



Gemeente Leudal
t.a.v. het College van burgemeester en wethouders
Leudalplein 1
6093 HE Heythuysen
Nederland

Cluster	Ruimte	Behandeld	[redacted]
Zaaknummer	Z2025-00000971	Telefoon	[redacted]
Ons kenmerk	DOS-00079144	E-mail	[redacted]@prvlimburg.nl
VPL nummer		Maastricht	26 mei 2025
Bijlage(n)		Verzonden	

Onderwerp:

Afstemming omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 2.2. Ow)
het herbestemmen van een boerderij op de locatie Beijlshof kadestaal bekend als HHS00 P 225.

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Op 29 april 2025 hebben wij van u een verzoek om afstemming ex artikel 2.2. van de Omgevingswet (hierna: Ow) ontvangen inzake het initiatief het herbestemmen van een boerderij op de locatie Beijlshof kadestaal bekend als HHS00 P 225.

Wij hebben bovenstaand initiatief en de daarbij behorende stukken beoordeeld.

De aangeleverde stukken zijn op dit moment onvoldoende compleet om een juist en volledig beeld te kunnen vormen van de aan de orde zijnde geldende provinciale belangen. Wij zien dan ook aanleiding voor de volgende opmerkingen:

Landschap

Afgezien van het feit dat we in NNL zitten, is er landschappelijk niets aan af te doen: de activiteiten op de velden zijn passend, als de openheid van het veld niet al te veel wijzigt door robuuste permanente opgaande beplanting. De gebouwmassa blijft (authentiek) zoals die nu is.

Economie

We willen aandacht vragen voor de boerderijwinkel (kleinschalig) als onderdeel van het concept, echter wordt hier geen nadere onderbouwing op gegeven, het verzoek dit punt nader uit te werken.

Natuur

Tussen de stukken die u aan ons heeft doen toekomen, zat een toets aan het soortenbeschermingsregime en/of gebiedsbeschermingsregime (hierna: natuurtoets). Wij hebben deze natuurtoets bekeken en onderschrijven deels de conclusies hiervan. De toets is echter minimaal en voldoet niet aan de voorschriften van een volledige quickscan. Daarnaast wordt er geen naderonderzoek aangeraden terwijl dit wel noodzakelijk is. Wij adviseren initiatiefnemer om de quickscan te laten verbeteren en naderonderzoek uit te voeren naar de daar aanwezige soortengroepen zoals vleermuizen en vogels.

Indien er ten gevolge van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten optreden op beschermde soorten en die effecten leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen, dient voor dit plan een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Indien er ten gevolge van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden is er mogelijk sprake van een vergunningplicht voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit. Meer informatie over het aanvragen van een dergelijke vergunning of vooroverleg, is te vinden op de website van de Provincie Limburg ([zie link](#)). De inhoudelijke beoordeling en uiteindelijke afweging of een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en/of voor een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit verleend kan worden, vinden plaats tijdens de vergunningprocedure.

Het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de Provincie Limburg is op de hoogte van het onderhavige plan. Indien bij de realisatie van het plan geconstateerd wordt dat er sprake is van een overtreding, kan handhavend opgetreden worden.

Het plan heeft betrekking op een locatie binnen het Natuurnetwerk Limburg (hierna: NNL). De Omgevingsverordening Limburg (hierna: OVL) laat in het NNL geen nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten toe als deze niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 8.2, eerste lid, van de OVL. De motivering van het plan dient volgens artikel 8.2, tweede lid, van de OVL, een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan de voorwaarden uit het eerste lid is voldaan. Die onderbouwing mist. Wij verzoeken u het plan daarom alsnog te (laten) voorzien van die onderbouwing.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Als uit nader onderzoek naar voren komt dat er daadwerkelijk binnen dit project vogels met een jaarrond beschermd nest zijn aangetroffen, dan hebben wij het hier dus over de Vogelrichtlijn, naast de Habitatrichtlijn (waaronder vleermuizen vallen).

Om een flora- en fauna-vergunning af te kunnen geven is het kader van het wettelijk belang voor de Vogelrichtlijn heel streng: dat kan enkel in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid. Dit betekent dat sloop en nieuwbouw zonder dat daarbij de belangen zijn gedekt door de Vogelrichtlijn niet vergunbaar is, m.a.w., dan kunnen wij geen flora- en fauna-vergunning afgeven vanwege het ontbreken van dat belang.

Vrijetijdeconomie

Het is een sympathiek initiatief met een onderdeel kleinschalige verblijfsrecreatie met 18 slaapplekken. Goed nagedacht over concept in relatie tot het grotere geheel van het bedrijf. In het verdere proces is nog een visie van de gemeente op de toevoeging van dit initiatief tegen de achtergrond van de bestaande en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur noodzakelijk. Daarbij is ook een beschouwing van de gemeente nodig over het aangeleverde businessplan, inclusief de aanzet tot een vraag-aanbodanalyse die daarin is opgenomen. Dit is de basis voor de overwegingen die straks door de gemeente in het ontwerpbesluit van de BOPA zullen worden opgenomen. In een vervolgstadium moet ook aandacht worden besteed aan het opnemen van de verantwoordingen die in de Omgevingsverordening Limburg (art. 12.6 en 11.1) worden gevraagd.

Landbouw

Het is positief dat een jonge ondernemer op een natuurinclusieve wijze de cultuurgronden wilt gebruiken. Uit de financiële uitwerking blijkt dat de natuurinclusieve landbouw duidelijk minder oplevert dan de andere activiteiten. Deze andere activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie. Desondanks geven we mee dat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische activiteit(en) afgestemd dienen te worden op de regionale behoefte.

Ruimtelijk

Interessant is de wisselwerking tussen de vele functies in het gebouw en de inrichting van het terrein. Met name door de verwachte incidentele opkomst bij al deze activiteiten: bus- en of auto parkeren dient goed te gebeuren. Dat verkeer moet bovendien allemaal over kleine weggetjes. Op korte afstand van de Busjop ontstaat hier weer een verkeersaantrekkende concentratie in het buitengebied, hier vol in>NNL van Leudal. In het kader van “meer stad, meer land” hebben we een grote diversiteit aan activiteiten die weliswaar voor een groot deel in het buitengebied passen, maar het is ook een enorme toename van (ook minder passende) dynamiek op één stille plek ineens.

Er dient duidelijk inzichtelijk te worden gemaakt welke activiteiten er allemaal gaan plaatsvinden met de bijbehorende onderbouwing, de huidige documenten zijn hierin onvoldoende duidelijk.

- Wie doet wat en wie is verantwoordelijk voor wat ?
- Welke activiteiten spelen allemaal op het terrein: wonen, B&B, horeca/terras, verkoop producten, evenementen tot 200 personen, verhuur vergaderruimte/ feestruimte, scholing/workshops/demonstratie/voorlichting, rondleidingen, opendagen?
- Wat is de relatie met het plan van de Busjop, 1200 meter verderop ?
- Rekening houden met het nabij gelegen stiltegebied.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar waarvan u de contactgegevens in de aanhef van deze brief aantreft.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,



clustermanager Ruimte

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen