



Burgemeester en wethouders
gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Gemeente Leudal	
Ingekomen op:	
20 MEI 2010	
№:	2010/3071
Opsteller:	
Postcode:	ROVLEZ

Afdeling ROZ
Ons kenmerk CAS201000006654
DOC201000050500

Behandeld L. Tijssen
Telefoon (043) 389 7428
Fax (043) 389 7977
Email l.tijssen@prvlimburg.nl

Uw kenmerk
Bijlage(n) -

Maastricht 18 mei 2010
Verzonden VERZONDEN 19 MEI 2010

Onderwerp

BOM+ advies familie Coolen, Kuiperweg 15, 6037NL Kelpen-Oler

Geacht college,

Voorliggend advies van de BOM+ Adviescommissie heeft betrekking op de principeaanvraag van de gemeente Leudal, ingekomen op 14-04-2010.

Mw. A.J.M.G. Coolen-Janssen is voornemens op de bestaande bedrijfslocatie aan de Kuiperweg nieuwe bebouwing op te richten.

De familie Coolen exploiteert momenteel een agrarisch bedrijf (melkrundvee en vollegrondsgroente) met een neventak zorg. Het voornemen is om enerzijds de melkveehouderijtak uit te breiden om daarmee het bedrijf in die richting te specialiseren. De tak vollegrondsgroente wordt daarbij beëindigd. Anderzijds is in 2005 de 'zorgtak' aan het agrarische bedrijf toegevoegd. Deze tak houdt zich bezig met de dagopvang van dementerende ouderen. Men wenst deze tak nu uit te breiden tot een kleinschalige woonzorgvoorziening voor de 24-uurs opvang van deze doelgroep met een totale omvang van 12 tot maximaal 18 bewoners.



Het oordeel van de BOM+ Adviescommissie is dat deze aanvraag past binnen de kaders en randvoorwaarden welke in zijn algemeenheid aan een dergelijke aanvraag kunnen worden gesteld in het kader van het POL2006, de POL-aanvulling VGK, het Limburgs Kwaliteitsmenu en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Het gaat om combinatie van een volwaardig agrarisch bedrijf en een woonvoorziening waarbij deze niet-agrarische tak onlosmakelijk is verbonden aan het agrarisch bedrijf omdat de dagbesteding van de bewoners grotendeels is gericht op de agrarische tak.

Zoals uit het Bedrijfsontwikkelingsplan blijkt, is de niet-agrarische tak qua omvang nevensgeschikt. De ontwikkeling wordt daarom beschouwd als een uitbreiding van het bestaande agrarische bedrijf. Omdat de uitbreiding een woonfunctie heeft die niet is bedoeld als bedrijfswoning en die bovendien een forse omvang heeft (ca 1.000 m²) is een extra tegenprestatie gerechtvaardigd voor de ruimtelijke inbedding en de landschappelijke inpassing van de toe te voegen bebouwing.

TEGENPRESTATIES IN HET KADER VAN BOM+

De landschapsarchitect G. Paumen beschrijft de voorziene maatregelen in het kader van BOM+ in een inrichtingsplan d.d. 06-08-2009/03-02-2010. De maatregelen moeten toegespitst zijn op het bedrijf en zijn omgeving.

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen het verplichte basispakket en aanvullende tegenprestaties. Het verplichte basispakket wordt ingevuld door landschappelijke inpassing en waterafkoppeling van de nieuwe bebouwing, te weten:

- 230 meter eensoortige haag, 155 meter bomenrij, 1 solitair gelegen boom;
- hemelwaterafkoppeling, met infiltratie/retentievoorziening (omvang: 250m³).

De aanvullende tegenprestaties omvatten:

- landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing door 800m² singelbeplanting, 110 meter bomenrij en 1 solitair gelegen boom;
- extra landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing door 16 hoogstamfruitbomen;
- 2.000m² bos (lange termijn doel: ontwikkeling tot open Eiken-Berkenbosje met een stevig ontwikkelde ondergroei en een rand van struweel);
- 3 zitbanken (bedoeld voor bewoners van de zorgboerderij).

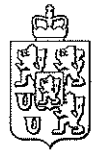
Laatstgenoemde twee onderdelen zijn bedoeld om bewoners bestedingsmogelijkheden buiten het bedrijf te bieden, resp. onderhoud en snoeiwerk (bos) en het maken van een wandeling en het kunnen ontmoeten van derden.

De totale tegenprestatie is voldoende om de extra bebouwing niet alleen landschappelijk in te passen en te compenseren maar ook om deze bebouwing functioneel te verbinden met het buitengebied, in die zin dat de bewoners door het benutten en onderhouden van de beplanting een functionele relatie behouden met het buitengebied.

CONCLUSIE

De BOM+ Adviescommissie heeft de aanvraag positief beoordeeld.

De BOM+ Adviescommissie is daarbij tot de conclusie gekomen dat de bedrijfsontwikkeling inclusief de genoemde tegenprestaties leidt tot een plan, welk past binnen haar omgeving, zodat u nu de geëigende planologische procedure kunt opstarten.



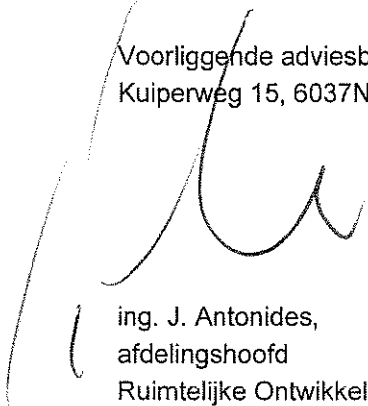
Daarbij gaan wij ervan uit dat de ontwikkeling van de woonfunctie zodanig in het bestemmingsplan wordt verankerd dat zij onlosmakelijk is verbonden met het agrarisch bedrijf en niet kan worden omgezet in burger- of vakantiewoningen.

Verder dient u bij de formele aanvraag een ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst toe te voegen.

Wellicht ten overvloede merk ik op dat aspecten als geluid, bodem en milieu die bij deze zaak aan de orde kunnen komen niet in de advisering zijn betrokken.

Gezien de uitspraken van de Raad van State met zaaknummers 200801465/1/R2 en 200807857/1/R2 vraag ik uw aandacht voor de toetsing in het kader van art 19 lid j van de NB-wet 1998 beschermde gebieden.

Voorliggende adviesbrief wordt in kopie gericht aan de initiatiefnemer mw. A.J.M.G. Coolen-Janssen, Kuiperweg 15, 6037NL Kelpen-Oler.



ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling