

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN 'KUIPERWEG 15 TE KELPEN-OLER'

ex artikel 3.1 Wro

**T.b.v. het uitbreiden van een
zorgboerderij met een kleinschalige
'woonzorgvoorziening'**

Status	: ontwerp
Datum	: 30 maart 2011
Naam opdrachtgever	: VOF Landbouw en dagbesteding De Port
Opdracht is verstrekt aan	: Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer	: Kerkstraat 2 6095 BE Baexem
De opdracht is uitgevoerd door	: ing. H.N.J.M. Steins en M.P.H. Pouls MSc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING	4
2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN HUIDIGE SITUATIE	4
2.2 BESCHRIJVING PROJECT	6
2.3 RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE EFFECTEN PROJECT	9
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	11
3.1 RIJKSBELEID.....	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID	12
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	14
4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	16
4.1 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
4.1.1 <i>Algemeen</i>	16
4.1.2 <i>Exploitatieplan</i>	16
4.1.3 <i>Planschade</i>	17
4.2 MILIEUASPECTEN	18
4.2.1 <i>Bodem</i>	18
4.2.2 <i>Geluid</i>	19
4.2.3 <i>Milieuzonering</i>	19
4.2.4 <i>Luchtkwaliteit</i>	20
4.2.5 <i>Externe veiligheid</i>	20
4.3 ARCHEOLOGIE.....	22
4.4 KABELS EN LEIDINGEN	23
4.5 VERKEER EN PARKEREN	23
4.6 WATERHUISHOUDING	25
4.7 NATUUR EN LANDSCHAP	27
4.8 FLORA EN FAUNA	28
4.9 DUURZAAMHEID	29
5. PLANSTUKKEN.....	30
5.1 ALGEMEEN.....	30
5.2 TOELICHTING, VERBEELDING EN REGELS	30
5.2.1 <i>Toelichting</i>	30
5.2.3 <i>Regels</i>	31
5.2.3 <i>Verbeelding</i>	32
6. INSpraak EN OVERLEG	33
6.1 INLEIDING.....	33
6.2 VOOROVERLEG	33
6.3 INSpraakREACTIES	33
7. PROCEDURE	34
8. BIJLAGEN	35

1. INLEIDING

Op de locatie Kuiperweg 15 in Kelpen-Oler exploiteert de familie Coolen een agrarisch bedrijf (melkrundvee en vollegrondsgroente) met een neventak zorg.

De 'zorgtak' is in 2005 aan het agrarisch bedrijf van de familie Coolen toegevoegd. Deze tak van het bedrijf houdt zich bezig met de dagopvang van dementerende ouderen, die afkomstig zijn uit de omliggende plaatsen. De ouderen die overdag worden verzorgd op de zorgboerderij hebben van oudsher binding met het agrarische milieu en het buitengebied, waardoor zij zich op hun gemak voelen in een dergelijke 'vertrouwde' omgeving. Anita en Frank Coolen, hierna ook initiatiefnemers genoemd, willen naast hun agrarische activiteiten een woonzorgvoorziening opstarten, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan 24-uurs opvang van dementerenden.

Deze zorgactiviteiten zijn in de nieuwe bedrijfsvoering nevens geschikt aan de agrarische activiteiten. Beide activiteiten blijven onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Heythuysen 1999" van de voormalige gemeente Heythuysen, laat de oprichting van de bebouwing ten behoeve van de 24-uurs zorg niet toe. De gemeente Leudal heeft echter aangegeven principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen tot het ontwikkelen van het voorliggende initiatief (brief d.d. 29 april 2009, kenmerk DG en brief van d.d. 9 december 2010). Deze brieven zijn opgenomen als **bijlage 1**.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende verbeelding en planregels voor de bestemmingsplanwijziging.

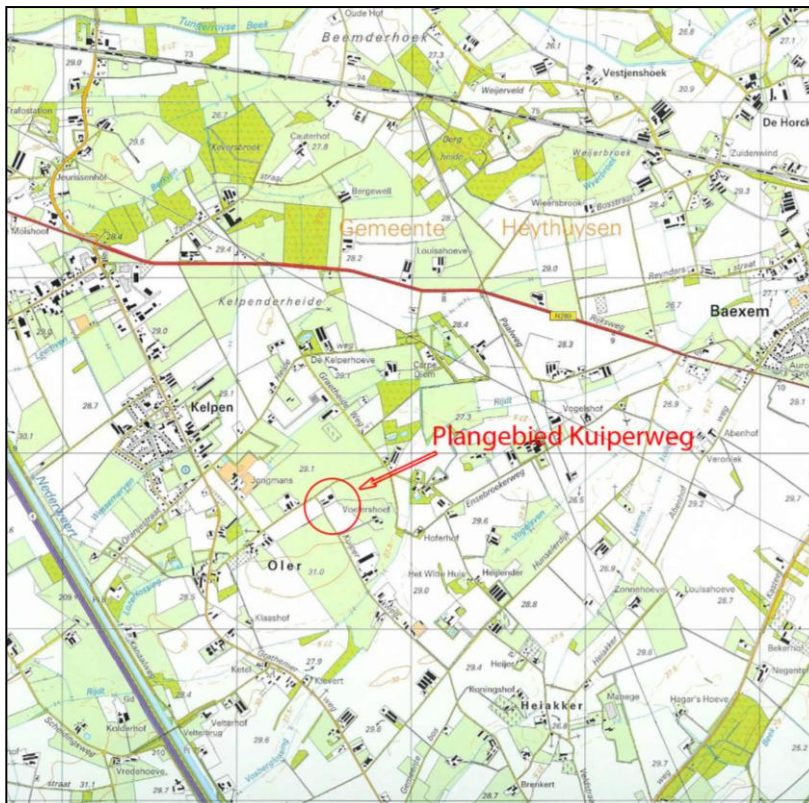
2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

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

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd ten zuidoosten van de kern Kelpen-Oler. Aan de noordwestkant bevindt zich de Ensebroekerweg, terwijl aan de zuidwestkant de Kuiperweg is gelegen. In noordelijke richting bevindt zich de N280, die Roermond en Weert met elkaar verbindt.

In ruimtelijke zin wordt de horizon voornamelijk in oostelijke, maar ook deels in zuidelijke en westelijke richting bepaald door bosjes en opgaande beplanting rond buurerven. In noordwestelijke richting is de bebouwing van Kelpen-Oler beeldbepalend. Aan de zuidoost- en westzijde bevinden zich agrarische bedrijven.



Afbeelding 1: Uitsnede Provinciale atlas

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf. Het bedrijf omvat een tak melkveehouderij, een tak vollegrondsgroenten en een dagopvang voor dementerende ouderen. De melkveehouderij omvat een rundveestal, een werktuigenberging, ruwvoeropslagen en silo's. De dagopvang is gesitueerd in de langgevelboerderij en bestaat uit een hal, bijkeuken, invalidentoilet, toilet, woonkeuken en huiskamer. Tevens wordt gebruik gemaakt van de werkruimte en zijn er buiten een kweekkas, moestuin en dierenweide ingericht. De rundveestal en alle overige agrarische activiteiten worden mede betrokken in de activiteiten van de zorgboerderij.

In de huidige situatie omvat de zorgtak van het bedrijf alleen de dagopvang van dementerende ouderen uit de omliggende dorpen en steden. Zij worden 's ochtends gebracht en aan het eind van de middag weer opgehaald. Gedurende de dag kunnen de ouderen meehelpen op het rundveebedrijf en daarnaast activiteiten ontplooiën zoals het wieden van de moestuin, het plukken van groenten, het schoonmaken van de groenten en het verzorgen van de kalveren en het kleinvee. Op het rundveebedrijf worden dagelijkse werkzaamheden verricht zoals het helpen bij het voeren en melken en het schoonhouden van de ligboxen en het aanvegen van de voergang. De zorgactiviteiten zijn onlosmakelijk verbonden met de agrarische bedrijfsvoering omdat de dagbesteding van de familie Coolen grotendeels gericht is op de agrarische tak van het bedrijf.



Afbeelding 2: Achtereenvolgens de bedrijfswoning, rundveebedrijf en zorggedeelte

Er is echter ook ruimte voor de mensen om binnen te kaarten met medecliënten, koffie te drinken of even op zichzelf te zijn en uit te rusten.

2.2 Beschrijving project

In de huidige situatie omvat het plangebied de stallen voor het melkrundvee, silo's en de dagopvang voor de ouderen. Het van oorsprong gemengde bedrijf is nu te beschouwen als melkrundveebedrijf, waaraan de zorgtak in 2005 is toegevoegd. Ten behoeve van de dagopvang is de voormalige boerderijwoning ingericht.

De dagopvang ontvangt op dit moment ouderen met het ziektebeeld dementie, ouderen die sterk vereenzaamd zijn, ouderen met somatische problemen en ouderen met lichte psychiatrische problemen. Gedurende de dag kunnen de ouderen meehelpen met het bereiden van de warme maaltijd, enige arbeid in de moestuin verrichten en helpen met het verzorgen en voeren van de koeien en de andere aanwezige dieren. Er is ook ruimte voor recreatieve activiteiten zoals het wandelen in de omgeving, het maken van bloemstukken en een potje kaarten. Er is uiteraard voor de mensen ook de mogelijkheid om een (middag)dutje te doen.

Doordat mensen in een vroeger stadium van dementie de zorgboerderij bezoeken, is er nog een mogelijkheid dat de structuren, de omgeving, de begeleiding en de activiteiten gaan beklijven. Als de cliënt dan toch naar een intramurale setting gaat, vallen zowel het vertrouwde thuis als de vertrouwde omgeving van de zorgboerderij weg. Er ontstaat een verlatingsangst die negatieve gevolgen heeft voor de gemoedsrust en het gedrag van de cliënten. Om deze gedragingen en de onrust die ontstaat te kunnen temperen en hiermee om te kunnen blijven gaan, is in een intramurale setting medicatie vaak de aangewezen weg.

In een later stadium van deze ziekte blijkt dat de patiënten thuis niet meer de benodigde zorg kunnen ontvangen. De zorgvraag overstijgt bijvoorbeeld de mogelijkheden van de partner, de kinderen hebben vaak jonge gezinnen en een baan. De enige oplossing is dan vaak om een patiënt op te laten nemen in een verpleeg/verzorgingshuis, maar dit wordt als moeilijk ervaren. Het loslaten van de patiënt valt zwaar en daarnaast speelt ook de vraag hoe de levenskwaliteit zal zijn als iemand wordt opgenomen. Daarbij komt nog dat er lange wachtlijsten zijn voor opname in een verpleeg/verzorgingshuis.

Op de zorgboerderij is vastgesteld, dat mensen gestimuleerd worden als zij behulpzaam kunnen zijn bij het uitvoeren van de 'dagelijkse' werkzaamheden. Het geeft hen een gevoel van eigenwaarde als zij hun steentje kunnen bijdragen en ook door de onderlinge contacten worden de mensen geprikkeld. Door het meehelpen op de boerderij en het uitvoeren van de werkzaamheden, met steeds dezelfde groep mensen, wordt aan de dementerende ouderen structuur geboden waar zij duidelijk baat bij hebben.

Er ontstaat steeds meer vraag naar de mogelijkheid van 24-uurs opvang op de zorgboerderij. De mensen hoeven dan niet steeds weg uit de vertrouwde omgeving van de zorgboerderij, wat door hen als ingrijpend c.q. vervelend wordt ervaren. Zij willen graag permanent in de hun vertrouwde omgeving blijven. Het gewenningsproces hoeft dan niet elke dag opnieuw te worden doorstaan, hetgeen een bijdrage levert aan de gemoedsrust van patiënten. De mensen die op de zorgboerderij komen, hebben nagenoeg allemaal een agrarische achtergrond; zij zijn zelf agrariër geweest of hebben op zijn minst binding met de agrarische wereld en het buitengebied. Op de zorgboerderij zijn zij dus vaak meer vertrouwd dan in een verpleeg- of verzorgingshuis. Het intensief bezig zijn op de zorgboerderij en het (her)ontdekken van hun eigen kunnen, leidt er voor de ouderen toe dat zij 's avonds moe zijn, waardoor het dag-nacht ritme hersteld kan worden.

De bijdrage van de zorgboerderij betekent, dat cliënten kunnen blijven wonen in een voor hen herkenbare omgeving, waardoor zij zich veilig en geborgen voelen. Dit heeft een gunstig effect op de gemoedstoestand, waardoor negatieve gedragsuitingen bespaard blijven.

Wanneer mensen de drang voelen om te lopen of dingen te ondernemen, bestaan hiertoe volop mogelijkheden in de buitenruimtes die veilig zijn ingericht. De cliënten kunnen niet van het erf af, maar hebben ook geen opgesloten gevoel omdat er veel looproutes zijn en vanuit iedere hoek een ander gezichtsveld ontstaat. Ook worden zij geprikkeld om iets te ondernemen door de aanwezigheid van koeien, kalveren, geiten, kippen, moestuin, zitbankjes, etc. Doordat er mogelijkheid bestaat om even op andere gedachten te komen, kunnen negatieve stemmingen 'overwaaien' en hebben huisgenoten hier geen last van. Voor familieleden is het daarnaast ook zeer belangrijk om een plek te vinden waar hun (o)pa of (o)ma gelukkig wordt en waar zij graag op bezoek gaan. De omgeving van de zorgboerderij is namelijk zo uitdagend te noemen dat een bezoekje niet alleen in de huiskamer hoeft plaats te vinden. Voor de (klein)kinderen is het een prettige bijkomstigheid dat er in de buitenruimtes waar bijvoorbeeld de dieren en de moestuin zijn, veel te ontdekken en te leren valt over de eerste levensbehoeften van de mens.

De meerwaarde van het wonen op de zorgboerderij is met name gelegen in het feit dat de mensen die op de zorgboerderij komen, van oudsher een binding hebben met de agrarische wereld. Dit zijn allemaal van nature bezige en drukke personen, die zich beter thuis voelen in het buitengebied, waar zij de ruimte om zich heen hebben. Ook hebben zij 'buiten' meer werkzaamheden en activiteiten dan dat zij binnen de dorpskern zouden hebben. De gedachten van de mensen verzetten zich naar en focussen zich op het taakje waarmee zij op dat moment bezig zijn. Belangrijk hierbij is dat vaardigheden die anders snel verloren zouden gaan, onderhouden en getraind worden. Deze vaardigheden gaan bij dementerende ouderen snel verloren, aangezien deze binnen een intramurale setting vaak niet worden overgenomen in verband met de snelheid en efficiency die nodig is binnen een dergelijke setting. Ook is het leven in de dorpskern/stad voor deze mensen prikkelarm te noemen, waardoor zij niet worden gestimuleerd. Op de zorgboerderij is altijd wel iets te doen, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn voor de individuele mensen om activiteiten te ontplooiën. Ook hebben de mensen de mogelijkheid om bijvoorbeeld de seizoenen te volgen, waardoor zij ook weer worden gestimuleerd.

Het inhuren van paramedici, terminale zorg en artsen leidt ertoe, dat de mensen in het laatste stadium van hun leven hun vertrouwde omgeving van de zorgboerderij niet hoeven te verlaten. Dit voorziet in een stuk rust voor de mensen.

De initiatiefnemers zien de mogelijkheid om de kwaliteit van de zorg, met de daarvoor beschikbare gelden naar een hoger niveau te tillen. Hiertoe kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aannemen van extra personeel en het inhuren van externe expertise. Er wordt in de huidige situatie reeds voldaan aan het kwaliteitsstelsel van zorgboeren, maar een BOPZ-erkenning is daarnaast het streven. De zorgboerderij moet daarnaast betaalbaar blijven uit het PGB, en dus niet te duur worden voor de 'gewone' man/vrouw.

Inzake de bedrijfsvoering en de continuïteit van het bedrijf is het volgende van belang. De heer en mevrouw Coolen zijn jonge ondernemers van 43 en 44 jaar oud. Zij zullen het bedrijf de komende 20 jaar dan ook voortzetten.

Wanneer over wordt gegaan tot het mogelijk maken van 24-uurs opvang, wordt een manager permanent aangesteld, waardoor de continuïteit van de exploitatie gewaarborgd blijft. Deze manager zal samen met de initiatiefneemster het management over de zorgboerderij uitvoeren.

Door de kleinschaligheid van het project kan worden volstaan met 1 fte manager. Het voordeel hiervan is dat vakanties en eventuele ziekteperiodes gemakkelijk wederzijds op te vangen zijn. Doordat zowel de initiatiefneemster als de manager een gecombineerde functie vervullen, dus zowel het management voeren als het werkzaam zijn met de cliënten, is het een bijkomend voordeel dat zij feeling houden met de werkvloer.

Vanzelfsprekend is ook de wederhelft (agrariër) van initiatiefneemster op de hoogte van het gehele reilen en zeilen op de werkvloer. Ook hij geeft daar ondersteuning aan. Op deze wijze ligt de kennis en kunde voor wat betreft de bedrijfsvoering bij drie personen. Bij afwezigheid, of het wegvallen van één van hen, kunnen de andere twee de vrijkomende taken direct overnemen.

Consequenties uitbreiding naar 24-uurs zorg

Het plan om uit te gaan breiden naar 24-uurs zorg heeft uiteraard consequenties. Er zal ten behoeve van de uit te breiden zorg een woonzorgverblijf gebouwd moeten worden, met daarin ruimten voor de cliënten. In totaal kunnen in dit gebouw 18 cliënten worden opgevangen.

Deze ruimten voldoen ten aanzien van het personeel aan de ARBOnormen. Er is daarbij wel behoefte aan duidelijke en afsluitbare zones, waardoor erop kan worden toegezien dat cliënten zich afhankelijk van hun situatie over het terrein kunnen bewegen. Het toe te voegen woonzorgverblijf ten behoeve van de 24uurs zorg wordt derhalve in een u-vorm gesitueerd, waarbij de open kant van de 'u' op het landschap is gericht. De mensen kunnen door deze situering niet zomaar de weg op lopen, waardoor gevaarlijke situaties zouden kunnen ontstaan. Ook kan de afzet- en ophaalplek voor de cliënten van de dagopvang zo duidelijk worden afgescheiden, net als de parkeerplaatsen voor bezoekers. Door de op het landschap gerichte vorm van de bebouwing wordt eveneens een bepaalde rust ervaren, die voor de dementerende ouderen van groot belang is. Met betrekking tot de positionering van het complex kan het volgende worden gesteld. De voorgevel van de aan de Kuiperweg gelegen complex komt op minimaal 10 meter uit het hart van de weg (Kuiperweg) te liggen. Qua opzet, massa, vormgeving en detaillering zal worden aangesloten bij de aanwezige langgevelboerderij, die nu in gebruik is ten behoeve van de dagopvang.

Door Levels-Boonen architectuur & vormgeving zijn plattegronden en aanzichten vervaardigd voor het nieuwe woonzorgverblijf. De maatvoering van de ruimten is gebaseerd op de volgens de huidige normering benodigde oppervlakten. Deze tekeningen zijn opgenomen als **bijlage 2**. Er is bij de inrichting van de ruimten zowel gekeken naar de functionaliteit als naar het comfort ten aanzien van de cliënten. Nogmaals zij opgemerkt dat er behoefte is aan een duidelijk ingedeeld terrein, dat voorzien is van afsluitbare zones.

Voor het wegbrengen en ophalen van cliënten die gebruik maken van de dagopvang zijn aparte en afgescheiden ruimtes in te richten aan de zijde van de Kuiperweg. De haal- en brengplek voor de dagopvang zal worden gesitueerd ter plaatse van de huidige afhang (oude schop), die daarvoor wordt afgebroken. Aan de zuidzijde is een parkeerplaats voor de bezoekers geprojecteerd.

Uitbreiding rundveestal

Naast het oprichten van de mogelijkheid tot 24-uurs zorg, bestaat bij de initiatiefnemers ook de wens om de aanwezige rundveestal uit te breiden. De rundveetak van het bedrijf is momenteel in bedrijfseconomisch opzicht gezond te noemen en daarnaast is deze redelijk van omvang. Op middellange termijn (binnen nu en 5 jaar) dient zich desondanks de vraag aan tot schaalvergroting. Deze vraag is 'eigen' aan de sector. Een uitbreiding van de rundveestal en ruwvoeropslagen in noordoostelijke richting is hierbij het meest voor de hand liggend. De verlenging van de huidige stal en silo's is hier te zijner tijd relatief eenvoudig door te voeren.



Afbeelding 3: Toekomstige situatie

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten project

Binnen het plangebied worden momenteel de volgende beplantingselementen aangetroffen:

1. bomen, beukenhaag en gemengde hagen aan de Ensebroekerweg
2. een gemengde haag en fruitbomen in de tuin bij de zorgboerderij
3. beukenhagen, fruitbomen en een berk in de tuin bij de bedrijfswoning

De beoogde uitbreiding van de rundveestal heeft logischerwijs tot gevolg dat ook de ruwvoeropslagen en de erfverharding zullen worden uitgebreid. In een strook weiland en de 'resthoek' die ontstaat tussen de silo's en de Ensebroekerweg, zal een in het landschap passend bosje worden aangeplant. Het landschap is van oorsprong 'verdicht' te noemen, dus door het aanplanten van het bosje wordt er een karakteristiek element aan het landschap toegevoegd.

Aan de zuidkant van het erf, aan de zijde van de zorgafdeling, zijn een aantal buitenruimtes voorzien:

1. de beschutte plaats
2. moestuintjes en weitjes voor het kleinvee
3. een kikkerpoel en een bongerd

De ruimtes hebben een logische volgorde qua grootte en zijn dusdanig gepositioneerd dat er een geleidelijke overgang naar het achterliggende landschap ontstaat. Voor de cliënten van de zorgboerderij is de binding met het landschap erg waardevol, aangezien zij zo bijvoorbeeld de verandering van de seizoenen goed kunnen volgen.

Aan de zijde van de Kuiperweg zijn de breng- en afhaalplekken voor de cliënten van de dagopvang geprojecteerd, evenals het voorrijden van de cliënten van de 24uurs zorg en het voorrijden en parkeren voor bezoekers. De parkeerruimte voor de bezoekers is af te schermen middels bomen en hagen. De uitstap- en voorrijplekken voor de cliënten van de dagopvang zullen gemarkeerd worden middels een grote linde- of notenboom. Aan de zuidwestzijde van het langs de Kuiperweg gelegen gebouw zullen leilindes worden aangeplant, die in het traditionele gevelbeeld passen. Deze lindes kunnen tevens fungeren als zonnescherm.

Om de kwaliteit van de locatie verder te verbeteren zal de bestaande (oude) overkapping aan de voorzijde van de bestaande boerderij worden afgebroken.

Er kan worden geconcludeerd dat door de uitbreiding van de rundveestal en de zorgtak aan de Kuiperweg waardevolle landschapselementen worden toegevoegd. Deze elementen zijn zowel voor cliënten van de zorgboerderij als voor omwonenden en voorbijgangers van grote waarde. Voor de cliënten van de zorgboerderij brengt het landschap namelijk een zekere mate van rust. Voorbijgangers en omwonenden zullen het daarnaast ook kunnen waarderen als het landschap er mooi uitziet. Ten behoeve van de landschappelijke inrichting c.q. inpassing is een ontwikkelingsplan opgesteld door tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen. Dit plan is opgenomen als **bijlage 3**.

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijk beleid is ontleend aan het bestemmingsplan "Buitengebied Heythuysen 1999" van de voormalige gemeente Heythuysen, die in 2007 is opgegaan in de huidige gemeente Leudal.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt.

Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

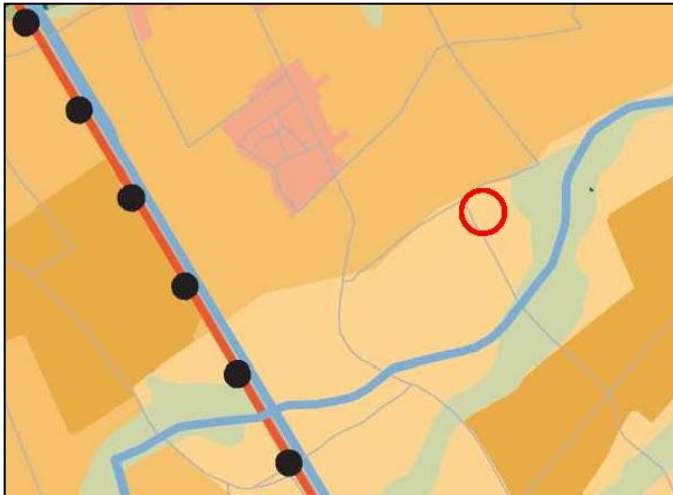
In het kader van de uitbreiding van de zorgtak van De Port en de uitbreiding van de melkrundveestal, met bijbehorende ruwvoeropslag en verhardingen, worden waardevolle landschapselementen (terug) toegevoegd aan het landschap. Door de benodigde uitbreiding van de bebouwing wordt er dus weliswaar 'steen' toegevoegd aan het landschap, maar door de zorgvuldige inpassing en aanleg van waardevolle groenstructuren wordt het landschap niet aangetast. Er kan zelfs worden gesteld dat het landschap in positieve zin wordt veranderd door de uitbreiding.

Daarnaast kan de zorgboerderij worden gezien als een 'nieuwe' economische activiteit in het buitengebied, die ook gerelateerd is aan het buitengebied. De vitaliteit van het platteland wordt met het verder uitbreiden van de zorgtak van De Port bevorderd.

3.2 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. In januari 2008 is het POL2006 geactualiseerd.

Het plangebied is gelegen in het perspectief P4, Vitaal landelijk gebied. Het perspectief P4 omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel, wegen en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord- en Midden-Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevinggebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden met name bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Er worden bijvoorbeeld mogelijkheden geboden aan verbrede landbouw, de toeristische sector en kleinschalige dienstverlenende bedrijven, zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur. De bestaande landbouwbedrijvigheid kan zich daarnaast ontwikkelen in al zijn vormen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Ontwikkelingen mogen plaatsvinden met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat.



Afbeelding 4: Uitsnede POLkaart (perspectief P4)

Het op termijn uitbreiden van de rundveestal, met de daarbij behorende ruwvoeropslag en overige verhardingen, past binnen dit perspectief. Er wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving doordat de bebouwing wordt ingepast. Er wordt middels het aan te planten bosje zelfs een element toegevoegd, dat in vroeger tijden aanwezig was. De uitbreiding van de zorgtak kan worden gezien als een nieuwe economische drager voor het platteland, die wel landbouw gerelateerd is. De inpassing van de bebouwing draagt ook hier weer bij aan het behoud en de versterking van de natuur- en landschapskwaliteit. Het sociale klimaat wordt daarbij ook bevorderd, aangezien voor dementerende ouderen en hun familie een betere optie wordt geboden dan opname in een verpleeg- of verzorgingshuis.

BOM+

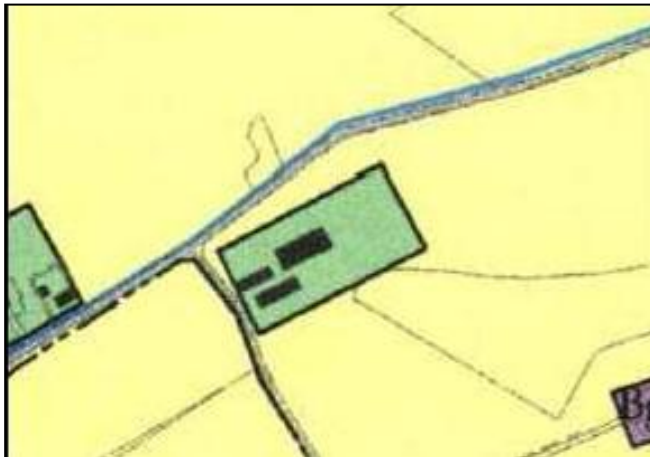
Onderhavige ontwikkeling in het buitengebied valt onder de werkingssfeer van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Omdat in onderhavig geval voor wat betreft de woonzorgvoorziening sprake is van nevenschiktheid aan het agrarisch bedrijf is de BOM+ benadering van toepassing. Op 14 april 2010 is een bedrijfsontwikkelingsplan (voor de hierboven beschreven ontwikkelingen) ingediend bij de BOM+ Adviescommissie van de provincie Limburg. Op 18 mei 2010 heeft deze BOM+ Adviescommissie een positief advies hierover afgegeven. De BOM+ Adviescommissie is daarbij tot de conclusie gekomen dat de bedrijfsontwikkeling inclusief de genoemde tegenprestatie leidt tot een plan, welk past binnen haar omgeving, zodat de planologische procedure opgestart kan worden.

De commissie gaat ervan uit dat de ontwikkeling van de woonfunctie onlosmakelijk is verbonden met het agrarische bedrijf en dat deze woonfunctie niet kan worden omgezet in burger- of vakantiewoningen.

Vorenstaande punten zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt. Voor het complete BOM+advies zie **bijlage 4**.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan op de locatie aan de Kuiperweg is "Buitengebied Heythuysen 1999" van de voormalige gemeente Heythuysen. Ter plaatse van het huidige agrarische bedrijf vigeert de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. De gronden die als zodanig zijn aangewezen, zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Er mag per agrarisch bouwblok slechts één agrarisch bedrijf worden gevestigd, waarbij splitsing van het bedrijf is uitgesloten.



Afbeelding 5: Uitsnede plankaart

Nevenactiviteiten in het kader van de verbrede doelstelling voor agrarische bedrijven en platteland zijn ook toegestaan. Hieronder kunnen onder meer worden begrepen het verlenen van bed and breakfast, kleinschalig kamperen bij de boer, trekkershutten en de kleinschalige verkoop van producten die van het eigen agrarische bedrijf afkomstig zijn.

Het beleid is erop gericht om mogelijkheden te bieden voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, onder meer ten behoeve van wonen, recreatieve verblijfsdoeleinden, agrarische hulp-, dan wel verwante bedrijven en andere bedrijven die in de categorieën 1 en 2 van de (als bijlage aan de regels toegevoegde) Staat van Inrichtingen vallen. Het hergebruik is echter alleen toegestaan indien een agrarisch bedrijfscomplex redelijkerwijs niet meer bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering. Er wordt voorts aan burgemeester en wethouders mogelijkheid geboden om vrijstelling (of de daaraan gelijk te stellen planologische figuur onder de vigerende wetgeving) te verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan. Ook is er een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, met behulp waarvan de bestemming 'Agrarisch bouwblok' bijvoorbeeld gewijzigd kan worden in de bestemming 'Bedrijf' of 'Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf'. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is uiteraard wel een aantal voorwaarden verbonden.

Het omliggende gebied, waarbinnen de voorgenomen ontwikkelingen grotendeels worden gerealiseerd, is bestemd als 'Agrarisch gebied (A)'. De gronden die als zodanig zijn bestemd, zijn bedoeld voor:

*"de uitoefening van een duurzaam agrarisch grondgebruik; en
het behoud van de op de kaart voor ruimtelijke karakteristiek en ontwikkeling
aangegeven bestaande waarden; en
het zoveel mogelijk stimuleren van de op de kaart voor ruimtelijke karakteristiek en
ontwikkeling neergelegde wenselijke ontwikkelingen; en
recreatief medegebruik van wegen en paden."*

Het beleid dat specifiek voor Kelpen-Oler geldt, is gericht op het uitbouwen van het kleinschalige karakter door de aanplant van landschapselementen zoals houtwallen. Ook is het beleid gericht op het openhouden van gebieden, waar dit als waardevol is aangegeven. Naast het beschermen van het glooiende karakter van het gebied (stroomruggen en geulen) is het beleid voorts gericht op de handhaving van oude structuurlijnen, archeologische monumenten en een groot aantal geomorfologische elementen zoals steilranden. Waterlopen kunnen worden geaccentueerd door het aanbrengen van groene verdichting, voor zover hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de geomorfologische elementen.

Het gebied is aangewezen als centrumgebied voor de melkveehouderij, vollegronds tuinbouw en intensieve veehouderij, met gereguleerde bebouwingsmogelijkheden. Binnen het gebied is ten slotte sprake van verdroging, waardoor ernaar wordt gestreefd om te beregenen met oppervlaktewater dat afkomstig is uit het kanaal. Verdere verdroging wordt tegengegaan en de hydrologische situatie wordt verbeterd. Op grond van deze bestemming is kamperen niet toegestaan. Wel mag er extensief recreatief medegebruik worden gemaakt van de tot 'Agrarisch (A)' bestemde gronden.

Er is voorts een aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. Ten aanzien van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het kader van de vergroting van het bouwblok en de nieuwvestiging worden specifieke voorwaarden gesteld per deelgebied. Voor Kelpen-Oler geldt bijvoorbeeld dat landschappelijke inpassing vereist is, waarbij steilranden en het glooiende karakter behouden dienen te blijven. Ook geldt dat doorzichten naar het open gebied behouden dienen te blijven. Nieuwvestiging vindt bij voorkeur niet plaats in de open gebieden.

De uitbreiding van de activiteiten binnen het plangebied is niet in te passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Er zijn namelijk geen directe, noch indirecte mogelijkheden om de benodigde nieuwe bebouwing op te richten op grond van het bestemmingsplan. Er is namelijk vooral met betrekking tot de zorgtak van het bedrijf geen sprake van een duurzame agrarische bedrijfsvoering, aangezien er geen productie plaatsvindt van gewassen dan wel dieren, zoals dit in de definitie is aangegeven. Ook valt de zorgtak van het bedrijf niet in te passen binnen de vrijstellings- dan wel wijzigingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden geboden.

De conclusie die hieruit voortvloeit, is dat de voorgenomen uitbreiding van zowel de rundvee- als de zorgtak van het bedrijf van de familie Coolen op grond van het bestaande gemeentelijk beleid niet is toegestaan. In zowel het landelijke als het provinciale beleid valt het project wel in te passen.

4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Bij de realisering van het project 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 allereerst de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht. Vervolgens is gekeken naar de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is 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.

De economische 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.

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

4.1.1 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.

4.1.2 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.

Hoofregel 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.

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

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Leudal en initiatiefnemer (**bijlage 12**).

Exploitatieplan bedrijfsvoering

In het kader van de ontwikkeling van de 24-uurs zorgvoorzieningen is een exploitatieplan voor de bedrijfsvoering opgesteld⁴. Het exploitatieplan voor de bedrijfsvoering is toegevoegd als **bijlage 5**. In het hiernavolgende zal kort worden ingegaan op het exploitatieplan.

Een kleinschalig project met groepswoningen voor mensen met dementie heeft een minimale omvang nodig om de exploitatie rendabel te krijgen. In de reguliere zorg wordt een ondergrens gehanteerd van 24 bewoners. Voor private ondernemingen is een andere benadering mogelijk, aangezien er sprake is van minder overheadkosten en minder regelgeving. Een kleinere schaalgrootte behoort hier dan ook tot de mogelijkheden. VOF Landbouw en Dagbesteding De Port is een private onderneming, en de opzet is om via het persoonsgebonden budget de zorg te financieren. Bij financiering via het persoonsgebonden budget is sprake van extramurale zorgverlening, in welk geval cliënt vergoedingen uit verschillende bronnen kan ontvangen. Voorbeelden hiervan zijn de vergoeding van kosten voor medicijnen en dergelijke uit de ziektekostenverzekering, kosten van zorg vanuit de AWBZ en compensatie van de huur vanuit een huurtoeslag indien het eigendom van de woning bij een woningstichting of stichting gericht op huisvesting zonder winstoogmerk. In het kader van de toelichting bij het bestemmingsplan voert het te ver om de gehele uitgevoerde berekeningen uiteen te zetten; hiervoor wordt dan ook verwezen naar het volledige rapport.

4.1.3 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 ontheffing.

Tussen de heer en mevrouw Coolen en de gemeente Leudal wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen (zie **bijlage 12**).

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Indien er sprake is van een planologische functiewijziging op een bepaald perceel, is een bodemonderzoek vereist. Er dient namelijk onderzocht te worden of de bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In casu is er sprake van een planologische functiewijziging; er wordt namelijk een 24-uurs verblijfsmogelijkheid gecreëerd voor ouderen, in plaats van de nu vigerende agrarische bestemming. Wanneer er een woon(gerelateerde)functie wordt gerealiseerd op een locatie waar dit conform de vigerende bestemming niet is toegestaan, is sprake van een planologische functiewijziging. Het woon- en leefklimaat binnen ruimten waar mensen verblijven, moet gegarandeerd kunnen worden.

In juni/juli 2009 is een verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied¹. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als **bijlage 6**.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is om vast te stellen of de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Er wordt onderzocht of de bodem verontreinigd is en zo ja, of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het instellen van nader onderzoek. Naar aanleiding van het historisch vooronderzoek, het vroegere en huidige gebruik van het terrein luidt de onderzoekshypothese dat er geen directe bodemverontreinigingen hebben plaatsgevonden, oftewel dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd. Op basis van deze hypothese is een boorstrategie bepaald en is een aantal boringen geplaatst over het terrein.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters die afkomstig zijn van boven- en ondergrond, blijkt dat de concentraties van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden niet overschrijden. Ten aanzien van het grondwater geldt dat in de peilbuis lichte verontreinigingen met barium en zink zijn aangetoond. De aangetroffen verontreinigingen met zware metalen in het grondwater worden echter veelvuldig aangetroffen in Noord- en Midden-Limburg. Vanuit milieuhygiënisch opzicht vormen de aangetroffen concentraties dan ook geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetoond tijdens het verrichten van het bodemonderzoek en er is dan ook geen aanleiding om in dit kader nader onderzoek te verrichten. Ten aanzien van de gehele onderzoekslocatie geldt dat er geen aanleidingen zijn om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik.

¹ Verkennend bodemonderzoek Kuiperweg 15 te Kelpen-Oler, kenmerk 09/26134/B/E/PH, d.d. 3 juli 2009

4.2.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) worden zogenaamde 'geluidgevoelige bestemmingen' onderscheiden. Hieronder vallen bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en verpleeghuizen.

Wegen hebben een wettelijk vastgelegde zone die zich uitstrekt tot een bepaald aantal meters aan weerszijden ervan. De omvang van de geluidszone hangt ook af van de vraag of de weg zich in binnenstedelijk, dan wel buitenstedelijk gebied bevindt.

De Kuiperweg en de Ensenbroekerweg zijn gelegen buiten de bebouwde kom van Kelpen-Oler, en derhalve in buitenstedelijk gebied. De wegen bestaan uit één rijstrook en derhalve bedraagt de wettelijk vastgelegde geluidszone 250 meter vanaf de as tot aan de weerszijden van de weg. De maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen binnen de genoemde geluidszone, bedraagt 48 dB. Wordt deze waarde niet gehaald, dan kan een procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde worden gevolgd, die ertoe leidt dat de maximaal toegelaten geluidbelasting wordt opgehoogd tot 53 dB.

In dit geval is de akoestische situatie beoordeeld op grond van de geluidkaarten (bijgevoegd als **bijlage 7**). Op grond van die kaarten behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht. De te verwachten gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op grond van de geluidkaart blijkt, dat het plangebied binnen de 'groene zone' ligt, waar de geluidbelasting kleiner is dan 45,0 dB. De geluidbelasting binnen het plangebied ligt tussen de 42 en 44 dB.

4.2.3 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder meer in het voorkómen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor woningen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Aan de Kuiperweg 11 is een vleeskuikenbedrijf gelegen, ten aanzien waarvan een geurberekening is uitgevoerd om te kunnen achterhalen of het bedrijf door de ontwikkeling van de 24-uurs zorg niet wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden².

Zowel voor de huidige bedrijfswoning als voor de nieuwe woonzorgvoorziening geldt een geurnorm van 14 Ou/m³. De geurcontour van 14 Ou/m³ dient berekend te worden. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat de gewenste ontwikkeling ruim buiten de geurcontour van het bedrijf aan de Kuiperweg 11 is gelegen. De geurbelasting op de grens van het plangebied voldoet daarnaast aan de geurnorm.

Het object dat is gelegen aan de Kuiperweg 13, als het ware tussen het vleeskuikenbedrijf en de zorgboerderij in gelegen, vormt voor het bedrijf aan de Kuiperweg 11 een beperkende factor. De ontwikkeling van de units ten behoeve van de 24uurs zorg heeft derhalve niet tot gevolg dat er een verslechtering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het vleeskuikenbedrijf aan de Kuiperweg 11 optreedt. Het uitgevoerde geuronderzoek is toegevoegd als **bijlage 8**.

De gemeente Leudal heeft aangegeven dat de geurinvloed van de rundveetak van het bedrijf van de initiatiefnemers geen gevolgen heeft voor het te realiseren zorgcomplex op het bedrijf zelf, omdat er sprake is van een nevenactiviteit.

² Berekening geurcontour bouwplan Kuiperweg 15 te Kelpen-Oler, Aelmans ROM, d.d. 3 augustus 2009

4.2.4 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 zijn opgenomen 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 Wmb is het beschermen van mensen 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 Wmb:

" er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde; een project leidt al dan net per saldo, niet tot de verslechtering van de luchtkwaliteit; een project draagt 'niet in betekenende mate' 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 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. Opmerking verdient overigens nog wel dat in de periode tussen de definitieve inwerkingtreding van NSL en de vaststelling van het besluit NIBM een NIBMgrens wordt gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Ten aanzien van rundveestallen zijn geen specifieke normen aangegeven in de regeling NIBM. Met betrekking tot de zorgunits kan worden gesteld dat deze een 'woonfunctie' tot gevolg hebben. Er worden (gefaseerd) twee van dergelijke units toegevoegd, met daarin een bepaald aantal plaatsen. Er worden echter lang geen 500 wooneenheden gecreëerd. De zorgtak biedt ruimte aan maximaal 18 personen, waardoor dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Een nader onderzoek in het kader van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk

4.2.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Volledigheidshalve is toch is ten behoeve van de externe veiligheid een quickscan uitgevoerd.

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. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in de 'Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen' die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de 'Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen' uit 1984 en de 'Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' uit 1991. In deze laatste 2 circulaire's staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. Het beleid voor hogedruk aardgasleidingen en vloeistofleidingen is overigens thans sterk in beweging.

In het beleid omtrent de externe veiligheid worden twee soorten risico's onderscheiden:

1. het plaatsgebonden risico (PR): de kans die een denkbeeldige persoon loopt om op een bepaalde plek te worden getroffen door een dodelijk ongeval in een bedrijf
2. het groepsrisico (GR): de kans op een ramp waarbij meerdere personen in één keer om het leven komen bij een ongeval

In Nederland geldt, dat het plaatsgebonden risico in principe nergens groter mag zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^6). Met andere woorden: de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich permanent op de plek bevindt waarvoor het risico is uitgerekend, dodelijk verongelukt door een bedrijfsongeval mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Bij het groepsrisico wordt gekeken naar de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plek.



Afbeelding 6: Uitsnede Risicokaart

- Toepassing beleid op het plangebied

Binnen een straal van circa 1 kilometer dient te worden geïnventariseerd of in de huidige en toekomstige situatie binnen of buiten het plangebied risicobronnen (Bevi-inrichting, transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, hogedruk aardgas- en transportleidingen brandbare vloeistoffen) aanwezig zijn.

In de nabijheid van het plangebied is geen route voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen relevante hoge druk aardgasleidingen en K1, K2 en/of K3 leidingen.

In het kader van de externe veiligheid is de Risicokaart van de provincie Limburg geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied bevindt zich, aan de Graetheideweg, een bovengrondse tank, ten aanzien waarvan de contour 20 meter bedraagt. Aan de Grathemerweg bevindt zich ook een bovengrondse tank, en ook hier bedraagt de contour 20 meter. Het plangebied aan de Kuiperweg bevindt zich echter op meer dan voldoende (circa 550, respectievelijk circa 680 meter) afstand van deze beide tanks.

Uit het bovenstaande blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig. Gelet op vorenstaande is de conclusie dat geen sprake is van een plaatsgebonden en/of groepsrisico in het kader van externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van het plan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met externe veiligheidsconsequenties.

4.3 Archeologie

De provincie Limburg hecht grote waarde aan het beschermen van eventueel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Om te kunnen achterhalen welke archeologische verwachtingswaarde op een bepaalde locatie geldt, is door de provincie de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn binnen de kaartlagen 'cultuurhistorie' en 'historische geografie' objecten te vinden.

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart geldt voor de Kuiperweg 15 een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Ten oosten van de Kuiperweg, aan de Graetheideweg, is een terrein van hoge archeologische waarde gelegen. Dit terrein bevindt zich echter op een afstand van circa 350 meter van de locatie van de zorgboerderij, waardoor het terrein aan de Graetheideweg niet negatief beïnvloed zal worden door de uitbreiding van de zorgboerderij. De locatie aan de Kuiperweg is voorts gelegen op enkele gronden, zoals te zien is binnen de kaartlaag 'cultuurhistorie'.

Op grond van gemeentelijke informatie is een archeologisch onderzoek vereist ten aanzien van de ontwikkelingen in casu.

Op 22 juni 2009 is een Inventariserend Veldonderzoek – Overig (IVOO)³ uitgevoerd op de locatie aan de Kuiperweg. Tevens is er een bureaustudie uitgevoerd. De bureaustudie heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel.

Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling worden beantwoord of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek c.q. planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten. In eerste instantie zijn binnen het plangebied 6 verkennende boringen gezet middels een smalle Edelmanboor.

³ Inventariserend Veldonderzoek (IVOO) Kuiperweg Kelpen-Oler, ArcheoPro, rapportnummer 959, d.d. 25 juni 2009

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied sterk verstoord is. Alleen ter plaatse van boorpunt 4 is een redelijk intact bodemprofiel aangetroffen. Naar aanleiding hiervan zijn rondom boorpunt 4 drie extra karterende boringen geplaatst met behulp van een megaboer. Tijdens het karterend onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in de bodem. Gezien de sterkte verstoring in de bodem, in samenhang met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening gehouden zou moeten worden.

Wel blijft artikel 53 van de Monumentenwet 1988 van kracht. Deze voorziet in een meldingsplicht bij toevalsvondsten en bij belangrijke ontdekkingen dient ruimte gegeven te worden voor onderzoek.

De gemeente Leudal heeft op 10 juli 2009 aangegeven dat ingestemd kan worden met het archeologisch onderzoek. Het rapport is bijgevoegd als **bijlage 9**.

4.4 Kabels en leidingen

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

Kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving niet aanwezig. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden.

Mochten er aanpassingen noodzakelijk zijn aan kabels en leidingen van de nutsbedrijven als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen, dan komen deze voor rekening van initiatiefneemster. Eventuele aanpassingen zullen ook door initiatiefneemster geïnitieerd moeten worden.

Vanwege het feit dat de ontwikkelingen plaatsvinden op eigen terrein, zijn er geen aanpassingen dan wel uitbreidingen van de openbare verlichting aan de orde. Dit zal ook na de realisatie van de plannen niet het geval zijn.

4.5 Verkeer en parkeren

Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom. Er zal een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van het afzetten en ophalen van cliënten die gebruik maken van de dagopvang. Ook zullen parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ten behoeve van de 24-uurs opvang, bijvoorbeeld voor personeel en bezoekers.

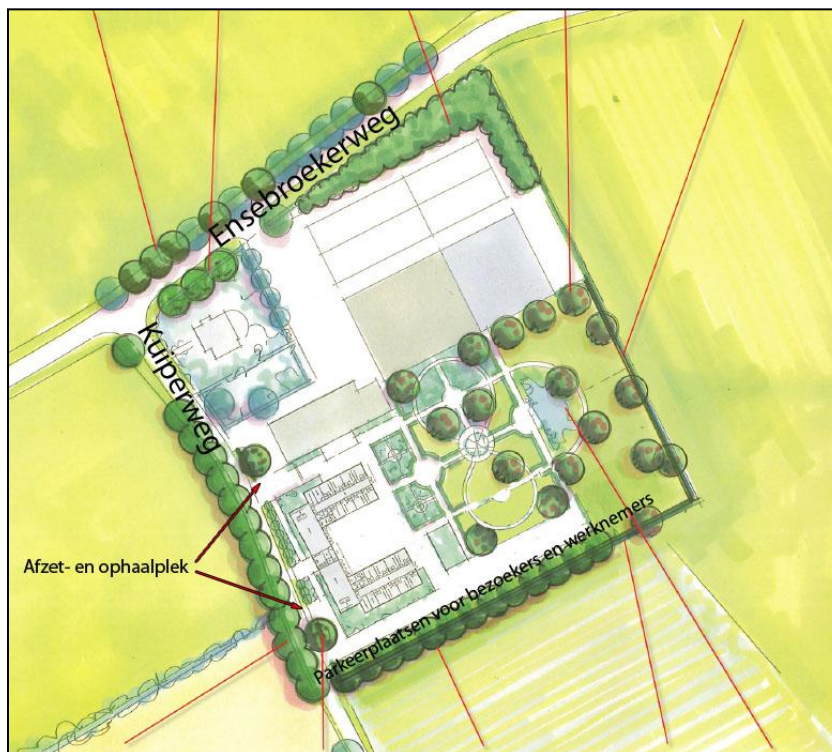
Ten aanzien van verpleeg- en verzorgingshuizen zijn volgens de CROW de volgende normen aangegeven. In niet stedelijk gebied wordt een norm van 0,7 parkeerplaats gehanteerd per wooneenheid. Hierin is een aandeel van 60% bezoekersparkeren begrepen. Voor dagverblijven wordt een norm gehanteerd van 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats, waaronder wordt begrepen het maximaal tegelijk aanwezige aantal werknemers.

Ten aanzien van het project in casu komt dit neer op het volgende. Er zullen 18 wooneenheden worden gerealiseerd ten behoeve van de 24-uurs opvang, waarvoor in totaal 12,6 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Daarnaast zullen er 2 logeerkamers worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op 1,4 parkeerplaats. In totaal moeten er ten aanzien van de 24-uurs opvang afgerond 14 parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de dagopvang zullen daarnaast nog afzonderlijke parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn. Wanneer er 8 mensen aanwezig zijn in de dagopvang, zijn er 2 arbeidsplaatsen nodig ten behoeve van begeleiding en verzorging. Uitgaande van deze aantallen en de norm van 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats, komt dit neer op 1,6 parkeerplaats. Daarbij komen nog 1 à 2 afzet-/ophaalplekken, waardoor het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen neerkomt op 4 parkeerplaatsen ten behoeve van de dagopvang.

In totaal zullen ten behoeve van dagopvang en 24-uurs opvang zo'n 19 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein. De parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers worden aan de zuidelijke zijde van het terrein geprojecteerd. Deze plaatsen worden middels de aanplant van bomen en hagen afgeschermd. Aan de voorzijde van de zorgboerderij, langs de Kuiperweg, worden de afzet- en ophaalplekken gecreëerd. Deze zijn dus afgescheiden van de overige parkeerplaatsen gelegen. Door het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein, zal de parkeerdruk op de omgeving niet toenemen.

Het aantal verkeersbewegingen dat wordt veroorzaakt door de realisatie van de uitbreiding van de zorgactiviteiten is niet significant te noemen. De locatie is namelijk reeds gelegen in de omgeving van doorgaande wegen, waar reeds verkeersbewegingen plaatsvinden. Daarnaast is het aantal woningen in de buurt niet groot te noemen, waardoor er geen overlast wordt veroorzaakt ten aanzien van die woningen.

Visueel kan de situatie in het kader van het parkeren als volgt worden weergegeven.



Afbeelding 7: Situatietekening parkeren

4.6 Waterhuishouding

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft daarbij het benodigde inzicht in het functioneren van dat systeem.

Beschrijving waterrelevant beleid

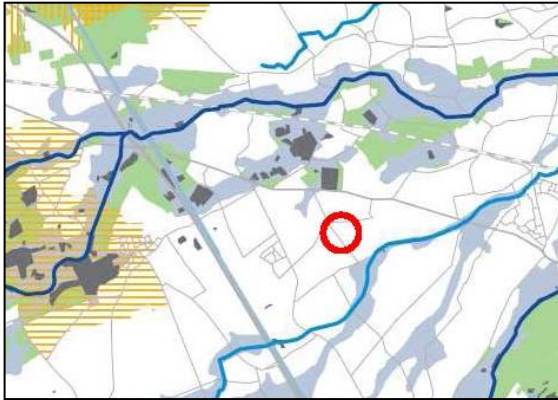
In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met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

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.

Op de POLkaart (kaartblad 4c) 'blauwe waarden' zijn binnen het plangebied geen blauwe waarden aanwezig.

Op de POLkaart (kaartblad 4a) 'kristallen waarden' zijn op en in de omgeving van het plangebied geen kristallen waarden aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in de boringsvrije zone 'Roerdalslenk II'. De gehele Roerdalslenk is aangemerkt als boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermdende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen die dieper gaan dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing PMV toegestaan.



Afbeelding 8: uitsnede POLkaart 4c



Afbeelding 9: uitsnede POLkaart 4a

Beleid waterschap

Uit de kaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. In de omgeving zijn wel diverse beken/waterlopen aanwezig: Rhijdt, Lozerlossing en Weibemden. Daarnaast zijn westelijk van de Kuiperweg een zuiveringstechnische leiding van het Waterbedrijf Limburg en een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. De voorgenomen ontwikkelingen vinden echter niet binnen dit gebied plaats, waardoor de leiding en het grondwaterbeschermingsgebied dan ook niet negatief beïnvloed worden.

De Limburgse waterbeheerders en gemeenten willen meer en meer gaan bewerkstelligen dat het hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel, zoals dit ook staat omschreven in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Het (schone) hemelwater en het (vuile) afvalwater worden door het afkoppelen van elkaar gescheiden. Bij voorkeur wordt het hemelwater in de bodem geïnfilteerd. Infiltratie in de bodem heeft een aantal voordelen ten opzichte van het opvangen van hemelwater in de riolering. Er wordt door de infiltratie in de bodem onder andere een bijdrage geleverd aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem, er vindt minder overstort plaats van rioolwater op oppervlaktewater, er wordt minder (schoon) hemelwater onnodig vermengd met (vuil) afvalwater en er hoeft minder onnodige zuivering van een grote hoeveelheid water plaats te vinden.

Het uitgangspunt is om het hemelwater van al het verhard oppervlak af te koppelen. Soms is echter het afkoppelen van al het verharde oppervlak geen reële optie, bijvoorbeeld in gebieden waar een hoge grondwaterstand heerst.

Afvalwater

De woonunits ten behoeve van de 24uurs zorgverlening zullen worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, waardoor het geproduceerde afvalwater wordt afgevoerd.

Hemelwater

In casu is sprake van de uitbreiding van de rundveestal en de zorgboerderij. Het plangebied is deels al voorzien van bebouwing en verharding. Voor het buitengebied zijn in de zogenaamde 'voorkeurstabel afkoppelen' geen specifieke richtlijnen gegeven.

De doorlatendheid en de grondwaterstand langs de Kuiperweg zijn zodanig dat er gekozen kan worden voor een (absoluut) infiltratiesysteem. Het Waterschap adviseert in een dergelijk geval om een infiltratiepoel, greppel of -vijver te maken.

Voor wat betreft de overstromingsmogelijkheid, dient rekening gehouden te worden met het feit dat er geen wateroverlast mag ontstaan ten aanzien van derden. Het water dat afkomstig is uit de infiltratievoorziening, moet dus in geval van overstroming weg kunnen stromen over de eigen gronden.

In casu is er sprake van een vergroting van het verharde oppervlak. Er wordt namelijk zowel een uitbreiding van de rundveestal als een uitbreiding van de zorgboerderij gerealiseerd, met bijbehorende verhardingen. De totale oppervlakte aan gebouwen en verharding dat wordt toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, bedraagt circa 2.700 m². Het Waterschap Peel en Maasvallei beoordeelt of in de plannen wordt gehandeld volgens de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer, aangezien het totale nieuw te verharden c.q. te bebouwen oppervlak meer bedraagt dan 2.000 m².

In de toekomstige situatie zal aan de achterzijde van de tuin die bij de zorgtak van het bedrijf hoort, een vijver worden gerealiseerd, waarin het hemelwater dat afkomstig is van nieuwe bebouwing en verharding kan infiltreren. Deze vijver heeft als bijkomend voordeel dat het voor de mensen die op de zorgboerderij verblijven, als een attractief element kan worden gezien. De netto oppervlakte van de vijver bedraagt circa 10 x 25 meter, waarbij de diepte circa 1 meter zal gaan bedragen. De totale inhoud van de vijver zal aldus circa 250 m³ zijn. De totale verharde c.q. bebouwde oppervlakte zal in de nieuwe situatie zoals gezegd met circa 2.700 m² toenemen. De neerslag die op de verharde oppervlakte valt, zal in zijn geheel worden geïnfiltreerd door de aan te leggen voorziening. Wanneer de verharde oppervlakte van 2.700 m² wordt vermenigvuldigd met 84 mm (de T=100 situatie), komt naar voren dat er in totaal circa 226,8 m³ neerslag geïnfiltreerd moet worden als gevolg van de nieuwe bebouwing en verharding.

De beoogde vijver voldoet met een inhoud van circa 250 m³ aan deze benodigde capaciteit. Mocht het voorkomen dat er dusdanig veel neerslag valt dat de vijver deze niet kan verwerken, dan bestaat er een overlaatmogelijkheid op het achtergelegen weiland, dat ook in eigendom is van de familie Coolen. Er zal daarom geen wateroverlast ontstaan ten aanzien van percelen van derden als gevolg van de beschreven ontwikkelingen.

Tevens zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood, zodat er geen verontreiniging van het grondwater kan plaatsvinden.

Watertoets

Op 13 juli 2009 is een positief wateradvies afgegeven door Waterschap Peel en Maasvallei (kenmerk: ka/jati/wt/2009.08145). Het wateradvies is opgenomen als **bijlage 10**.

Conclusie

Gelet op vorenstaande heeft de realisatie van het bouwplan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

4.7 Natuur en landschap

In het kader van natuur en landschap is gekeken naar de locatie en de omgeving hiervan. Het plangebied is niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf en deels als dagopvang ten behoeve van de zorgboerderij. Op het perceel bevindt zich momenteel reeds bebouwing, onder meer bestaande uit de bedrijfswoning, rundveestal en de voormalige woonboerderij.

De begroeiing en beplanting van het perceel bestaat onder meer uit grasland, bomen, (beuken)hagen en fruitbomen. Het gebied rondom de locatie aan de Kuiperweg is voornamelijk als agrarisch aan te merken.

In het kader van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de rundveestal en de daarmee samenhangende benodigde uitbreiding van aanwezige ruwvoeropslagen en verharding, ontstaat tussen de ruwvoeropslag en de Ensebroekerweg een 'resthoek'. Deze hoek en een strook van de weide zullen worden benut voor de aanleg van een in het, oorspronkelijk verdichte, landschap passend bosje.

Voor het overige zullen aan de zijde van de zorgunits onder meer een bongerd, kikkerpoel en leilindes worden geplaatst. De nieuwe bebouwing zal dus zo optimaal mogelijk in het landschap worden ingepast, waardoor gesteld kan worden dat een winst wordt behaald ten aanzien van het landschap en de natuur.

Verder wordt er een aanvullende tegenprestatie geleverd. Om het contact met de omgeving te vergroten worden er een drietal banken in het gebied geplaatst en wordt er een overhoek van 2.000 m² in een perceel ingericht als bosgebiedje (zie bijlage bij Ontwikkelingsplan **bijlage 2**)

Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

4.8 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Volledigheidshalve zijn gegevens van de provincie Limburg bekeken en is het Natuurloket geraadpleegd.

Gegevens Natuurloket

De locatie aan de Kuiperweg 15 bevindt zich binnen het km-vak 186358. Volgens de gegevens bevinden er zich een aantal zoogdieren en broedvogels binnen het betreffende km-vak. Van de overige soorten zijn geen gegevens bekend of is geen onderzoek verricht. De gegevens variëren in ouderdom van 1996 tot 2007. Onder de aangetroffen soorten zoogdieren bevinden zich geen bedreigde en/of beschermde soorten. Er zijn alleen soorten aangetroffen waarvoor een vrijstelling geldt op grond van de Flora- en faunawet. Voor wat betreft de twee aangetroffen soorten broedvogels geldt dat er één soort voorkomt op de Rode Lijst.

Natuurgegevens provincie Limburg

De gegevens die afkomstig zijn uit de database van de provincie Limburg, zien op broedvogels en planten. Op de locatie aan de Kuiperweg is volgens de database in 2001 een Zwarte Roodstaart aangetroffen, die wordt aangemerkt als een schaarse soort. In de omgeving zijn ook nog diverse andere soorten aangetroffen, maar deze bevonden zich volgens de gegevens op grotere afstand van het plangebied. Opmerking hierbij verdient wel dat de gegevens al in zekere mate zijn gedateerd, zij zijn namelijk afkomstig uit 2001. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing op dusdanig respectvolle wijze in het landschap ingepast, dat niet is te verwachten dat (broed)vogels verstoord zullen worden.

Er komen namelijk ook waardevolle landschapselementen in de vorm van bijvoorbeeld hagen, boomgaard en kikkerpoel terug, waardoor winst wordt behaald ten aanzien van (broed)vogels. Binnen het plangebied bevinden zich volgens de database voorts geen beschermde plantensoorten.

Zoals hierboven reeds is vermeld, zal er ten aanzien van het landschap een winst worden behaald vanwege het toevoegen van onder meer een kikkerpoel en diverse soorten bomen in de bongerd. De bouwwerkzaamheden zullen verder worden opgestart buiten het broedseizoen. Het is dan ook niet de verwachting dat er in het kader van flora en fauna belemmeringen zullen ontstaan ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen.

Zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet

Voor het vervolgtraject geldt te allen tijde 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 moet blijven.

4.9 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 waterhuishoudingsysteem, 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. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. 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 voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5. PLANSTUKKEN

Dit bestemmingsplan 'Kuiperweg 15 te Kelpen-Oler' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

5.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden 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 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) 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.

5.2 Toelichting, verbeelding en regels

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 bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

5.2.1. 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.

5.2.3. Regels

Conform de SVBP2008 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 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
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking 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. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de voor onderhavig bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemmingen.

In het kader van dit bestemmingsplan is één bestemming opgenomen, te weten: 'Agrarisch'. Nu het hier gaat om een combinatie van een volwaardig agrarisch bedrijf en een woonvoorziening, waarbij deze niet agrarische tak onlosmakelijk is verbonden met het agrarisch bedrijf, wordt daarmee juridisch verankerd dat de zorgtak ook in de toekomst rechtstreeks gekoppeld blijft aan de agrarische bedrijfsvoering. Dit is mede verankerd in het begrip 'zorgboerderij' (zie artikel 1 van de regels).

Door het gebruik maken van diverse aanduidingen, wordt de onderverdeling van het perceel duidelijk en inzichtelijk gemaakt. Er is een onderscheid aangebracht tussen de bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf, bestaande uit rundveestallen en sleufsilos, de bedrijfswoning en de zorgtak.

Ten behoeve van de zorgboerderij is nog een aanduiding 'erf' opgenomen, om aan te geven dat zich de tuin c.q. erf van de zorgboerderij achter de bebouwing bevindt. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' bevindt zich geen bouwvlak, waardoor hierbinnen geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hieronder zijn bijvoorbeeld erfafscheidingen te verstaan. In de regels worden in een schema de maximale maten van de bebouwing genoemd, waardoor er geen noodzaak is tot het opnemen van maatvoeringsaanduidingen ter plaatse van de bebouwing. Ten aanzien van de infiltratievoorziening(en) geldt dat deze ook zijn toegestaan buiten het aangegeven bouwvlak. Er is daarnaast een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de regels, ten aanzien waarvan het moederplan is aangehouden. Het niet opnemen van deze afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan ten behoeve van de zorgboerderij zou een rechtsongelijkheid opleveren met andere, binnen hetzelfde bestemmingsplan gelegen, agrarische bedrijven. Ten slotte is een aantal standaardbepalingen uit de SVBP2008 opgenomen, die verplicht zijn in ieder nieuw op te stellen bestemmingsplan.

5.2.3. 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 1:1000. Ter plaatse van de rundveehouderij is de aanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen, waar op grond van de regels de uitoefening van één agrarisch bedrijf is toegestaan. De aanduiding 'zorgboerderij' maakt het mogelijk om de zorgboerderij met het complex ten behoeve van de 24-uurs opvang te realiseren op de gewenste locatie, binnen de agrarische bedrijfsvoering. De tuin van de zorgboerderij valt onder de aanduiding 'erf', waarop bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. Hieronder vallen bijvoorbeeld erfafscheidingen. Voor de bedrijfswoning is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en het IDN-nummer. 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.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inleiding

De procedure 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 kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met 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 bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

De ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 11 p.m.**

6.3 Inspraakreacties

Ingevolge artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

De gemeente Leudal heeft kenbaar gemaakt dat zij meteen overgaan tot de formele procedure door het ontwerp van het plan ter inzage te leggen. Onderhavig planvoornemen betreft een particulier initiatief. Daarom wordt de fase van het voorontwerp overgeslagen en wordt er meteen over gegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure.

Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken wettelijke adviseurs.

7. PROCEDURE

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.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage 13**.

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

8. BIJLAGEN

1. Brieven gemeente Leudal inzake principemedewerking (d.d. 29 april 2009 en d.d. 9 december 2010)
2. Tekeningen Levels-Boonen, architectuur & vormgeving (d.d. 6 oktober 2010)
3. Ontwikkelingsplan agrarisch bedrijf familie Coolen, Kuiperweg 15, 6037 NL Kelpen-Oler, kenmerk PNR 6037NL15, d.d. 6 augustus 2009 en aangepast op 27 juni 2010
4. Advies BOM+commissie d.d. 18 mei 2010
5. Exploitatieplan bedrijfsvoering: kleinschalig groepswonen Boerderij De Port Kelpen-Oler, Mondria-advies IJsselmuiden, d.d. 5 augustus 2009
6. Verkennend bodemonderzoek Kuiperweg 15 te Kelpen-Oler, Aelmans ECO, kenmerk 09/26134/B/E/PH, d.d. 3 juli 2009
7. Geluidkaart gemeente Leudal
8. Berekening geurcontour bouwplan Kuiperweg 15 te Kelpen-Oler, Aelmans ROM, d.d. 3 augustus 2009
9. Archeologisch onderzoek Inventariserend Veldonderzoek (IVOO) Kuiperweg Kelpen-Oler, ArcheoPro, rapportnummer 959, d.d. 25 juni 2009
10. Wateradvies Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 13 juli 2009
11. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro p.m.
12. Anterieure overeenkomst p.m.
13. Zienswijzenverslag p.m.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem op 30 maart 2011

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the name 'ing. H.N.J.M. Steins'.

ing. H.N.J.M. Steins