

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Apenbroek 22 te Heel

Gemeente Maasgouw



Bestemmingsplan

Apenbroek 22 te Heel

Gemeente Maasgouw

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL058-VG01
Rapportnummer:	M10176.02.001/GPO
Dossiernummer:	M10176.02
Opdrachtgever:	dhr. J. Cuypers
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	11 april 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte,
Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op
www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	6
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
3	Beleidskaders.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Maasgouw 2030	14
4	Planbeschrijving.....	17
4.1	Beoogde planontwikkeling.....	17
4.2	Ruimtelijke effecten	19
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.....	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering.....	22
5.4	Luchtkwaliteit	23
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.6.1	Archeologie.....	26
5.6.2	Cultuurhistorie.....	28
5.7	Kabels en leidingen.....	28
5.8	Verkeer en parkeren.....	28

5.8.1	Verkeersstructuur.....	28
5.8.2	Parkeren	29
5.9	Waterhuishouding.....	30
5.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	30
5.9.2	Provinciaal beleid	30
5.9.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei.....	30
5.10	Natuur en landschap	31
5.11	Flora en fauna.....	33
5.11.1	Algemeen.....	33
5.11.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	33
5.11.3	Gebiedsbescherming	34
5.11.4	Conclusie flora en fauna	34
5.12	Duurzaamheid	35
6	Juridische aspecten	37
6.1	Algemeen.....	37
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	37
6.2.1	Toelichting	38
6.2.2	Regels	38
6.2.3	Verbeelding	39
7	Uitvoerbaarheid.....	41
7.1	Grondexploitatie.....	41
7.1.1	Algemeen.....	41
7.1.2	Exploitatieplan.....	41
7.2	Planschade.....	42
8	Overleg en inspraak	43
8.1	Inleiding.....	43
8.2	Vooroverleg.....	43
8.3	Formele procedure	44
8.3.1	Algemeen.....	44
8.3.2	Zienswijzen	44
9	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer, de heer J. Cuypers, is eigenaar van de locatie Apenbroek 22 te Heel. Vanwege het beëindigen van de veehouderijtak van het bedrijf en vanwege het geven van een rendabele invulling van de karakteristieke boerderijhoeve, heeft initiatiefnemer samen met zijn zoon dhr. L. Cuypers gezocht naar een rendabele invulling. Hieruit is naar voren gekomen dat de inpandige invulling recreatie en kantoor dient te zijn.

Het verbouwen van de hoeve met deze functies is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

Voorliggende toelichting voorziet in een motivatie van de ruimtelijke aspecten die aan de orde zijn bij onderhavig planvoornemen.

1.2 Plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

In de figuur hierboven is een uitsnede van de topografische kaart opgenomen, waarop het plangebied is weergegeven. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heel en Panheel, sectie G, nummers 29, 33, 36 en 37.

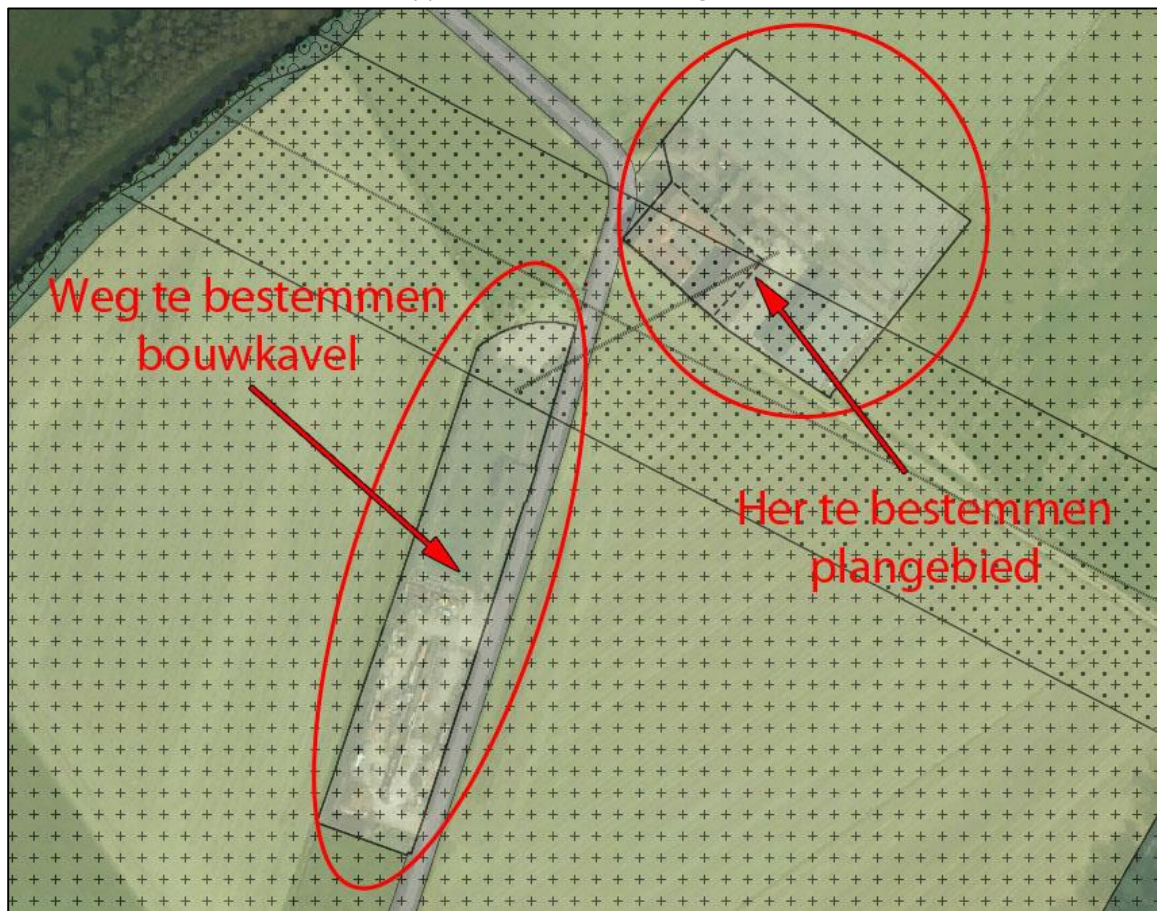
1.3 Doel

Het planvoornemen is om op deze locatie van de oude karakteristieke boerderijhoeve, naast de agrarische bedrijfsactiviteiten extra nevenfuncties inpandig toe te voegen (kantoor en recreatie). Op deze plaats in het buitengebied van Heel (nabij de kern Baexem), vigeert momenteel een agrarische bedrijfsbestemming. Middels onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de functie kantoor en de functie recreatie binnen de bestaande agrarische bestemming toegestaan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Heel - Panheel' van de gemeente Maasgouw (zoals vastgesteld op 19 maart 2015). Op dit moment vigeren ter plekke van het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Bouwperceel'.

Het planvoornemen past niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan. De inpandige bouw van een kantoor en vakantieappartementen is niet toegestaan.



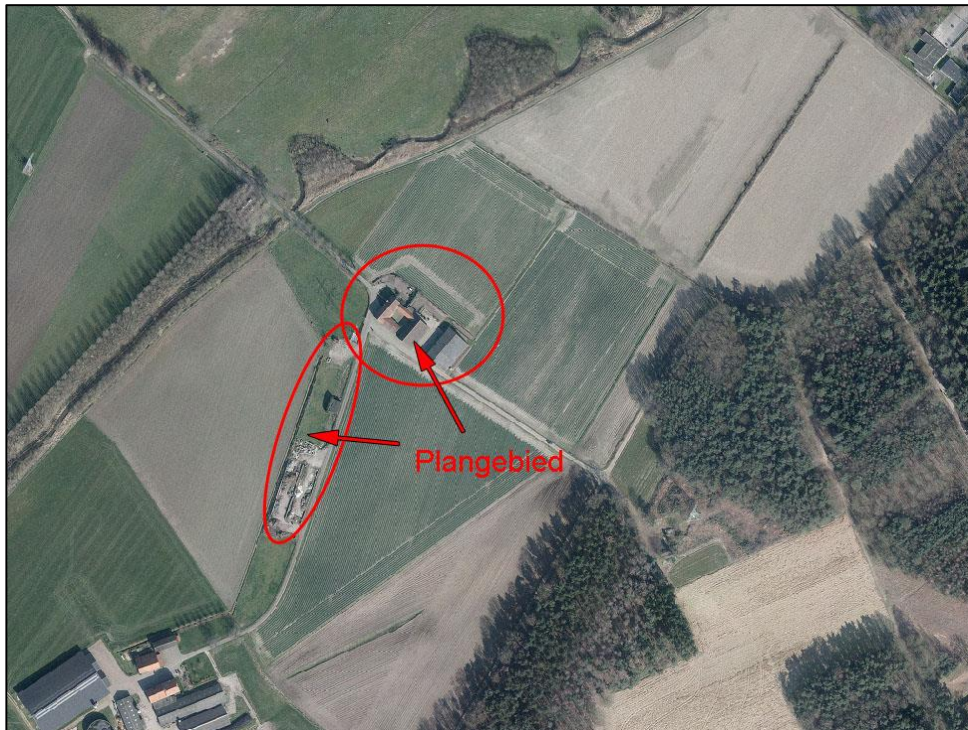
Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Heel – Panheel' van de gemeente Maasgouw met aanduiding plangebied

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Heel nabij de kern Baexem (gemeente Leudal) aan de noordwestzijde van de Beegderheide. De aanwezige agrarische bebouwing bestaat uit een boerderijhoeve met een losse loods. Daarnaast is aan de overzijde van de straat (huidige gekoppelde bouwblok) nog bebouwing gelegen in de vorm van sleufsilos en kelders. De omliggende gronden betreffen grootschalige akkers en weilanden.

De locatie is verder gelegen op korte afstand van de Beegderheide, de N280 en de ten noorden gelegen beek.

Landschappelijk gezien is er sprake van een hogere landschappelijke waarde ter plaatse van het plangebied en haar omgeving.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Momenteel wordt er op de locatie gewoond door initiatiefnemer. De omvang van de omliggende percelen betreffen ca. 15 ha. De omvang van het huidige agrarisch bouwvlak betreft (incl. gekoppelde deel) $6.300\text{m}^2 + 4.700\text{m}^2 = 1,1 \text{ ha}$.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Heel - Panheel' en vigerende structuurvisie/beleidsstukken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze Structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen 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, in stand houden 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 zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden 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 rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid 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 rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden 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 rijksbeleiddoeleinden 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.

Onderhavig initiatief is niet strijdig met de uitgangspunten van dit beleid. Naar de beide nieuwe nevenfuncties is vraag en ze vormen een goede aanvulling op het aanwezige agrarisch bedrijf. Tevens is er geen sprake van extra bebouwing (in pandige herontwikkeling) waarmee ook wordt tegemoet gekomen aan beleidsuitgangspunten.

De provincie Limburg heeft in hun reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan tevens aangegeven dat onderhavige planontwikkeling niet onder het toetsingsbereik van deze 'ladder' valt (er is sprake van verblijfsrecreatie van zeer kleine omvang in een bestaand gebouw), maar dat bij de toetsing wel wordt voldaan aan de vereisten hiervan.

Specifiek ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden opgemerkt in relatie tot onderhavig planvoornemen:

Ad. 1:

Ten aanzien van de behoefte kan worden opgemerkt dat zowel aan maximaal 6 vakantieappartementen (in dit gedeelte van de gemeente Maasgouw en gerelateerd aan het agrarisch bedrijf) behoefte is in de gemeente Maasgouw alsmede de regio Midden-Limburg dat zich nader op recreatief vlak wil profileren. De locatie is uniek gelegen solitair in het buitengebied. Op korte afstand heeft initiatiefnemer ca. 10 ha. bosgrond in eigendom in de Beegderheide. De Beegderheide is gelegen op loopafstand en de afstand tot Roermond is beperkt. In de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse recreatieve voorzieningen gelegen (Heelderpeel, Maasplassen, golfbanen, etc.).

Met het inpandig verbouwen van de bestaande hoeve zal er een authentieke sfeer worden gecreëerd in het buitengebied van Maasgouw.

Hierboven is reeds beschreven dat het planvoornemen in zijn geheel past binnen de bestaande beleidsuitgangspunten van de gemeente Maasgouw.

Invulling vakantieappartementen

Concreet kan hier aan worden toegevoegd dat initiatiefnemer zelf (zijn zoon, dhr. L. Cuypers) voor de vakantieappartementen een invulling heeft. Vanuit het agrarisch bedrijf van dhr. L. Cuypers vinden er ook uitwisselingsprogramma's plaats met de wereldvoedselbank. Hierbij worden er Afghanen (dhr. L. Cuypers exploiteert in samenspraak met de Wereld voedsel organisatie in Afghanistan agrarisch gerelateerde bedrijven) voor een periode van 6-8 weken naar Nederland gehaald. Op het agrarisch bedrijf van dhr. Cuypers in Heel worden er trainingen gegeven op het gebied van landbouw, voedselzekerheid, voedsel traceerbaarheid, etc. Dit betreft een korte agrarische opleiding die vooral bestaat uit praktijklessen (aanleren basisbeginselen).

Naast deze invulling van de vakantieappartementen zal er sprake zijn van verhuur van de vakantieappartementen aan overige verblijfsrecreanten. Gezien de hierboven aangehaalde unieke ligging, de kleine aantallen, de bijzondere uitstraling, kleinschaligheid en de reeds voor een groot deel ingevulde behoefte, zullen de vakantieappartementen ingevuld worden.

Qua stijl zullen de appartementen passend zijn bij de uitstraling van de hoeve. De appartementen zullen in het hogere segment vallen (past ook bij de kleinschalige omvang). Daarmee zullen de appartementen zich onderscheiden ten opzichte van grote vakantieparken in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van het regionale standpunt kan worden gesteld dat er op dit moment nog geen regionaal afwegingskader beschikbaar is. Wel is onderhavig initiatief besproken in de SML-vergadering van 11 november 2015 (zie ook **bijlage 3**). Hieruit is naar voren gekomen dat tot het moment dat er een regionaal kader is, gemeenten en provincie ieder hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Hierbij wordt een zwaarwegende en zorgvuldige toets uitgevoerd van de economische uitvoerbaarheid (op basis van een marktanalyse) van nieuwe initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie.

Zoals hierboven is beschreven, is er in onderhavig geval sprake van een concrete invulling. Deze concrete invulling concurreert ook niet met andere initiatieven en is daarmee een goede aanvulling.

Behoeftte kantoor

Ten aanzien van het kantoor kan worden gesteld de zoon van initiatiefnemer (dhr. L. Cuypers) samen met zijn vrouw eigenaar is van diverse zelfstandige bedrijven (o.a. agro gerelateerd). Bij de inpandige verbouwing van de hoeve kan direct rekening worden gehouden met de inrichtingseisen van die

kantoorruimte.

Kortom, de behoefte voor onderhavig planvoornemen is aanwezig.

Ad. 2:

Ten aanzien van het aspect of de beide functies gerealiseerd kunnen worden binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gesteld dat dit met onderhavig planvoornemen het geval is. Er wordt bij onderhavig planvoornemen een bestaande karakteristieke boerderijhoeve ingevuld met de nieuwe functies verblijfsrecreatie en kantoor. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt. Daarmee wordt volledig tegemoet gekomen aan deze tweede stap uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad. 3:

De locatie is goed bereikbaar per fiets en auto. Tevens is de locatie gelegen op korte afstand van de bushalte die gelegen is aan de Baexemerweg (halte crematorium).

Kortom, de locatie is multimodaal ontsloten en daarmee wordt ook voldaan aan deze derde stap uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

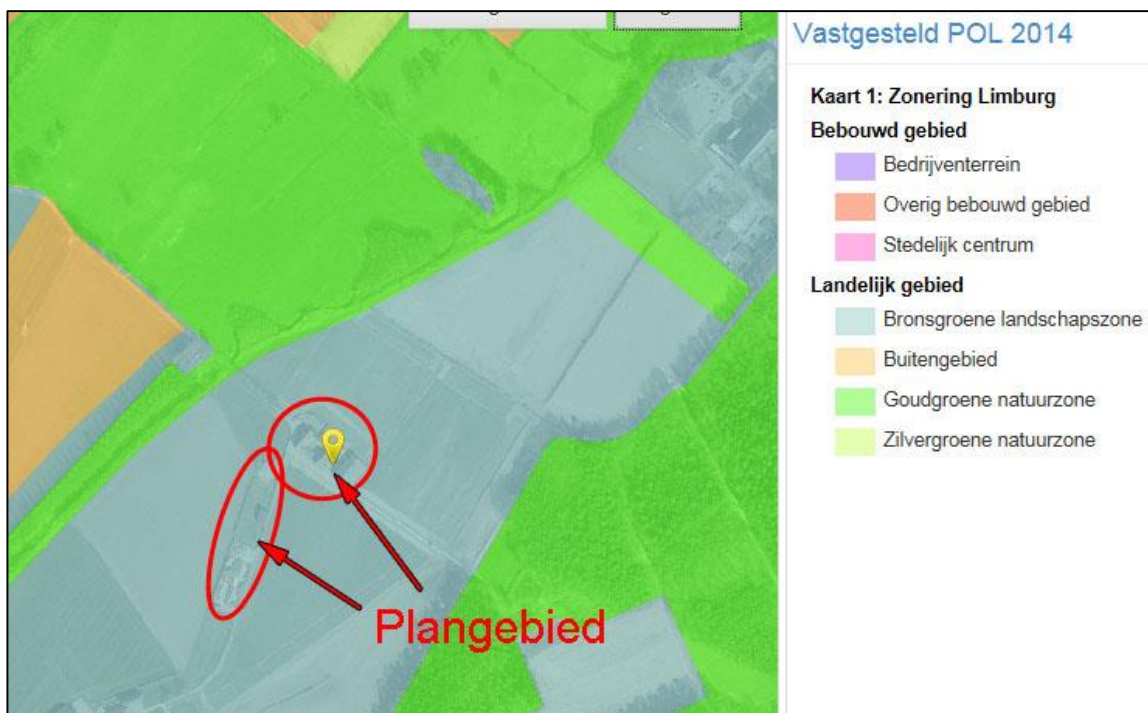
Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

'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 droogteperiodes 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.

De accenten van dit gebied zijn gelegen op de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met de omgeving, het verstereken van kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.'



Uitsnede kaart 1, POL2014 met aanduiding plangebied

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Er komt geen nieuwe bebouwing bij (alleen inpandige verbouwing) en met het landschapsplan, het saneren van een groot deel van de huidige bouwkwavel, wordt er kwaliteit geleverd die past binnen deze bronsgroene zone.

Ten aanzien van het realiseren van een nieuwe kantoorruimte kan worden gesteld dat het POL2014 hierover geen specifieke bepalingen heeft opgenomen. Kantoorruimten zijn in het POL niet regionaal uitgewerkt. Hoewel kantoorruimten in principe geen relatie hebben met het buitengebied geldt in onderhavig geval dat gezien het karakter van het beoogde kantoor (agro-gerelateerd), de relatief beperkte omvang, de aanwezigheid van plaatsgebonden afnemers/gebruikers en het feit dat met het kantoor leegstaand van een bestaand waardevol pand wordt voorkomen, onderhavig initiatief wenselijk is. Er is sprake van herbenutting van leegstaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en van sloop van overvloedige bebouwing. In het POL2014 heeft deze herbenutting prioriteit (het POL2014 sluit aan bij de 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Tevens heeft er afstemming in de regio plaatsgevonden (zie **bijlage 3**).

Derhalve wordt hier verwezen naar paragraaf 3.1 (rijksbeleid) waarin de behoefte nader uiteen is gezet en waarbij ook wordt ingegaan regionale afstemming die heeft plaatsgevonden.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Het plangebied is gelegen ter plaatse van grondwaterbeschermingsgebied en een boringsvrije zone.

Het planvoornemen heeft, gezien de aard, geen invloed op deze milieubeschermingszoneringsen.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'.

De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Maasgouw heeft op 5 juli 2012 haar eigen gemeentelijk Kwaliteitsmenu vastgesteld.

Bij onderhavig planvoornemen wordt een kwaliteitsbijdrage van in totaal ca. € 57.000,- geleverd door initiatiefnemer (o.a. sanering bouwblok). Voor de nieuwe ontwikkelingen dient een kwaliteitsbijdrage van € 44.100,- geleverd te worden (in pandig nieuwe kantoorruimte en recreatieappartementen). Kortom, initiatiefnemer levert een grotere kwaliteitsbijdrage dan noodzakelijk is voor deze ontwikkeling.

Positief advies Kwaliteitscommissie

Voor agrarische ontwikkelingen in het buitengebied is de LKM-systematiek van toepassing. Daartoe dient een bedrijfsontwikkelingsplan met landschappelijke inpassing en tegenprestaties ter advies te worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.

De Kwaliteitscommissie heeft in haar brief van 17 mei 2013 beschreven dat de beoogde planontwikkeling past binnen haar omgeving. Om die redenen en mede vanwege de voorgestelde tegenprestaties heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies afgeven (zie **bijlage 1**).

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

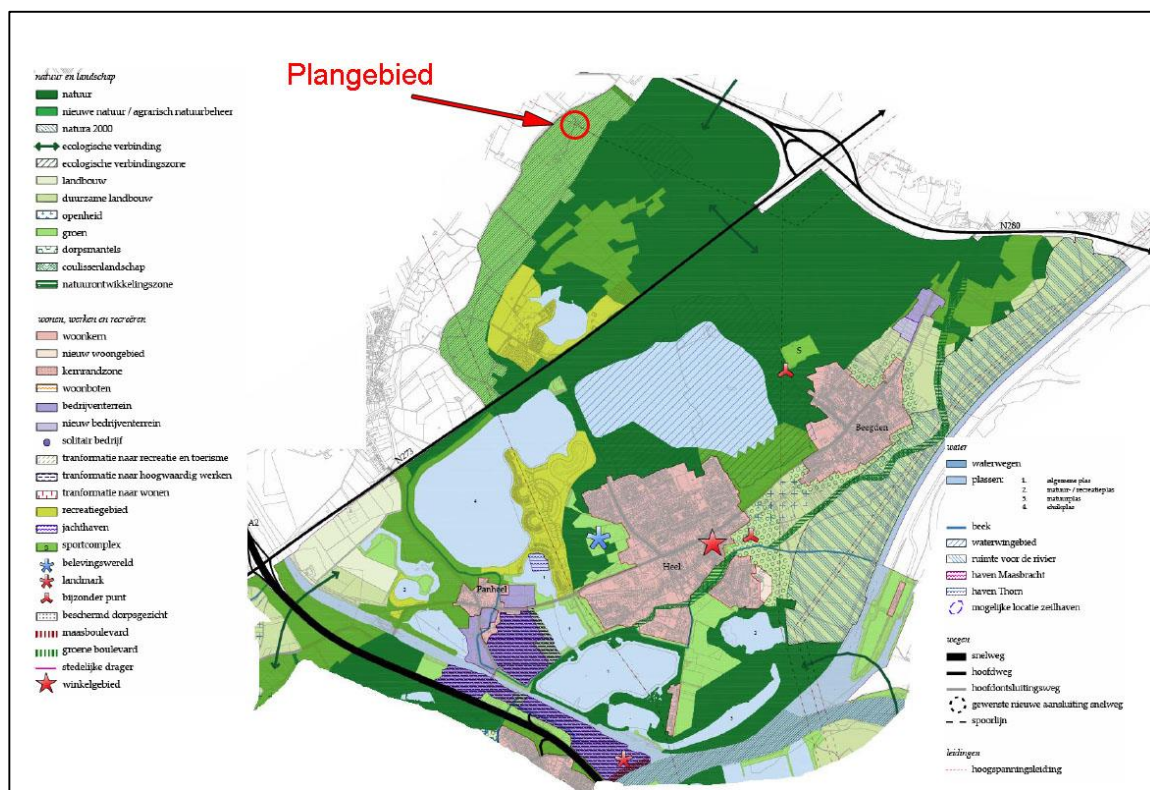
Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

De gemeente Maasgouw heeft recent haar toekomstvisie vastgelegd in de kaderstellende structuurvisie Maasgouw 2030 (vastgesteld op 5 juli 2012). In de structuurvisie is Maasgouw verdeeld in 4 deelgebieden. Het plangebied is in het deelgebied 'Bosrijk' gelegen. De hoofddoelstelling is behoud van vitale, leefbare kernen. Het plangebied is aan de rand van dit

deelgebied gelegen. In de beschrijving van het deelgebied Bosrijk wordt niks specifiek vermeld over Apenbroek en direct omgeving.



Uitsnede kaart structuurvisie Maasgouw 2030

Het plangebied is aangeduid als 'groen'. Hierover is op hoofdlijnen het volgende vermeld: Natuur en landschapsontwikkeling:

'Behoud van waardevolle natuurgebieden en landschappen. Versterking van de ecologische samenhang tussen deze gebieden door aanleg van ecologische verbindingzones en renaturering beeklopen. Verhoging van de attractiviteit (belevingswaarde) van de gegraven plassen in het gebied. Voorts wordt aandacht besteed aan:

- Verbeteren landschappelijke inpassing van grootschalige bedrijfs-locaties.
- Versterking van ruimtelijke en functionele relatie tussen de kernen en het Maasterras langs het Lateraalkanaal, waarbij in de oostrand van vooral Beegden en Heel een dragende ecologische structuurlijn wordt ontwikkeld.
- Versterking van ruimtelijke en functionele relatie tot de landschappelijke omgeving van de kernen, waarbij een groene invulling van deze randen één van de doelen is.
- Behoud van de landschappelijke openheid tussen Horn en Beegden, tussen Beegden en Heel.'

Verder wordt in de structuurvisie het volgende vermeld over economie (voor zover van toepassing voor onderhavig planvoornemen):

'Toerisme en recreatie:

Verhoging van de attractiviteit en optimalisering van het netwerk van regionale fiets-, wandel- en ruiterroutes. Optimalisering en verbreding van de dag- en verblijfsrecreatie rond de Belevenspark Daelzicht, de Bosch-molenplas en de Heelderpeel.'

Ten aanzien van deze passages in de structuurvisie kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in forse afname van bebouwing en bebouwingsmogelijkheden en een toevoeging van groen-/landschapselementen. De recreatiewoningen passen binnen het beleid. Ten aanzien van het te realiseren inpandig kantoor kan worden gesteld dat dit niet te plaatsen is binnen een onderdeel van het beleid, maar vanwege de inpandige realisatie en de beperkte omvang en de reeds aanwezige behoefte wel past binnen de algemene beleidsuitgangspunten. Net zoals het provinciaal beleid is er geen specifiek gemeentelijk beleid voor kantoorruimten. Derhalve kan, zoals ook bij het provinciaal beleid is gemotiveerd, worden gesteld dat het kantoor gezien het karakter van het beoogde kantoor (agro-gerelateerd), de relatief beperkte omvang, de aanwezigheid van plaatsgebonden afnemers/gebruikers en het feit dat met het kantoor leegstaand van een bestaand waardevol pand wordt voorkomen, ook vanuit gemeentelijk beleid wenselijk is. Er is sprake van herbenutting van leegstaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en van sloop van overtollige bebouwing.

Ten aanzien van nevenactiviteiten wordt in de structuurvisie in paragraaf 6.4.1. ingegaan op verbrede landbouw. Hierover wordt het volgende gesteld: Verbrede landbouw is 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het in stand houden van het agrarisch bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals:

- agrotourisme, waaronder verblijfs- en dagrecreatie;
- agrarisch natuurbeheer;
- bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten.'

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten met verblijfsrecreatie en kantoorruimte die agrarisch gerelateerd is. Daarmee is sprake van vormen van verbrede landbouw.

In paragraaf 6.4.2. van de structuurvisie wordt ingegaan op vrijkomende agrarische bebouwing. Hierover wordt het volgende gesteld: 'Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt versterking van de overige economische dragers van het buitengebied nagestreefd en gericht op:

- het versterken van de leefbaarheid;
- het behoud van cultuurhistorische waarden;
- het voorkomen van kapitaalvernietiging.

Bij onderhavig planvoornemen wordt vrijkomende agrarische bebouwing ingevuld met nieuwe functies. Daarmee wordt de leefbaarheid versterkt, worden cultuurhistorische waarden behouden en wordt kapitaalvernietiging voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de structuurvisie.

4 Planbeschrijving

4.1 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer dhr. J. Cuypers is eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie Apenbroek 22 te Heel. Bij deze bedrijfslocatie behoren ca. 20 ha. landbouwgrond die direct aangrenzend aan de bedrijfslocatie is gelegen (huiskavel). Daarnaast behoort nog ca. 10 ha. overige, op afstand gelegen, landbouwgrond tot het bedrijf (veldkavels).

Initiatiefnemer heeft tot enkele jaren geleden een gemengd agrarisch bedrijf geëxploiteerd (varkens, koeien en akkerbouw).

Dhr. J. Cuypers heeft samen met zijn zoon L. Cuypers een nieuw bedrijfsplan uitgewerkt, zodat het agrarisch bedrijf ook in de toekomst rendabel blijft. Hiervoor is verbreding in de vorm van recreatie en een inpandige kantoorruimte noodzakelijk.

- Agrarisch bedrijf

De aanwezige agrarische loods wordt in de toekomstige situatie gebruikt voor het stallen van machines en werktuigen.

Naast de exploitatie van het agrarisch bedrijf worden in de toekomst ook verbrede activiteiten geëxploiteerd.

Vanwege het niet meer houden van dieren zijn de bedrijfsgebouwen die onderdeel vormen van de carréboerderij niet meer noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. Deze gebouwen zijn voor het houden van dieren en/of het stallen van materieel, naar de huidige maatstaven beoordeeld, niet meer functioneel te gebruiken en/of in te richten. Derhalve heeft initiatiefnemer het plan opgevat om een economisch rendabele invulling te geven aan deze karakteristieke boerderijhoeve.

- Vakantieappartementen

Zoals hierboven beschreven bestaat de gehele boerderijhoeve uit ca. 900m² bebouwing.

Hiervan is ca. 150m² in gebruik voor de aanwezige bedrijfswoning. Van de overige 750m² wordt ca. 500m² inpandig verbouwd tot maximaal 6 vakantieappartementen.

Initiatiefnemer voorziet in dit deel van de gemeente Maasgouw (met als achterland een groot deel van de gemeente Leudal) een vraag naar vakantieappartementen tijdens alle periodes van het jaar. De locatie is uniek gelegen solitair in het buitengebied. Op korte afstand heeft initiatiefnemer ca. 10 ha. bosgrond in eigendom in de Beegderheide. De Beegderheide is gelegen op loopafstand en de afstand tot Roermond is beperkt. In de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse recreatieve voorzieningen gelegen (Heelderpeel, Maasplassen, golfbanen, etc.).

Zoals in hoofdstuk 3 al is verwoord kan hier aan worden toegevoegd dat initiatiefnemer zelf (zijn zoon, dhr. L. Cuypers) voor de vakantieappartementen een invulling heeft. Vanuit het agrarisch bedrijf van dhr. Cuypers vinden er ook uitwisselingsprogramma's plaats met de wereldvoedselbank. Hierbij worden er Afghanen (dhr. L. Cuypers exploiteert in samenspraak met de Wereld voedsel organisatie in Afghanistan agrarisch gerelateerde bedrijven) voor een periode van 6-8 weken naar Nederland gehaald. Op het agrarisch bedrijf van dhr. Cuypers in Heel worden er in dat kader trainingen gegeven aan Afghanen op het gebied van landbouw, voedselzekerheid, voedsel traceerbaarheid, etc. Dit betreft een korte agrarische 'opleiding' die vooral bestaat uit praktijklessen (aanleren basisbeginselen).

Met het in pandig verbouwen van de bestaande hoeve zal er een authentieke sfeer worden gecreëerd in het buitengebied van Maasgouw.

Hierboven is reeds beschreven dat het planvoornemen in zijn geheel past binnen de bestaande beleidsuitgangspunten van de gemeente Maasgouw.

- Kantoor

In het principeverzoek is beschreven dat de zoon van initiatiefnemer (dhr. L. Cuypers) samen met zijn vrouw eigenaar is van diverse zelfstandige bedrijven (o.a. agro gerelateerd). Op dit moment zijn deze bedrijven voor hun administratieve handelingen gevestigd op meerdere locaties. Deze versnippering werkt inefficiënt. Het plan is daarom om deze bedrijven voor wat betreft hun kantoorfunctie onder te brengen op één locatie, zodat alles centraal aangestuurd kan worden. Bij de in pandige verbouwing van de hoeve kan direct rekening worden gehouden met de inrichtingseisen van die kantoorruimte.

Hoewel er sprake is van het realiseren van een zelfstandig kantoor in het buitengebied, is dit onderdeel van het planvoornemen acceptabel. Het kantoor voor de bedrijven van de zoon van dhr. Cuypers wordt namelijk gesitueerd in een bestaande karakteristieke boerderijhoeve. Hiermee wordt er een economisch waardevolle invulling gegeven aan deze grote karakteristieke hoeve. Daarmee wordt voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de toekomst verpaupert of zelfs helemaal zal vervallen.

Het gebruiken van een agrarisch gebouw als kantoor kan daarnaast worden gezien als de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

De gevels van de hoeve worden niet aangetast bij de in pandige verbouwing. Dhr. Cuypers zal bij de nadere uitwerking van het planvoornemen in samenspraak met een architect en de gemeente Maasgouw moeten beoordelen of oude karakteristieke elementen van de gevels van hoeve niet verder kunnen worden versterkt. Het is mogelijk dat van oudsher aanwezige elementen van een dergelijke hoeve weer in ere worden hersteld.

Om deze redenen vormt de realisatie van het in pandige kantoor een positieve impuls voor het buitengebied.

Tegenprestaties

Het planvoornemen voorziet in de in pandige realisatie van vakantieappartementen en een zelfstandig kantoor. Hiervoor worden diverse tegenprestaties geleverd.

1. Saneren en wegbestemmen gekoppeld deel bouwkaavel

De eerste tegenprestatie betreft het saneren van de aanwezige sleufsilos op het gekoppeld deel van de vigerende bouwkaavel. Aangezien de ten noorden van de sleufsilos aanwezige mestsilos/mestkelder nog aanwezig en in gebruik is vindt de sanering hiervan plaats binnen een termijn van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het partiële bestemmingsplan van onderhavig planvoornemen.

In dit partiële bestemmingsplan wordt dit gekoppeld deel van de bouwkaavel in zijn geheel weg bestemd en daarmee planologisch omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

2. Wegbestemmen overige vigerende bouw mogelijkheden

Naast het wegbestemmen van het gekoppeld deel van de vigerende bouwkaavel aan de overzijde van

de bedrijfsgebouwen, wordt de op dit moment onbebouwde grond van de bouwkaal (ten noorden van de bedrijfsbebouwing) ook wegbestemd. Dit deel van de bouwkaal mag in de toekomstige situatie alleen nog worden gebruikt als tuin en/of als erf ten behoeve van parkeren.

3. Realiseren verbindingzone

Naast de twee hierboven benoemde tegenprestaties zal dhr. Cuypers ook een ecologisch waardevolle verbindingzone tussen de Haelensche Beek en de ten oosten van het plangebied gelegen bossen van de Beegderheide realiseren. Vanwege de ligging grotendeels onder of nabij de hoogspanningsverbinding is het niet mogelijk om hoge bomen of struiken aan te planten. Daarom wordt ervoor gekozen om de verbindingzone af te wisselen in de vorm van grasland en struweel. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en vergunningen worden aangevraagd ter realisatie van het planvoornemen, zal de locatie ook milieutechnisch gemeld moeten worden (melding activiteitenbesluit).



Situatietekening nieuwe situatie planvoornemen

4.2 Ruimtelijke effecten

Het voorliggende bouwplan is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, de bestaande situatie met de aanwezige hoeve wijzigen in een hoeve met naast de bedrijfswoning ruimte voor een kantoor en recreatieappartementen levert ruimtelijke effecten op.

Gezien de verbouw van de hoeve, is er sprake van een inbreidingslocatie.

Omdat er sprake is van het verbouwen van aanwezige bebouwing, wordt er geen hoogwaardig landschap aangetast. De locatie is vanuit landschappelijk of natuurlijk oogpunt aan te merken als een locatie in landschappelijk hoogwaardiger buitengebied. Met het saneren en wegbestemmen van een deel van de agrarische bouwkaavel (overzijde weg), het wegbestemmen van een ander deel van en het leveren van een landschappelijke inpassing, is de ontwikkeling een toegevoegde waarde.

Kortom, ondanks dat er wel enige ruimtelijke effecten, zijn deze ruimtelijke effecten positief en aanvaardbaar gezien de aard en ligging van de locatie in het buitengebied gebied.

5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

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 de diverse milieuaspecten onderzocht.

Daarnaast wordt beschreven hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

5.1 Bodem

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

Onderhavig plangebied voorziet gedeeltelijk in een wijziging van de bestemming van agrarisch bouwperceel naar agrarisch gebied en voorziet ter plaatsen van de hoeve in het handhaven van de bestemming 'Agrarisch - Bouwperceel'. Het planvoornemen voorziet niet in een gevoeligere functie en voorziet ook niet in nieuwe bebouwing (enkel inpandige verbouwing). Tevens wordt een gedeelte van de bouwkaal wegbestemd en hiervoor komt een minder gevoelige bestemming terug (regulier agrarisch gebied). Een bodemonderzoek in het kader van deze bestemmingsplanwijziging is derhalve niet noodzakelijk.

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

5.2 Geluid

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor burgerwoningen) wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Apenbroek. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is echter niet aan de orde voor deze weg vanwege

de aard van het planvoornemen (een kantoor en vakantieappartementen zijn geen geluidsgevoelige objecten) en vanwege de zeer lage verkeersintensiteiten op deze weg.

Daarnaast dient te worden beoordeeld of er nog andere gezoneerde wegen binnen 250 meter zijn gelegen. Dit is bij onderhavig planvoornemen niet het geval.

Ook zijn er in de omgeving geen spoorwegen gelegen. Derhalve zijn industrielawaai en spoorweglawaaai niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

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

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ten aanzien van nieuwe recreatieappartementen en een kantoor geldt dat deze een nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf vormen. Een milieutoetsing aan het eigen bedrijf is derhalve niet noodzakelijk. Verder gaat van de appartementen en het kantoor geen externe milieubelasting uit.

Ten aanzien van bedrijven in de omgeving heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er één bedrijf in de omgeving is gelegen, te weten een melkveebedrijf ten zuidwesten van het plangebied. De afstand tot dit agrarisch bedrijf bedraagt ruim 300 meter. Een melkveebedrijf heeft qua milieu te maken met vaste afstandseisen, in dit geval 50 meter. Vanwege de grote afstand wordt hier ruimschoots aan voldaan. Overige bedrijven liggen op nog grotere afstand. De dichtstbijzijnde gelegen woning is gelegen op een afstand van ca. 500 meter.

Het planvoornemen van initiatiefnemer vormt verder geen nieuwe extra belemmering voor bestaande bedrijven.

Ten aanzien van spuitzones kan worden gesteld dat spuitzones bij onderhavig planvoornemen niet van toepassing zijn omdat alle omliggende landbouwgronden in eigendom van initiatiefnemer zijn en daarmee behoren tot de inrichting van initiatiefnemer waardoor toetsing niet aan de orde is.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 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.

Het besluit 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 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een inpandige ruimte voor kantoren en maximaal 6 inpandige vakantieappartementen. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is.

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.

Om deze reden is dit besluit niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is onderzocht of de planontwikkeling gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Binnen een afstand van ruim 300 meter zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Op ruim 300m afstand is Mts. Jorissen gelegen (Apenbroek 21). Deze inrichting heeft een bovengrondse propaantank (dit

betreft geen BEVI inrichting). De C3 tank moet voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en hoeft verder in het kader van externe veiligheid niet te worden beschouwd. De PR 10-6 contour bedraagt 20 meter. Kortom, deze inrichting vormt geen risico voor het planvoornemen van initiatiefnemer.

Op een afstand van ca. 700m ligt het tankstation De Haan BV. Hier is ook een LPG-installatie aanwezig. Het LPG-vulpunt (grootste gevaar) heeft een PR 10-6 risicocontour van 110 meter. Met een afstand van ca. 700m ligt het plangebied ruimschoots buiten deze risicocontour en vormt deze inrichting geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Omdat op basis van bovenstaande analyse is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron (zowel qua plaatsgebonden risico als qua groepsrisico) is nader onderzoek in dit kader niet vereist.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N280 bevindt zich op een afstand van ca. 700 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N280 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het plaatsgebonden risico. Kortom, de N280 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

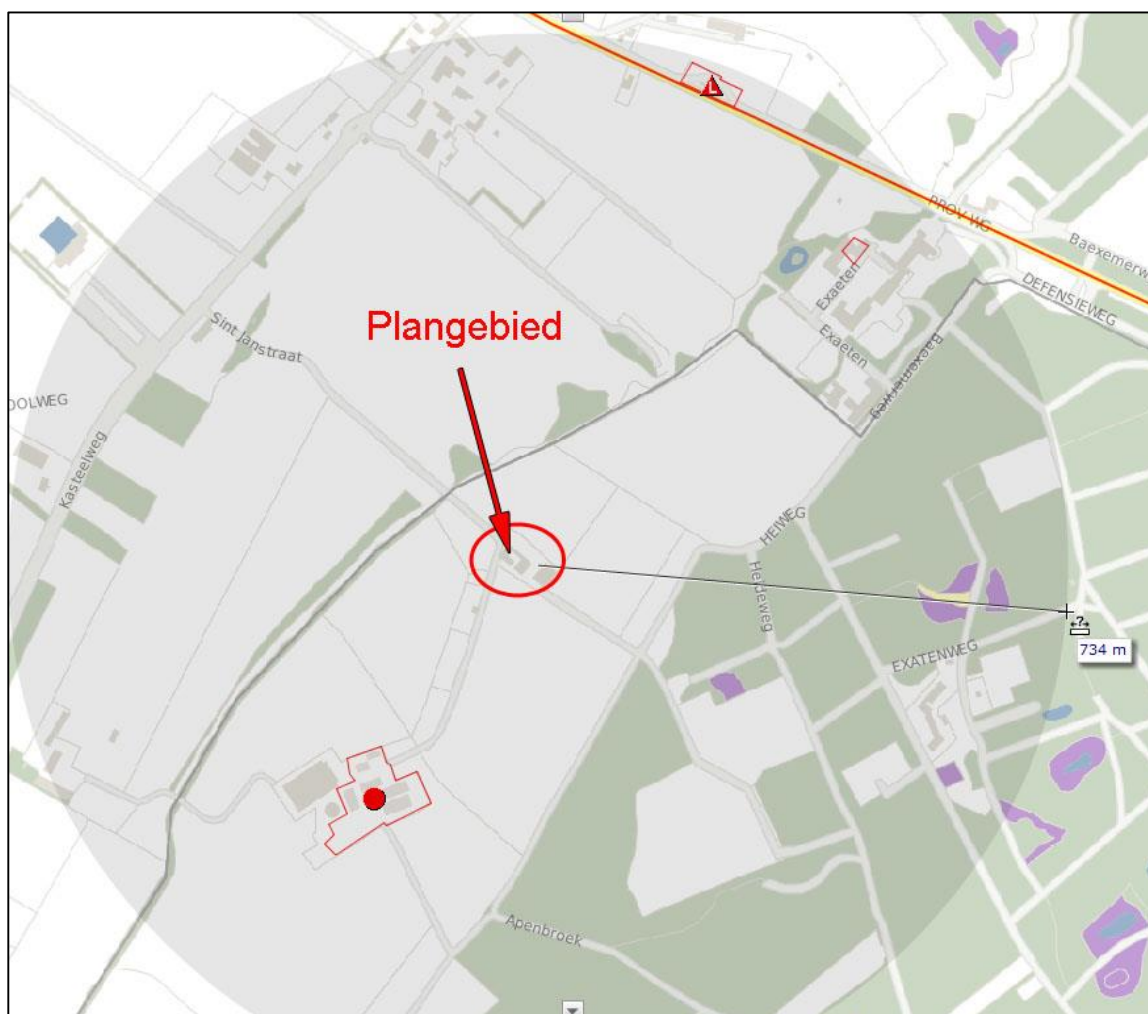
Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen 3,8km afstand van het plangebied zijn geen leidingen aanwezig. De invloedsgebieden van de op deze grote afstand gelegen leidingen liggen niet over het plangebied. Er bestaan voor onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen als gevolg van buisleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Er komt als gevolg van de planontwikkeling geen risicobron bij. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Achtergrond

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

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

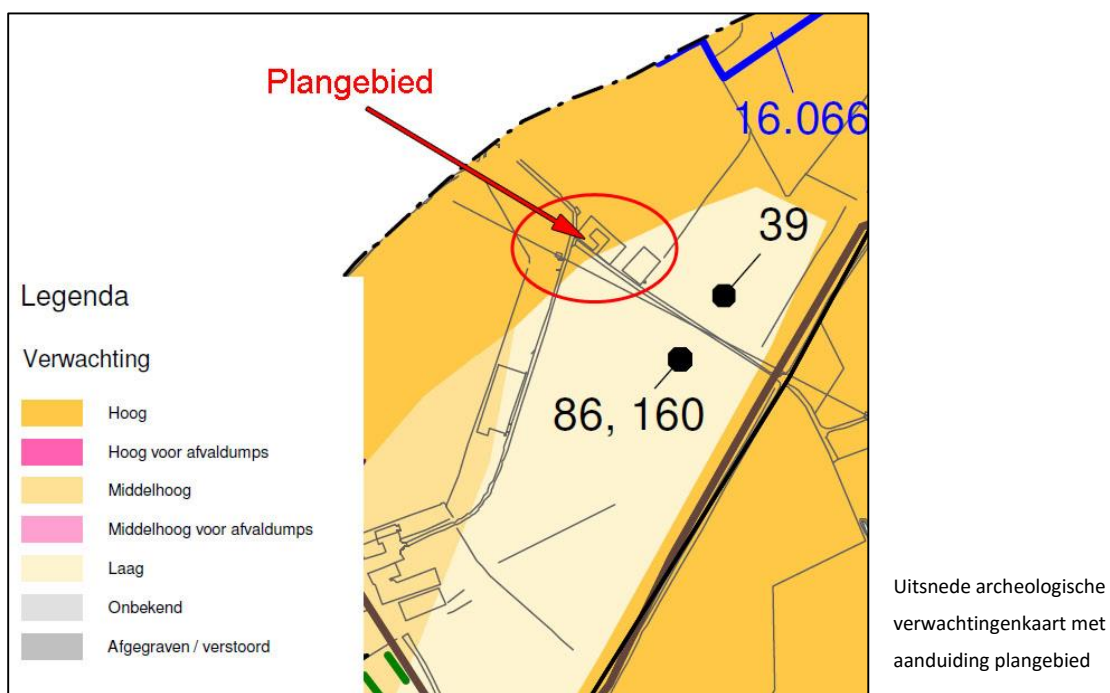
De uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.

- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien de gemeente deze niet heeft, is het provinciale beleid vigerend.



Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Maasgouw heeft het plangebied gedeeltelijk een lage en gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het planvoornemen voorziet in sloopwerkzaamheden en in in pandige verbouwwerkzaamheden. Derhalve vinden geen nieuwe bodemverstoringen plaats en gelden er derhalve geen

onderzoeksverplichtingen.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Desalniettemin blijft er een meldingsplicht bestaan, indien er archeologische resten worden aangetroffen.

5.6.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Maasgouw zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen objecten gelegen met een bijzondere cultuurhistorische waarde.

Ten aanzien van de hoeve zelf kan worden vastgesteld dat deze cultuurhistorische waarde bezit (ook als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan).

Aangezien het planvoornemen voorziet in in pandige verbouwingen blijven de cultuurhistorische waarden behouden en worden ze niet aangetast. Met het geven van een rendabele invulling van de hoeve is onderhoud beter verzekerd naar de toekomst.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.7 Kabels en leidingen

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

Het plangebied is gelegen nabij/in de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn Buggenum-Kelpen. De indicatieve zone van deze lijn is 2x80 meter. De rijksoverheid adviseert gemeenten om zo weinig mogelijk nieuwe gevoelige bestemmingen te creëren binnen de indicatieve zone van hoogspanningslijnen. De vakantieappartementen en het kantoor zijn geen gevoelige bestemmingen. De hoogspanningslijn vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.8 Verkeer en parkeren

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

5.8.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande weg Apenbroek (een doodlopende weg). De bestaande inritten van het perceel van initiatiefnemer blijven in gebruik en worden wellicht nog voorzien van een extra inrit aan de voorzijde. Vanwege de zeer lage verkeersintensiteiten op deze doodlopende weg vormt de extra verkeersbewegingen (als gevolg van het kantoor en de vakantieappartementen) als gevolg van het planvoornemen niet tot problemen.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.9.2 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.

5.9.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

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.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Op de kaarten van de gemeente Maasgouw van het Waterschap Peel en Maasvallei 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.

Bestaande situatie

De locatie Apenbroek 22 is momenteel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie.

- Totaal verhard oppervlak

In de huidige situatie zijn er reeds verhardingen binnen het plangebied aanwezig. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwaterafvoer.

- Hemelwater bestaande situatie

Het hemelwater dat valt op de bebouwing binnen het plangebied wordt afgevoerd naar greppels. In de bestaande situatie is er sprake van verharding op de binnenplaats en semiverharding en onverhard terrein op de andere delen van terrein.

- Afvalwater

In de bestaande situatie is er sprake van vrijkomend afvalwater. Dit wordt afgevoerd op het gemeentelijk riool (drukrioleringsstelsel, in beheer bij de gemeente Maasgouw, dat injecteert in het rioolstelsel van de kern Baexem (gemeente Leudal).

Toekomstige situatie

De inplandige verbouwing van de hoeve, het saneren van silo's en dergelijke, leidt ertoe dat het verhard oppervlak af neemt.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Deze situatie zal niet of nauwelijks wijzigen.

Hemelwater (dak)verhardingen

Geen wijziging. Er wordt wel bouwkavel met verharding gesaneerd. In de nieuwe situatie wordt dit landbouwgrond en zal hemelwater rechtstreeks in de bodem infiltreren.

Afvalwater

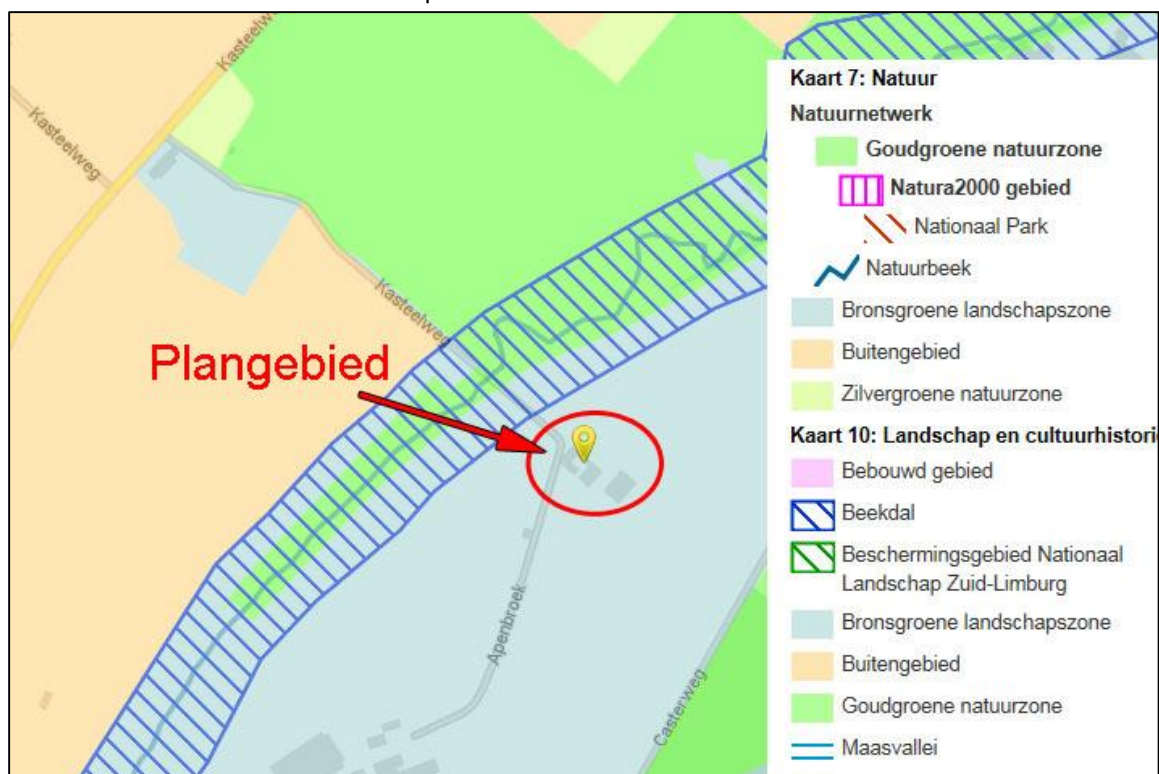
In de nieuwe situatie is er sprake van vrijkomend afvalwater. Dit wordt afgevoerd op het gemeentelijk riool.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.10 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van POL-2014 (Natuurkaart en Landschap en cultuurhistorie) blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in bronsgroen gebied. Verder ligt het plangebied niet in door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart 7 en 10 POL2014



Uitsnede landschapsplan
Met het
landschapsplan (zie

bijlage 2) wordt verder tegemoet gekomen aan de natuurlijke kwaliteiten van het plangebied en haar omgeving. Het landschapsplan zorgt voor een versterking en verbinding van de natuurlijke waarden. Het planvoornemen levert als gevolg van de saneringen en nieuwe groenelementen een substantiële bijdrage aan de landschappelijke en natuurlijke ontwikkeling van het plangebied en haar omgeving.

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

5.11 Flora en fauna

5.11.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet 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 (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

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. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de Wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet 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 moeten blijven.

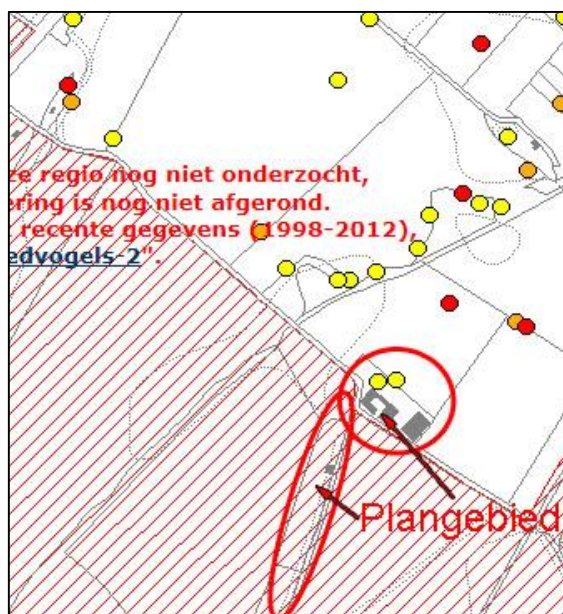
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het in pandig verbouwen van een bestaande hoeve tot recreatieappartementen en kantoor. Tevens voorziet het planvoornemen in sanering van sleuvsilo's en mestkelders. Op deze locatie zijn, gelet op het planvoornemen (geen nieuwe bebouwing maar enkel het in pandig verbouwen en saneren van bebouwing), op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

5.11.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, zijn er waarnemingen gedaan binnen het plangebied. Dit betreft een Holenduif en een Putter in het jaar 2012. Omdat er enkel in pandig wordt verbouwd in de hoeve en ter plaatse van het gekoppeld deel geen waarnemingen zijn gedaan is een aantasting van flora en fauna als onwaarschijnlijk in te

schatten. De sleufsilo's en mestkelders die worden gesaneerd in de toekomst vormen een verre van goede nestlocatie/verblijfslocatie voor beschermde flora en fauna.

Aangezien onderhavig planvoornemen voorziet in de verbouw van gebouwen heeft onderhavig planvoornemen naar verwachting geen invloed op beschermde flora en fauna.



Uitsnede kaart met natuurgegevens provincie Limburg

5.11.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 3,5 kilometer van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen, recreatieve en kantoorfuncties hebben geen externe werking/uitstraling, is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Sarsven en de Banen' dat is gelegen op circa 7,5 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.11.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er ter plaatse van de geplande bebouwing beschermde soorten voorkomen. 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.). Het verbouwen en saneren van bebouwing zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daar een schadelijk effect op hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12 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 bouw 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.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Apenbroek 22 te Heel' van de gemeente Maasgouw bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (1:500). De twee laatste onderdelen zijn juridisch bindend.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

6.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1 : 500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Omdat bij voorliggende planontwikkeling sprake is van één van vorenstaande uitzonderingsmogelijkheden, is geen exploitatieplan opgesteld. Tussen initiatiefnemer en gemeente Maasgouw is wel een ‘akkoordverklaring kosten en voorwaarden’ afgesloten, zijnde een anterieure exploitatieovereenkomst.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is.

Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De volgende instanties zijn aangeschreven: Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Waterschap Peel en Maasvallei en TenneT. Hiervan heeft alleen de provincie Limburg gereageerd.

Op 23 oktober 2015 heeft de provincie Limburg per mail gereageerd (aanvullen onderbouwing behoefte nieuwe nevenfuncties en regionaal afstemmen). Deze reactie is verwerkt in onderhavige toelichting (rijksbeleid, provinciaal beleid).

Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Maasgouw heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage leggen maar meteen over gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het wettelijk vooroverleg.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
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 Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 28-01-2016 tot en met 09-03-2016 (6 weken) voor het indienen van zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen.

De ingediende zienswijze is ingediend door de Provincie Limburg. Voor een beantwoording van deze zienswijze en de wijze van verwerking in onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar **bijlage 4**.

9 Bijlagen

1. Advies kwaliteitcommissie;
2. Landschapsplan.
3. Afstemming regio inzake SML (recreatie en toerisme)
4. Nota beantwoording zienswijzen