

**BESTEMMINGSPAN**

**“Heldenseweg 10 Kessel”**

**Vastgesteld**

Document: Bestemmingsplan "Heldenseweg 10 Kessel"  
IDN: NL.IMRO.1894.BPL0159-VG01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 7 november 2017  
Aanvrager: Camping Oda Hoeve  
Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt en ing. L.M. Heesen



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

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan .....	3
1.2 Doel.....	4
1.3 Plangebied en begrenzingen .....	4
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied .....	5
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>6</b>
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	6
2.2 Huidig planologisch kader.....	7
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>10</b>
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid .....	14
<b>4. PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>17</b>
4.1 Het initiatief .....	17
4.2 Landschappelijke inpassing.....	18
<b>5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN .....</b>	<b>19</b>
5.1 Milieu .....	19
5.1.1 Geluid .....	19
5.1.2 Lucht.....	19
5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit .....	21
5.1.4 Externe veiligheid .....	21
5.2 Geurhinder en veehouderijen .....	22
5.3 Kabels, leidingen en straalpaden.....	23
5.4 Ecologie .....	23
5.5 Waterhuishouding .....	24
5.6 Archeologie en cultuurhistorie .....	28
5.7 Verkeer en parkeren .....	27
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>28</b>
6.1 Toelichting op de verbeelding .....	30
6.2 Toelichting op de planregels .....	30

<b>7. HANDHAVING .....</b>	<b>33</b>
<b>8. UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>34</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid .....	34
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	34
<b>9. OVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>35</b>
9.1 Uitkomsten vooroverleg .....	35
9.2 Uitkomsten inspraak .....	35
<b>10. PROCEDURE.....</b>	<b>36</b>

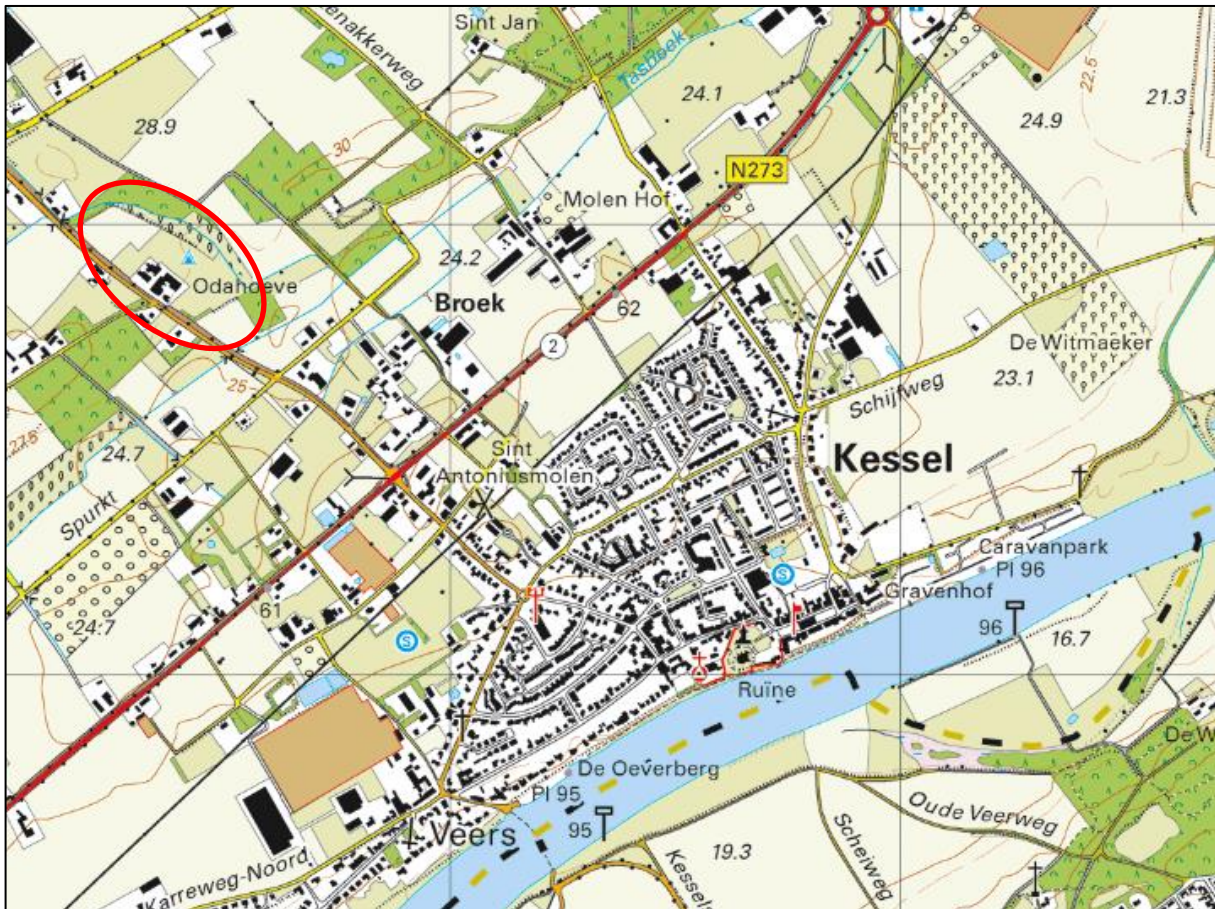
## **BIJLAGEN**

1. Landschaps- beplantings- en compensatieplan Plattelandscooperatie Peel en Maas
2. Historisch bodemonderzoek Econsultatcy
3. Geurberekeningen V-stacks vergunning en V-stacks gebied
4. Quickscan Flora en Fauna IVN

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Op de Heldenseweg 10 in Kessel is de camping en zorgboerderij Oda Hoeve gevestigd. Van oudsher was hier sprake van een gemengd agrarisch bedrijf met vollegrondsteelt en het houden varkens. In 2001 is als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een minicamping opgezet. De minicamping met 10 kampeerplaatsen is ondertussen uitgegroeid tot een volwaardig recreatiebedrijf, bestaande uit een kampeerterrein met 99 kampeerplaatsen, een groepsaccommodatie en een zorgboerderij.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Bij Oda Hoeve bestaat de behoefte aan een verdere doorontwikkeling van het recreatiebedrijf. Op een aangrenzend perceel wenst het recreatiebedrijf uit te breiden tot in totaal 130 kampeerplaatsen, 7 chalets / stacaravans en 3 glamping tenten met bijbehorende bebouwing. Tevens dienen er verruimde horeca-activiteiten ontplooid te worden. De groepsaccommodatie en zorgboerderij dienen in de huidige vorm voortgezet te worden.

Het perceel waarop de uitbreiding is voorzien heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend agrarische activiteiten toegestaan. Tevens is bebouwing binnen deze bestemming uitgesloten.

De beoogde doorontwikkeling van Oda Hoeve is conform de vigerende bestemming daarom niet toegestaan. Bij de gemeente Peel en Maas is een verzoek om medewerking ingediend tot wijziging van de bestemming om de beoogde doorontwikkeling alsnog te kunnen realiseren. Het verzoek voldoet aan de gestelde provinciale en gemeentelijke beleidslijnen. De gemeente heeft derhalve in principe medewerking verleend aan het verzoek.

Om de beoogde doorontwikkeling in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Doel

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch-juridisch mogelijk maken van:

- een uitbreiding van de camping van 99 naar 130 kampeerplaatsen;
- het oprichten van 7 chalets / stacaravans en 3 glamping tenten op de camping;
- het realiseren van horeca t/m categorie 2 voor derden;
- het uitbreiden van de bebouwing tot maximaal 1.714 m<sup>2</sup> aan bebouwing;
- behoud van de groepsaccommodatie;
- behoud van de zorgboerderij.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan bevat een adequate, duidelijke en flexibele regeling voor nieuwe bebouwing en gebruik van de gronden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat het qua systematiek zoveel mogelijk aansluit bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar, conform wettelijke eisen.

## 1.3 Plangebied en begrenzingen

De gemeente Peel en Maas ligt in het noordwesten van de provincie Limburg. De gemeente wordt aan de westzijde begrensd door de gemeenten Deurne en Asten (Noord-Brabant), in het noorden door de gemeente Horst aan de Maas, in het zuiden door de gemeenten Nederweert en Leudal en in het oosten (aan de overzijde van de Maas) door de gemeenten Beesel en Venlo.

De kern Kessel ligt in het oostelijke deel van de gemeente, tegen de Maas. Kessel wordt omgeven door agrarisch gebied. De kern heeft voornamelijk een woonfunctie, daarnaast ligt ten zuidwesten het bedrijventerrein Kruisberg. Ten noordwesten van Kessel bevindt zich het bos- en natuurgebied “de Heldense Bossen” met allerlei wandel- en fietsroutes.

Oda Hoeve ligt tussen de kern en dit bosgebied, aan de doorgaande weg van Kessel naar Helden. De directe omgeving kenmerkt zich door verspreid liggende agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven, omgeven door landbouwpercelen en landschapselementen zoals beken en bosschages.

## **1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied**

Het recreatiebedrijf maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 december 2015). De huidige gronden zijn bestemd als ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ en tevens deels bestemd als ‘Waarde – Archeologie 6’ of ‘Waarde – Archeologie 7’.

De uitbreiding vindt plaats op gronden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 december 2014). Deze gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en tevens deels bestemd als ‘Waarde – Archeologie 6’ of ‘Waarde – Archeologie 7’.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Camping en zorgboerderij Oda Hoeve is gelegen aan de Heldenseweg 10 in Kessel, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. De locatie ligt op circa 800 meter ten noordwesten van de kern Kessel. De Heldenseweg betreft de belangrijkste verbindingsweg tussen Kessel en Helden. Net voor Kessel kruist de Heldenseweg de Napoleonsbaan (N273), de provinciale weg welke de snelweg A2 met Venlo verbindt.



Afbeelding 2. Luchtfoto Oda Hoeve

Ten noordwesten van Oda Hoeve ligt het bos- en natuurgebied “de Heldense Bossen”. Dit bos- en natuurgebied is ontstaan als productiebos, dat is aangeplant omwille de mijnbouw, op het toen aanwezige stuifduingebied. Inmiddels is er sprake van een bijzonder stukje natuur waar bos en stuifduinen elkaar afwisselen. Verschillende recreatieve routes (zowel fiets- als wandelroutes) voeren door de bossen.

De directe omgeving van de locatie kenmerkt zich door verspreid liggende agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woningen. Ten zuiden van de locatie stroomt de Tasbeek, terwijl aan de achterzijde van de locatie de Eijkenpeelsloop stroomt. De waterlopen worden begeleidt door bosschages en andere landschapselementen. De bosschage aan de Eijkenpeelsloop zorgt voor een groene afscherming van de locatie.



## 2.2 Huidig planologisch kader

### Bestemmingsplan “1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas”

Het recreatiebedrijf in haar huidige vorm valt binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 december 2015).



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding 1<sup>e</sup> reparatieherziening

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met de aanduidingen ‘Specifieke vorm van recreatie – 7’, ‘Zorgboerderij’, ‘Agrarisch bedrijf’ en ‘Kampeerterein’. Daarnaast zijn de gronden aangewezen als bouwvlak welke tot een maximum van 1.300 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een groepsaccommodatie;
- een kampeerterein met de daarbij behorende (sanitaire) voorzieningen;
- een zorgboerderij;
- een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- ongeschikte horeca t/m categorie 2;
- een campingwinkel;
- wonen in een bedrijfswoning.

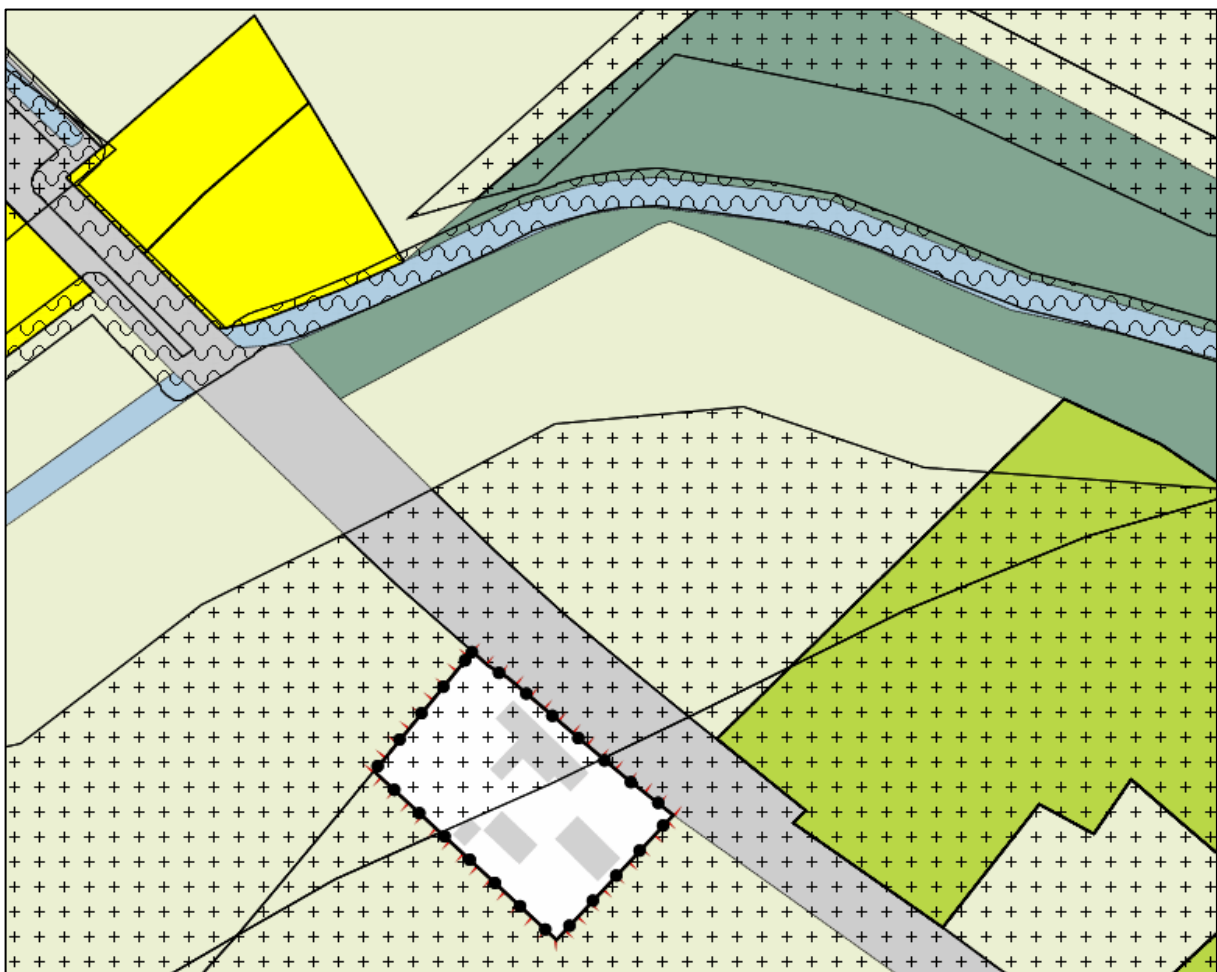
Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1.300 m<sup>2</sup>. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan (en ook aanwezig). De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal respectievelijk 6 en 11 meter. De inhoud van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1.000 m<sup>3</sup>.

Een deel van de gronden zijn tevens bestemd als 'Waarde – Archeologie 6' of 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden binnen deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm-mv en waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup> (Waarde – Archeologie 6) of 2.500 m<sup>2</sup> (Waarde – Archeologie 7).

### **Bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”**

De uitbreiding van het recreatiebedrijf valt binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 december 2014).



Afbelding 4. Uitsnede verbeelding buitengebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Agrarisch'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- agrarisch hobbymatig gebruik;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Gebouwen mogen niet worden opgericht.

Een deel van de gronden zijn tevens bestemd als 'Waarde – Archeologie 6' of 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden binnen deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm-mv en waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup> (Waarde – Archeologie 6) of 2.500 m<sup>2</sup> (Waarde – Archeologie 7).

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op het plangebied. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen rijksdoelen of nationale belangen van toepassing. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de verschillende ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op het gebied van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De ontwikkelingen zijn daarnaast op nationale schaal van een zeer beperkte omvang waardoor er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het nieuwe POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met haar partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

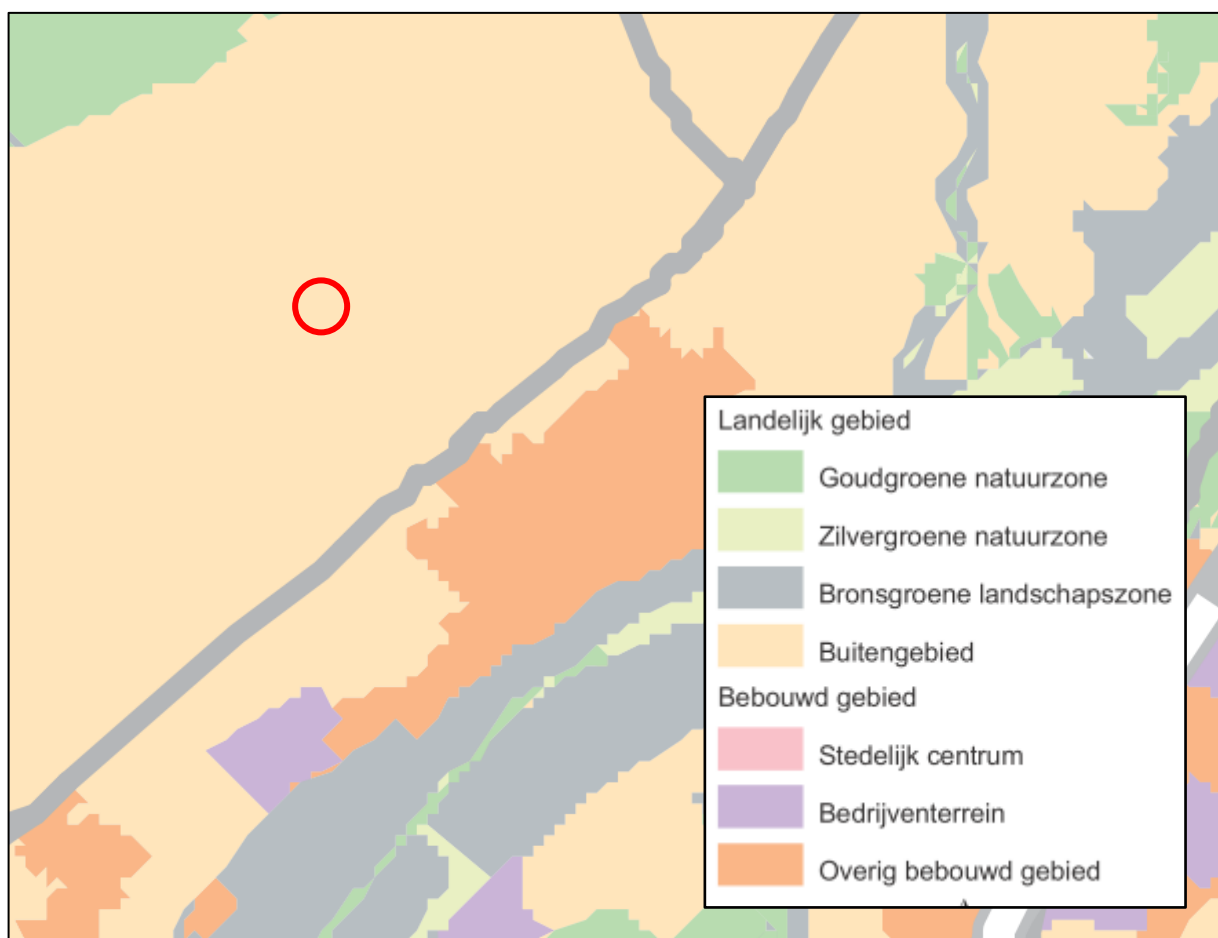
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

In het POL2014 is het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	<b>Zone</b>	<b>Essentie</b>
<b>Bebouwd gebied</b>	Stedelijk centrum	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Overig bebouwd gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.

<b>Landelijk gebied</b>	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis.
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Afbeelding 5. Zonering Limburg POL2014

Volgens de POL-kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen het landelijk gebied – buitengebied. Dit gebied 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. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

De vrijetijdseconomie is één van de Limburgse topsectoren, dankzij het grote economische belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die de aanwezige attracties (voorzieningen) en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes.

Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Zo is het gewenst de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aantrekkelijk blijven voor (inter)nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van winkelvoorzieningen (funshopping), horeca, evenementen, cultuur, natuur en landschap en overnachtingsmogelijkheden. Op ruimtelijk vlak is vooral de balans tussen de landschappelijke kwaliteit en de ontwikkeling van de verblijfsaccommodaties in het landelijk gebied - die het juist van die kwaliteit moeten hebben - een provinciaal belang.

De ontwikkelingen op de Oda Hoeve passen binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014. De ligging in de zone landelijk gebied – buitengebied betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en verbreding met niet-agrarische functies is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5. Verder wordt door de provincie ruimte geboden aan economische initiatieven die aan het landelijk gebied verbonden zijn. Tevens leiden de ontwikkelingen tot het beter bezoekbaar maken van het landelijk gebied, met alle positieve gevolgen van dien. De ontwikkelingen passen derhalve binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014.

### **Limburgs Kwaliteitsmenu**

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

Het LKM is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg (het gebied buiten de contour of grens stedelijke dynamiek). De ontwikkelingen in het buitengebied die vallen onder het LKM betreffen (nieuwe) functies die een nieuw ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

De provincie heeft aan gemeenten gevraagd een structuurvisie vast te stellen waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu op gemeenteniveau is uitgewerkt. De gemeente Peel & Maas heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu overgenomen en nader geconcretiseerd in de Structuurvisie buitengebied in het onderdeel Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas. Zie betreffende paragraaf aangaande de uitwerking in dat kader.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie buitengebied

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

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

Binnen het Structuurplan 2008 zijn verschillende gebiedstypen gedefinieerd, welke zijn overgenomen in de structuurvisie. Met betrekking tot het plangebied is het gebiedstype grootschalige open ontginningslandschappen van belang. Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken relevant:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief grootschalige, open ruimten met lange rechte wegen, weilanden en akkers;
- versterking van de open structuur van weilanden en akkers doorsneden door lange rechte wegen met wegbeplantingen;
- realisatie van een verdere landschappelijke aankleding door weg- en erfbeplantingen in een grootschalige structuur;
- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties.

Naast de verschillende gebiedstypen wordt het volgende vermeld over het aspect recreatie.

In het provinciaal beleid wordt het toerisme aangemerkt als een belangrijke economische sector voor Limburg, die bovendien van belang is voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed. De provincie streeft naar versterking van deze positie.

Om de noodzakelijke professionalisering en schaalvergroting in de toeristische sector te bereiken is een kwaliteitsimpuls noodzakelijk. De gemeente Peel en Maas streeft ernaar om die impuls te laten samengaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. De aanwezigheid van een goede omgevingskwaliteit levert immers een belangrijke bijdrage aan het welslagen van de toeristische sector. De vergrijzing wordt daarnaast als kans gezien voor de toeristische sector.

De gemeente streeft naar behoud en verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Uitbreiding wordt niet uitgesloten maar vergt maatwerk. Uitbreiding mag in ieder geval geen aantasting betekenen van bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeerskundige effecten. Uitbreiding mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor omliggende functies. Een initiatief moet een tegenprestatie leveren, gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het ter plaatse geldende gebiedstype.

Uitbreiding van het kampeerterrein heeft geen negatieve effecten op het landschap. De uitbreiding vindt plaats op gronden die in de huidige situatie worden ingesloten door het bestaande kampeerterrein, de Heldenseweg en een houtopstand. Daarnaast wordt het nieuwe terrein, evenals het bestaande terrein, voorzien van een opgaande erfbeplanting. Overige waarden worden niet aangetast, ook is er geen



sprake van een negatieve impact op de thans heersende verkeerssituatie of milieuhygiënische situatie. De ontwikkelingen van de Oda Hoeve zijn daarom op basis van het structuurplan toegestaan.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie (onderdeel van de structuurvisie is het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas). Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat is tevens Basiskwaliteit plus van toepassing. In deze gevallen er tevens sprake van Aanvullende Kwaliteit.

Basiskwaliteit plus wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte groen dat overeenkomt met 10% oppervlakte van het gehele bouwvlak. De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit plus. De omvang van inpassing bij recreatie bedraagt 0,8x de oppervlakte van nieuwe bebouwing en verharding.

Een en ander betekent kwantitatief het volgende:

- oppervlakte bouwvlak na uitbreiding: 4,1 ha
- Basiskwaliteit plus is 10% oppervlakte bouwvlak, derhalve 4.100 m<sup>2</sup>
- oppervlakte nieuwe bebouwing en verharding: 1.986 m<sup>2</sup>
- Aanvullende Kwaliteit is 0,8 x oppervlakte niet bebouwing en verharding, derhalve 1.336 m<sup>2</sup>
- totale oppervlakte kwaliteitsverbetering bedraagt derhalve 5.436 m<sup>2</sup>

Door de Plattelandscoöperatie Peel en Maas is er voor de locatie een LKM landschaps-beplantings-compensatieplan opgesteld (bijlage 1). Middels dit plan wordt de camping in de omgeving ingepast. Het totaal aan inpassings- en compensatiemaatregelen bedraagt 5.575 m<sup>2</sup>. Realisatie en instandhouding van het bestaande en nieuwe groen wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

### **Toeristisch-recreatief beleid**

Gemeente Peel en Maas heeft voor het toeristisch-recreatief beleid in december 2008 samen met de gemeente Leudal voor de regio een beleidsnota vastgesteld. Deze nota richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De nota bevat een gezamenlijk gedragen, intergemeentelijke aanpak van recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uitvoerbare projecten. De ontwikkelingen op de Oda Hoeve zijn concrete, uitvoerbare initiatieven die

positief bijdragen aan het toeristisch-recreatief elan van de regio. De gemeente Peel en Maas heeft om die reden ook medewerking verleend aan de verdere ontwikkeling van de Oda Hoeve.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Het initiatief

Camping en zorgboerderij Oda Hoeve is gevestigd op de locatie Heldenseweg 10 in Kessel, op een 2,7 ha groot terrein. Op het terrein is de bedrijfswoning aanwezig en zijn 99 kampeerplaatsen inclusief bijbehorende bebouwing (zoals een fietsenstalling, kantine en sanitairgebouw), een groepsaccommodatie en zorgboerderij ingericht. In de huidige situatie is circa 1.200 m<sup>2</sup> van het terrein bebouwd:

▪ bedrijfswoning	525 m <sup>2</sup>
▪ fietsenstalling	136 m <sup>2</sup>
▪ kantine	300 m <sup>2</sup>
▪ werkplaats	160 m <sup>2</sup>
▪ garage	36 m <sup>2</sup>
▪ sanitairgebouw	48 m <sup>2</sup>

Binnen de Oda Hoeve bestaat de behoefte aan een verdere doorontwikkeling van het recreatiebedrijf. Deze doorontwikkeling is enerzijds ingegeven door de omstandigheid dat er binnen het bedrijf een opvolger actief is waardoor de continuïteit van het bedrijf op de lange termijn gewaarborgd is. Anderzijds moet het bedrijf veel “nee verkopen” omdat de camping jaarrond een hoge bezetting heeft. Dit heeft tot gevolg dat men kampeersers moet doorverwijzen naar andere campings in de buurt. Dit geeft aan dat er concreet vraag is naar extra kampeerplaatsen.

Op een aangrenzend perceel wenst het recreatiebedrijf uit te breiden tot in totaal 130 kampeerplaatsen, 7 chalets / stacaravans en 3 glamping tenten met bijbehorende bebouwing (sanitair/stalling fietsen). Zoals reeds aangegeven is er concreet vraag naar de extra kampeerplaatsen. Deze kunnen na inrichting van het terrein ingevuld worden. Daarnaast wil men kampeersers, die niet over een eigen caravan beschikken, de mogelijkheid bieden om te kamperen. Hiervoor zijn de chalets/stacaravans en de glamping tenten beoogd. Dit type accommodatie trekt waarschijnlijk ook een iets jonger publiek die daarmee kennis kunnen maken met de camping.

Tevens is het de wens om de horeca-activiteiten verder te ontplooiën. Dit gezien de ligging aan en nabij de routenetwerken in de omgeving. De groepsaccommodatie en zorgboerderij worden in de huidige vorm voortgezet. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt in de beoogde situatie 4,1 ha.

De te bebouwen oppervlakte van het terrein wordt verhoogd van 1.300 naar 1.714 m<sup>2</sup>, zodat de volgende nieuwe bebouwing (niet zijnde chalets/stacaravans/glampingtenten) gerealiseerd kan worden:

▪ sanitairgebouw met fietsenstalling	300 m <sup>2</sup>
▪ vervanging garage	114 m <sup>2</sup>

## **4.2 Landschappelijke inpassing**

Voor het terrein en de directe omgeving daarvan is door de Plattelandscooperatie Peel en Maas een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 1). In eerste beginsel is een plan opgesteld om het campingterrein in te richten. Naar aanleiding van het locatiebezoek door de gemeentelijke Kwaliteitscommissie en het daarop volgende paletadvies is het plan verder uitgebouwd. Tussen de Heldenseweg en het kampeerterrein wordt een natuurlijk ogende wal aangelegd die deels beplant wordt en deels voorzien van kruidenrijke vegetatie. Bovenover loopt een wandelpad. Aan de westzijde van het terrein wordt aansluitend aan het bestaande bos een landschapselement met struiken aangelegd om zodoende het bos verder te versterken. Verder worden er op het kampeerterrein zelf een aantal ontwikkelingen doorgevoerd waardoor het terrein verfraaid wordt. Enkele voorbeelden zijn het plaatsen van een landelijke poort, het afschermen van een loods door haag met zuilhaagbeuken, aanleg van struikenstroken, aanplant nieuwe hagen en realisatie boomweide met vruchtdragende bomen. De gemeentelijke Kwaliteitscommissie heeft het plan na beoordeling akkoord bevonden.

Door realisatie van het inpassingsplan ontstaat een voor de eigenaar, omwonenden en recreant een aantrekkelijk beeld.

## 5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Recreatieve voorzieningen, zoals een camping en een zorgboerderij, betreffen in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai op de Oda Hoeve is dan ook niet benodigd.

Door de ontwikkelingen neemt het verkeer van en naar de locatie toe. Het aantal campinggasten zal toenemen en horeca wordt mogelijk gemaakt voor mensen van buiten. Rondom het plangebied bevinden zich enkele woningen. De toename van verkeer door de ontwikkelingen van de Oda Hoeve staat niet in relatie tot het aantal verkeersbewegingen op de drukke Heldenseweg. De geluidbelasting van de drukke weg is derhalve overheersend voor de akoestische situatie voor de omliggende woningen. Toename van verkeer heeft daarmee geen negatieve consequenties voor de akoestische situatie.

#### 5.1.2 Lucht

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

##### *Heersende luchtkwaliteit*

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

In het plangebied zijn de omliggende wegen de meest relevante emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de

luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM<sub>2,5</sub> ter plaatse 12,2 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse 20,3 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> 13,0 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> gesteld op 25 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> op 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> is de jaargemiddelde grenswaarde eveneens gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

#### *Effect op luchtkwaliteit*

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NOBM (artikel 4, lid 1 van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	<b>minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm</b>	<b>minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm</b>
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Uit de tabel blijkt dat een project pas een negatief effect op de luchtkwaliteit heeft, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Een ontwikkeling met 1.500 woningen heeft minimaal  $1.500 * 2 = 3.000$  extra motorvoertuigbewegingen tot gevolg.

Met de ontwikkelingen van Oda Hoeve is een uitbreiding van het campinggedeelte en een uitbreiding van de horeca-activiteiten gemoeid. Dit zorgt voor een toename van het aantal recreanten, wat zorgt voor een toename in het aantal verkeersbewegingen.

De toename van het aantal verkeersbewegingen valt in het niet bij een toename van 3.000 motorvoertuigbewegingen. De ontwikkelingen vallen daarom ruim onder de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

### 5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit

Het kader voor bodem wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit. Hiervoor dient:

- te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- te worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen te worden meegenomen.

Ter plaatse van het nieuwe kampeerterrein is door Econsultancy een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden, dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het bouwvlak.

### 5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Wet Basisnet, de Regeling Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met en vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen.

In de Besluiten (Bevi, Btev en Bevb) zijn kwaliteitseisen / -normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om de risico's waaraan burgers in hun worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en transportroutes, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Volgens de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico alleen nodig indien sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Binnen deze afstand geldt voor elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of verandering van het groepsrisico dat kwalitatief onderzoek opgesteld dient te worden en dat verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen.

### *Buisleidingen*

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen.*

Op basis van de risicokaart van het IPO vindt over de Heldenseweg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de N273 vindt wel transport van gevaarlijke stoffen plaats, er is echter geen sprake van een plaatsgebonden risico. Deze provinciale weg ligt daarnaast op een afstand van 500 meter van het plangebied waardoor er geen verplichting tot verantwoording van groepsrisico nodig is.

### *Conclusie*

In het bestemmingsplan hoeven geen beschermende regelingen met betrekking tot externe veiligheid te worden opgenomen. Omgekeerd worden in het bestemmingsplan ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een toename van het risiconiveau tot gevolg hebben.

## **5.2 Geurhinder en veehouderijen**

In de gemeente Peel en Maas is de agrarische beroepsuitoefening van oudsher een belangrijke bron van bestaan geweest. In de nabijheid zijn een aantal veehouderijen gelegen. Het gaat daarbij om varkens en pluimvee. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt gekeken of er ter plaatse sprake zou kunnen zijn van geur(overlast) en of omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad zouden kunnen worden.

De caravans die op de camping staan zijn niet geurgevoelig, aangezien er geen sprake is van een gebouw. Bij de glamping-tenten en chalets/stacaravans kan er discussie ontstaan over geurgevoeligheid omdat deze beoogd zijn gedurende een langere periode ter plaatse te functioneren. Om een dergelijke discussie te voorkomen zijn er geurberekeningen gemaakt om eventuele effecten in beeld te brengen.

### *Effect op geurhinder*

De bestemming recreatie sluit het (bedrijfsmatig) houden van vee uit. Het is daarmee onmogelijk dat de bestemmingswijziging tot geurhinder voor de omgeving leidt.

### *Effecten van geurhinder*

#### **Individuele geurbelasting**

Het project zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de omgeving liggen enkele locaties waar dieren gehouden worden waarvoor een vaste afstand geldt. Hierbij gaat het om paarden (50 meter vaste afstand) en nertsen (175 meter vaste afstand). Binnen 200 meter van het plangebied liggen geen veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden. Aan de afstandseisen wordt daarmee ruimschoots voldaan.

In de directe nabijheid (+/- 500 meter van het plangebied) is sprake van een drietal veehouderijen waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren waarvoor geurnormen gelden. Het gaat hier om de locatie Keizersbaan 14 (pluimvee), Keizersbaan 9 (varkens) en Keizersbaan 9a (schapen). Bedrijven op nog grotere afstand hebben nauwelijks nog effect op het plangebieden zijn qua vergunde geureenheden kleiner dan de genoemde veehouderijen.

Voor zowel varkens als voor pluimvee en schapen geldt dat de geurbelasting ter plaatse van gevoelige objecten berekend dient te worden met het programma V-stacks vergunning. Deze berekeningen zijn



uitgevoerd (bijlage 3). In de berekeningen is uitgegaan van een worst-case scenario. Dit houdt in dat er in de berekeningen vanuit is gegaan dat alle geur vrijkomt vanaf de hoek van het bouwvlak die het meest dichtbij bij het plangebied ligt. In werkelijkheid liggen de emissiepunten ter plaatse van de stallen, dus verder weg. Hierdoor zal in de feitelijke situatie de geurbelasting ter plaatse van het plangebied lager zijn.

Uit de berekeningen blijkt de geuremissie van de veehouderij aan de Keizersbaan 14 leidt tot een hoogste geurbelasting (ter plaatse rand plangebied) uitkomt op 5.5 odeur units (o.u.). De geuremissie van de locatie Keizersbaan 9 leidt tot een geurbelasting op de rand van het plangebied van maximaal 3.3 o.u. De geuremissie van de locatie Keizersbaan 9a leidt tot een geurbelasting op de rand van het plangebied van maximaal 0.1 o.u.

Op basis van de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) is in het buitengebied een maximale geurbelasting van 14.0 o.u. toegestaan. Er wordt daarmee ruimschoots aan de normen voldaan. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders op het gebied van geur. Ook zal het initiatief niet leiden tot beperkingen voor de omliggende bedrijven.

### **Cumulatieve geurbelasting**

Middels het programma V-stacks gebied is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het bedrijf én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen. Op de rand van het plangebied en ter plaatse van de bestaande woning zijn in totaal 9 toetspunten gelegd. Uit de berekeningen (bijlage 3) blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van alle 9 de toetspunten overeenkomt met de categorie "goed". In het buitengebied wordt op basis van het landelijke toetsingskader een geurbelasting tot "tamelijk slecht" acceptabel geacht. Aangezien er ter plaatse sprake is van een goed woon en leefklimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie is dat het onderdeel geur geen beperkend factor vormt voor onderhavig plan.

## **5.3 Kabels, leidingen en straalpaden**

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone voor dat deze gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan.

## **5.4 Ecologie**

### **Natuurbeschermingswet 1998**

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Schwalm – Nette – Platte mit Grenzwald und Meinweg, ligt op 6,3 kilometer van het plangebied. Gezien de bestaande en nieuwe activiteiten op Oda Hoeve zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten. Op Oda Hoeve worden geen landbouwhuisdieren gehouden waardoor er dus geen uitstoot van ammoniak plaatsvindt. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is om die reden niet benodigd.

## **Flora- en faunawet**

Door het IVN is ter plaatse een quickscan (bijlage 4) uitgevoerd naar de eventueel op locatie aanwezige waarden. Uit deze quickscan blijkt dat er ter plaatse zowel floristisch als faunistisch geen bijzondere waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.

## **Boswet**

Er is geen sprake van het kappen van een bomen of bos. Op grond van de Boswet is daarom geen kapvergunning benodigd.

## **5.5 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

### **5.3.1 Beleidskader**

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

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

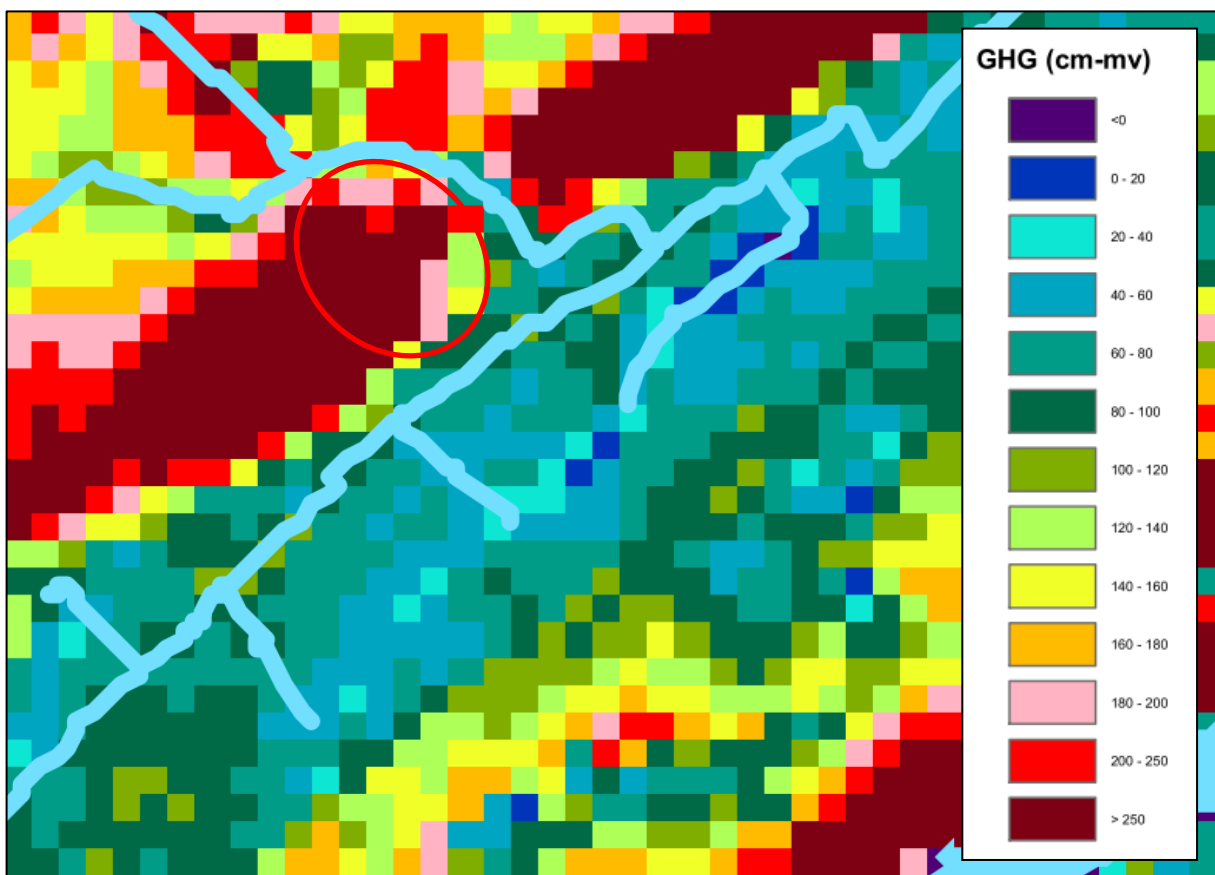
Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden. Wel zijn beide watergangen aan weerszijden van het plangebied aangeduid als beek met 'Algemeen ecologische functie' en bevatten derhalve geen specifieke natuurwaarden.

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2014. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeorderend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart GHG

### 5.3.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

#### *Bodemgesteldheid en grondwater*

De bodem in het plangebied loopt richting de Maas af. De maaiveldhoogte neemt van west naar oost af van 28,2 naar 26,2 meter +NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit vorstvaaggronden welke voornamelijk zijn opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Ter plaatse van het plangebied en omgeving bedraagt de grondwatertrap VII. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het grootste deel tussen 180-250 cm-mv is gelegen. Ter plaatse is een beregeningsput aanwezig. Aanvrager houdt de

grondwaterstand ter plaatse in beeld door te peilen hoe diep het grondwater zich bevindt. Deze bevindt zich al jarenlang tussen de 300 en 350 centimeter beneden maaiveld. Ook in de toekomst zal aanvrager de stand blijven monitoren. Het maaiveld ter plaatse van de beregeningsput ligt 1 meter hoger dan de locatie van de aan te leggen infiltratiesloot. Ter plaatse van de infiltratiesloot bevindt het grondwater zich naar verwachting op een diepte van 200 tot 250 centimeter. Deze waarde komen vrijwel overeen met de gegevens van het Waterschap Limburg.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijke bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag. Ter controle hiervan is door initiatiefnemer ter plaatse van de infiltratiesloot bepaald wat de doorlaatbaarheid van de bodem is. Hierbij is er een gat van ongeveer 40 x 40 x 40 centimeter gemaakt, voorzien van een laagje fijn grind, nat gemaakt en daarna gevuld met water. Daarna is gedurende een periode van een half uur de daling van de waterstand geregistreerd. Er zijn in totaal 2 metingen verricht. De gemiddelde daling in de twee metingen bedroeg 20 centimeter per half uur (eerste meting 21 centimeter per half uur, tweede meting 19 centimeter per half uur), dit komt overeen met 9.6 meter per dag. Dit is goed te noemen. Infiltratie ter plaatse is daarmee goed mogelijk.

#### *Oppervlaktewater*

Het plangebied grenst aan een bosschage waar doorheen de Eijkenpeelsloop stroomt. Ten zuiden van het plangebied stroomt de Tasbeek. De feitelijke watergangen liggen derhalve buiten het plangebied. Dit betreffen primaire watergangen van het Waterschap Limburg. De Keur van het waterschap is hierop van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergangen niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. De beschermingszone van 5 meter reikt niet tot het plangebied.

#### *Afvalwater / riolering*

Het vuilwater is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

#### *Grondwaterbescherming*

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

Binnen het plangebied bevindt zich één geregistreerde grondwaterput.

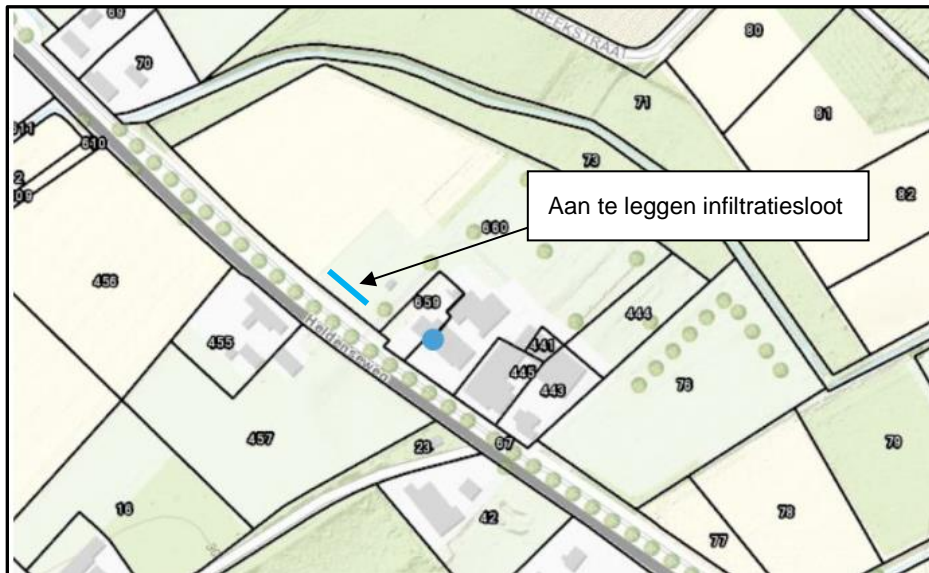
### **5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)**

Voor nieuwe verharde oppervlakten geldt een 100% afkoppelingseis. Het hemelwater dat valt op de kampeerplaatsen, chalets, stacaravans en glampingtenten infiltreert ter plaatse zonder tussenkomst van infiltratievoorzieningen. Het terrein bestaat grotendeels uit gras waardoor infiltratie gezien de grondwaterstand ter plaatse en de doorlatendheid van de bodem zeer goed mogelijk is.

Het nieuwe sanitairgebouw met fietsenstalling en de nieuwe garage hebben een gezamenlijk oppervlak van 414 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van deze gebouwen zal middels leidingen naar een zaksloot worden gebracht, waarin het hemelwater kan infiltreren. Er is géén overloop aanwezig naar het oppervlaktewater. Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dient de infiltratiesloot gedimensioneerd te worden op een bui waarbij 50 mm neerslag valt (T=10). Hierboven dient een dynamische buffer van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. De minimale capaciteit bij een bui van T=10 dient daarom 20.7 m<sup>3</sup> te bedragen. Voor een bui van T=100 dient de inhoud uit te komen op 35 m<sup>3</sup>. De infiltratiesloot krijgt een lengte van 38 meter, de breedte ter plaatse van het maaiveld bedraagt 2,60 meter, taluds worden 1:1 uitgevoerd en de diepte komt uit op 1,3 meter. In totaal kan er daarmee 62 m<sup>3</sup> geborgen worden.

Dit is voldoende om een bui van 84 mm op te vangen en resulteert in een dynamische buffer van ten minste 80 centimeter en een waakhoogte van 50 centimeter.

Het water afkomstig van de sanitaire voorzieningen wordt geloosd op de gemeentelijke drukriolering. Hierop mag geen hemelwater geloosd worden. Voor lozingen op het gemeentelijke riool geldt een maximale hoeveelheid van 1 m<sup>3</sup> per uur. Hieraan zal initiatiefnemer zich houden.



Afbeelding 7: ligging infiltratiesloot

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

- af te koppelen dakoppervlakken mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.
- af te koppelen verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen en stoepen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie- / slibafscheidende kolken, of een voldoende brede berm passage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het project niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen toename van het verhard oppervlak groter dan 2.000 m<sup>2</sup> is en het plangebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, aandachtsgebied gelegen is.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij ontwikkelingen geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

## 5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied ontsluit via de Heldenseweg. Deze weg verbindt de kern Kessel met de kern Helden. Deze weg is tevens direct aangesloten op de provinciale weg N273. Het plangebied kent hierdoor een goede ontsluiting. Hierop vinden geen wijzigingen plaats.

Parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein aanwezig. Voor de nieuwe kampeerplaatsen, chalets en glampingtenten wordt, evenals als op het bestaande campingterrein, aan de rand van het terrein geparkeerd. Iedere kampeerplaats heeft een parkeerplaats aan de rand van het terrein. De minimale

parkeernorm voor campings is 1,1 parkeerplaats per standplaats / glamping tent, voor chalets is dat 2 parkeerplaatsen. Minimaal benodigd zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen:

- $130 * 1,1 = 143$
- $7 * 2,0 = 14$
- $3 * 1,1 = 4$

Voor bezoekers van de zorgboerderij en groepsaccommodatie zijn er ter plaatse van de boerderij een twaalfstal parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal dient de locatie over 173 parkeerplaatsen te beschikken. Op eigen terrein zijn er in totaal 174 parkeerplaatsen beschikbaar. Verder is er op het terrein een eigen fietsenstalling aanwezig.

Er zijn daarmee op eigen terrein voldoende gelegenheden om auto's en fietsen te parkeren.

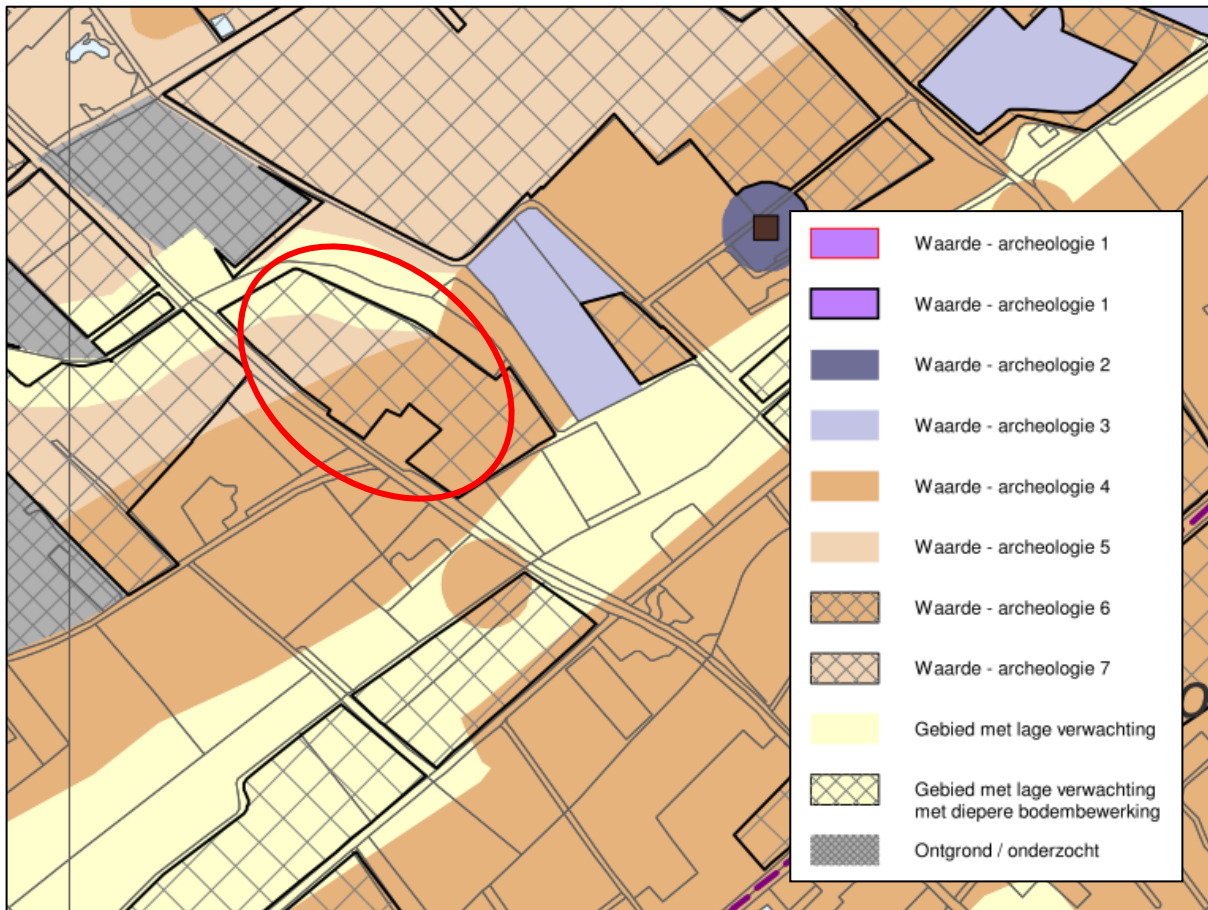
## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

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

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een gebied met een archeologische waarde. Conform het vigerende bestemmingsplan is voor dit deel van het plangebied dan ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' toegekend.

Aan een deze dubbelbestemmingen zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 40 cm diepte en respectievelijk 250 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m<sup>2</sup> of 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt.



Afbeelding 8. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Indien bodemingrepen plaats vinden binnen de archeologische dubbelbestemmingen die dieper gaan dan 40 cm-mv en een grotere oppervlakte dan het gestelde minimum beslaan is een archeologisch onderzoek benodigd. Deze verplichting is door middel van de archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan geborgd.

Met de bodemverstorende ontwikkelingen worden de ondergrenzen niet overschreden. Archeologisch onderzoek is in het kader van de ontwikkeling dan ook niet benodigd.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

Het bestemmingsplan “Heldenseweg 10 Kessel” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

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

### **6.1 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. De aanduidingen betreffen in dit geval gebruiks-, gebieds- of maatvoeringsaanduidingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welke gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor Oda Hoeve.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van bouwvlakken en matrices specifieke informatie weergegeven, zoals het maximale bebouwde oppervlak.

### **6.2 Toelichting op de planregels**

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstellen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren.

De bestemming en regels gelden voor 10 jaren te rekenen vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:



- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
  - Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
  - Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
  - Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregels zijn opgenomen.
- Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. nadere eisen
4. afwijken van de bouwregels
5. specifieke gebruiksregels
6. afwijken van de gebruiksregels
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie gegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn regels opgenomen over de oppervlakte, hoogte etc. Alle solitaire functies zijn voorzien van een bestemmingsvlak met daarbinnen al dan niet een bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte opgenomen, de exacte locatie van de bebouwing binnen het bouwvlak is minder bepalend. Bij het agrarische bouwvlak mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, mits binnen het bestemmingvlak voldoende ruimte blijft voor realisering van allerlei overige voorzieningen. Indien een bouwaanvraag wordt ingediend zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning worden verleend. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Recreatie – Verblijfsrecreatie*

De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is vergroot tot op het uitbreidingsperceel. Er is sprake van één groot vlak waarbinnen in totaal 130 kampeerplaatsen, 7 chalets/stacaravans en 3 glamping tenten, een groepsaccommodatie, horeca t/m categorie 2 en een zorgboerderij zijn toegestaan.

#### *Waarde – Archeologie 6*

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en / of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup> en minder diept reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en

bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

#### *Waarde – Archeologie 7*

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en / of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m<sup>2</sup> en minder diept reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

In de algemene aanduidingsregels zijn de volgende algemene aanduidingen opgenomen in dit bestemmingsplan:

- *reconstructiewetzone – verwevingsgebied*; deze gebiedstypologie komt voort uit de Reconstructiewet en het Reconstructieplan. Een verwevingsgebied is een gebied dat is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is uitbreiding van intensieve veehouderijen mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzet. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in verwevingsgebieden.
- *wetgevingzone – wijzigingsgebied 4 go*; dit betreft de gebiedstypologie uit de structuurvisie: grootschalig open ontginningslandschappen. In dit gebied is voor wat betreft toekomstige ontwikkelingen sprake van versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties, versterking van de intensieve veehouderij en glastuinbouw in daarvoor aangeduide gebieden, versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, binnen de landbouw een ruime toelating van lage, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en hoge, permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn goed mogelijk als de openheid maar zoveel mogelijk behouden blijft. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in deze gebiedstypologie. Dit is verankerd in de bestemmingsplanregels.

## **7. HANDHAVING**

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

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

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken, tussen gemeente en initiatiefnemer over ambtelijke apparaatskosten, planschade, landschappelijke inpassing, zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Peel & Maas zal de ontwikkeling kostenneutraal verlopen.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

#### **8.2.1 Inspraakprocedure**

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

#### **8.2.2 In gesprek met Peel en Maas**

Initiatiefnemer heeft de omwonenden van de locatie op de hoogte gesteld van de voorgenomen bestemmingswijziging. Een verslag is in de bijlage gevoegd (bijlage 5).

#### **8.2.3 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 juni tot en met 9 augustus 2017 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

## **9. OVERLEG EN INSPRAAK**

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 inzage gelegd kan worden. 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 het bestemmingsplan van start gaan.

### **9.1 Uitkomsten vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Het plan is afgestemd met de Provincie Limburg, zij hebben geen opmerkingen gemaakt over het plan.

### **9.2 Uitkomsten inspraak**

In het kader van dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

## 10. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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