

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400



Ruimtelijke onderbouwing

“ ’t Kaufven” – Oranjestraat ongen. te Kelpen-Oler

Ruimtelijke onderbouwing

“ 't Kaufven – Oranjestraat ongen. te Kelpen-Oler”

Inrichtinghouder:	Take Care Ranch p.a. Limburgstraat 20 6037 SH Kelpen-Oler
Adres inrichting :	Oranjestraat ongen. 6037 NX Kelpen-Oler
Opgesteld door :	Bergs Advies B.V. ing. E.P.W. (Ester) van Geldorp
Datum :	30 april 2015

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN.....	5
1.2 DOEL	6
1.3 PLANGEBIED EN BEGRENZINGEN	6
2. BELEIDSKADER.....	7
2.1 RIJKSBELEID.....	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	7
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
2.1.3 Nationaal Waterplan.....	8
2.2 PROVINCIAAL BELEID	8
2.2.1 POL2014	8
2.2.2 Limburgs kwaliteitsmenu	9
2.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	10
2.3.1 Structuurvisie Leudal.....	10
2.3.2 Beleidsnotitie Agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal.....	12
2.3.3 Vigerend bestemmingsplan	12
3. PLANBESCHRIJVING.....	14
3.1 BESCHRIJVING LOCATIE “HET KAUFVEN”	14
3.2 BESCHRIJVING ACTIVITEITEN TAKE CARE RANCH	15
3.3 BESCHRIJVING GEWENSTE SITUATIE	15
3.4 BESCHRIJVING GEWENSTE JURIDISCH-PLANOLOGISCHE REGELING	17
4. RANDVOORWAARDEN.....	20
4.1 INLEIDING	20
4.2 MILIEU.....	20
4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid	20
4.2.2 Geluid	23
4.2.3 Luchtkwaliteit	23
4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit.....	23
4.2.5 Externe veiligheid.....	23
4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico	23
4.2.5.2 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)	24
4.2.6 Geur	24
4.3 KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	25
4.4 ECOLOGIE.....	25
4.4.1 Natuurbeschermingswet.....	25
4.4.2 Flora en fauna.....	25
4.4 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	27
4.5 WATERHUISHOUDING	27
4.5.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	28
4.5.2 Afkoppeling afval- en hemelwater.....	28
4.5.3 Overleg waterbeheerder.....	29
4.5.4 Conclusie.....	29
4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	29
4.7 VERKEER EN PARKEREN.....	31
4.8 DUURZAAMHEID	31
5. HAALBAARHEID	32
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32

30 april 2015



- Bijlagen:
1. Foto overzicht het Kaufven
 2. Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding afwijken bestemmingsplan

De gemeente Leudal heeft het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal” op 25 februari 2014 vastgesteld. Gedurende de planvorming zijn diverse verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen aan diverse ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente ingediend. De gemeente heeft besloten om voor het alsnog verwerken van deze ontwikkelingen, alsmede het corrigeren van enkele onjuistheden welke geconstateerd zijn, een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal” voor te bereiden. Aan de betrokken initiatiefnemers is gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren waarin de gewenste ontwikkeling is verantwoord vanuit beleidsmatig en milieukundig oogpunt.

De thans voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gericht op de Take Care Ranch, geëxploiteerd door de heer en mevrouw Wagemans. Take Care Ranch is een organisatie gespecialiseerd in het aanbieden van dierondersteunende (Animal Assisted Activities en Animal Assisted Therapy) en natuurgerelateerde activiteiten, therapie en (re)activering/ dagbesteding voor mensen met een hulpvraag.

De verschillende activiteiten vinden in de buitenlucht plaats waarbij de dieren en de natuur een wezenlijk en noodzakelijk onderdeel vormen van de behandeling van en therapiesessies met cliënten. Het bedrijf is door de verschillende aangeboden therapieën afhankelijk van de directe omgeving en de dieren op het bedrijf.

De activiteiten van de organisatie hebben in het verleden op verschillende (huur)locaties binnen de gemeente Leudal plaatsgevonden. Inmiddels hebben ze hun definitieve plek, zo is het voornemen van initiatiefnemers, gevonden op het landgoed “het Kaufven” aan de Oranjestraat ongenummerd te Kelpen-Oler.

De exploitatie van dergelijke zorgactiviteiten is echter niet planologisch-juridisch vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Deze onderbouwing ziet op herbestemming van de gronden van “het Kaufven” om zo mogelijkheden te bieden voor het gewenste gebruik.



Figuur 1 Luchtfoto bestaande situatie

1.2 Doel

Het doel is het toekennen van een passende bestemming, waarmee de (gewenste) exploitatie ten behoeve van zorg en therapie ook door het bestemmingsplan goed wordt geregeld. Het verzoek een passende planologisch-juridische regeling op te nemen ziet enerzijds op het gebruik van de gronden ten behoeve van de zorginstelling. Anderszijds is het voornemen de huidige bebouwde situatie te regelen en in beperkte mate uitbreidings-/ wijzigingsmogelijkheden te creëren.

De gemeente wordt verzocht de gevraagde aanpassing te verwerken in het door haar op te stellen 'veegplan'. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een concrete suggestie aangeleverd voor de regeling van de betreffende locatie in het veegplan.

1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Kelpen-Oler, in een gebied dat wordt gekarakteriseerd door agrarische productiegronden, afgewisseld met kleine landschapselementen. Het terrein is bereikbaar via een pad, dat aanhaakt op de Oranjestraat. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie S, nummer 125.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen “concurrerend”, “bereikbaar”, “leefbaar” en “veilig” kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het onderhavige planvoornemen is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie aan de Oranjestraat ong. Kelpen-Oler is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet, d.d. 22 december 2009, in werking getreden. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt mede af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in het gebied.

Het planvoornemen is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur geeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheden. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 POL2014

Door de provincie Limburg is het nieuwe POL 2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft de wettelijke functies van structuurvisie (Wro), regionaal waterplan (Waterwet), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVp).

De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.

Het initiatief aan de Oranjestraat ong. te Kelpen-Oler is gelegen in "Buitengebied". De gronden die als "Buitengebied" bestemd zijn zijn: 'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven'.

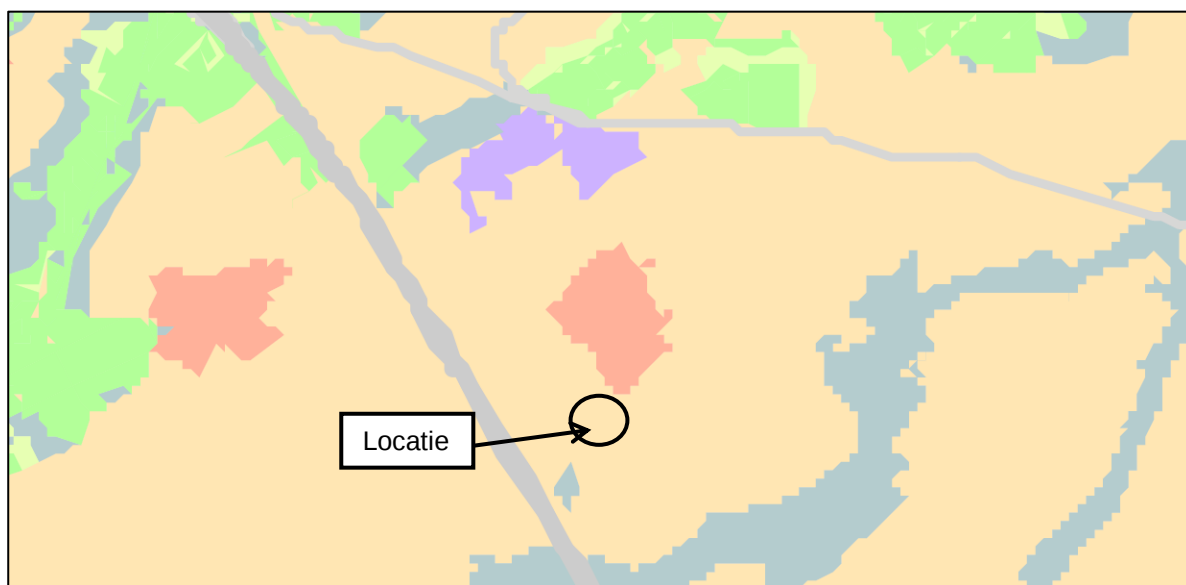
Met betrekking tot het landelijk gebied stelt de provincie Limburg in het POL: 'Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat willen we graag zou houden. Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zicht vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening.

Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties.

Het POL2014 zegt in tegenstelling tot het POL2006 veel minder over het gebruik van het agrarisch gebied voor andere dan agrarische functies. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische activiteit(en) dienen te worden afgestemd op de regionale behoefte aan bijvoorbeeld detailhandel en verblijfsrecreatie (dynamisch voorraadbeheer) en de bestaande gebiedskwaliteiten.

Het initiatief betreft geen agrarische activiteit.

In plaats van de 9 perspectieven uit het POL 2006, gaat het POL2014 voor het buitengebied uit van 4 type zones 'goudgroene natuurzone', 'zilvergroeene natuurzone', 'Bronsgroeene landschapszone' en 'Buitengebied'.



Figuur 2 Ligging initiatief in ontwerp-POL2014 zonering (bron: Provincie Limburg)

In het POL2014 wordt het oude perspectief P1-gebied vervangen door de aanduiding 'Goudgroene natuurzone' en 'Zilvergroeene natuurzone' en het P2-gebied door de aanduiding 'Bronsgroeene landschapszone'. Gebieden zonder deze aanduidingen zijn aangemerkt als 'Buitengebied'. Deze laatste aanduiding is voor het plangebied van toepassing.

2.2.2 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu, de opvolger van de voormalige regelingen Bouwkavel op Maat (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen) van de Provincie Limburg, tracht noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van dat gebied.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking of verglazing gepaard gaan.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn binnen de contouren van het POL een aantal modules uitgewerkt. Op het voorgenomen initiatief is de module voor 'overige (gebouwde) functies' van toepassing. In deze module wordt onderscheid gemaakt in niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen.

Het initiatief betreft een commerciële voorziening. Voor commerciële voorzieningen geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief te worden beoordeeld. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat aansluit bij de kwaliteiten van het gebied en de voorgenomen ontwikkeling. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

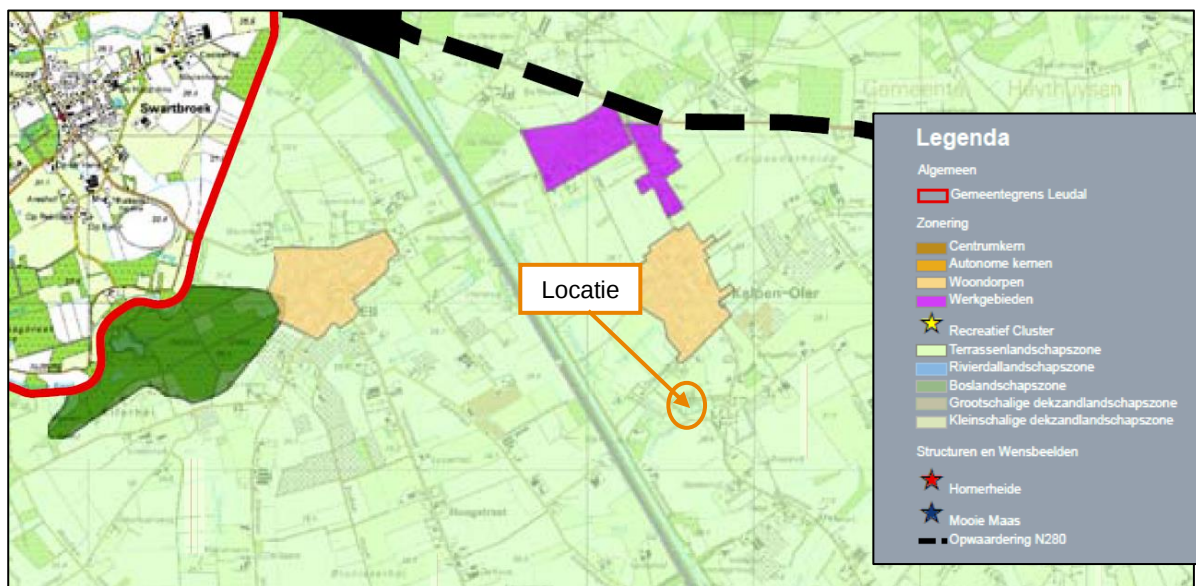
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Leudal

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal de Structuurvisie Leudal vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren.

De gemeente Leudal geeft tevens invulling aan de gedachte van het Limburgs Kwaliteitsmenu in de Structuurvisie Leudal. Zo zijn nieuwe functionele ontwikkelingen in het buitengebied uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit alleen mogelijk indien daarmee ook investeringen in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie plaatsvinden, waarmee de kwalitatieve draagkracht van het landelijk gebied wordt versterkt en de effecten van de nieuwe ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De kwaliteiten van het buitengebied van de gemeente Leudal leiden volgens de structuurvisie in een zonering in 5 delen, nl: Rivierdallandschapszone, Boslandschapszone, Terrassenlandschapszone, Grootschalige deklandschapszone en de Kleinschalige deklandschapszone. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid om te zorgen voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van haar gemeente.



Figuur 3 Uitsnede kaart Structuurvisie Leudal (bron: gemeente Leudal)

Net zoals het grootste deel van de gemeente Leudal is ook dit initiatief gelegen binnen de Terrassenlandschapszone. Binnen de zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorfe structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld. In het gebied zijn enkele beekdalen gelegen, zoals de Uffelse en Tungelroyse beek. Deze beekdalen bieden landschappelijke structuur en bezitten voor zover ontwikkeld en zichtbaar, een hoge landschappelijke kwaliteit. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de beekdalen wordt voorgestaan. De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter. Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol.

Welzijn en voorzieningen

De gemeente ondersteunt de verbreding van de plattelandseconomie. Het aantal bedrijven die in het buitengebied zorg, recreatie, educatie e.d. aanbieden neemt gestaag toe.

Tevens is in de structuurvisie het volgende omschreven:

Kleinschalige initiatieven vanuit de markt (op het gebied van zorg en educatie) die een bijdrage leveren aan zorg en educatie worden waar mogelijk gefaciliteerd. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:

- de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en de inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

Het voorgenomen initiatief op het “Kaufven” is passend binnen de kaders van de Structuurvisie Leudal. Vanuit een steeds grotere interesse en vraag vanuit de markt is verdere ontwikkeling van het initiatief op deze locatie noodzakelijk. Het initiatief is passend binnen de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving, waar in de overgangszone tussen kern (Kelpen-Oler) en het buitengebied verschillende voorzieningen worden afgewisseld met agrarische bedrijven en andere bedrijvigheid en voorzieningen. In de directe omgeving van het initiatief zijn een horecavoorziening, een recyclingbedrijf, de brandweerkazerne, enkele agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, sportvelden met bijbehorende gebouwen en burgerwoningen gelegen. Deze overgangszone tussen kern en buitengebied is per definitie geschikt voor een dergelijke zorgfunctie.

Voor het toestaan van nieuwe gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden is voor het plangebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap behouden blijft, en waar mogelijk wordt versterkt.

2.3.2 Beleidsnotitie Agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal

De Beleidsnotitie Agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal, die op 20 oktober 2008 in werking is getreden, heeft als uitgangspunt voor het realiseren van een gebouw bij bestaande gebouwen in het buitengebied dat in principe de maat, schaal, materialisatie en kleurstelling van de bestaande stallen richtinggevend zijn. Dit wordt bewaakt door enerzijds de commissie ruimtelijke kwaliteit en de welstandscommissie. Naar aanleiding van het 'maatschappelijke debat buitengebied' en de 'nota van uitgangspunten buitengebied' is de beleidsnotitie in 2014 herzien. Hierbij wordt zowel ingegaan op traditionele stallen als op alternatieve (innovatieve) stalsystemen.

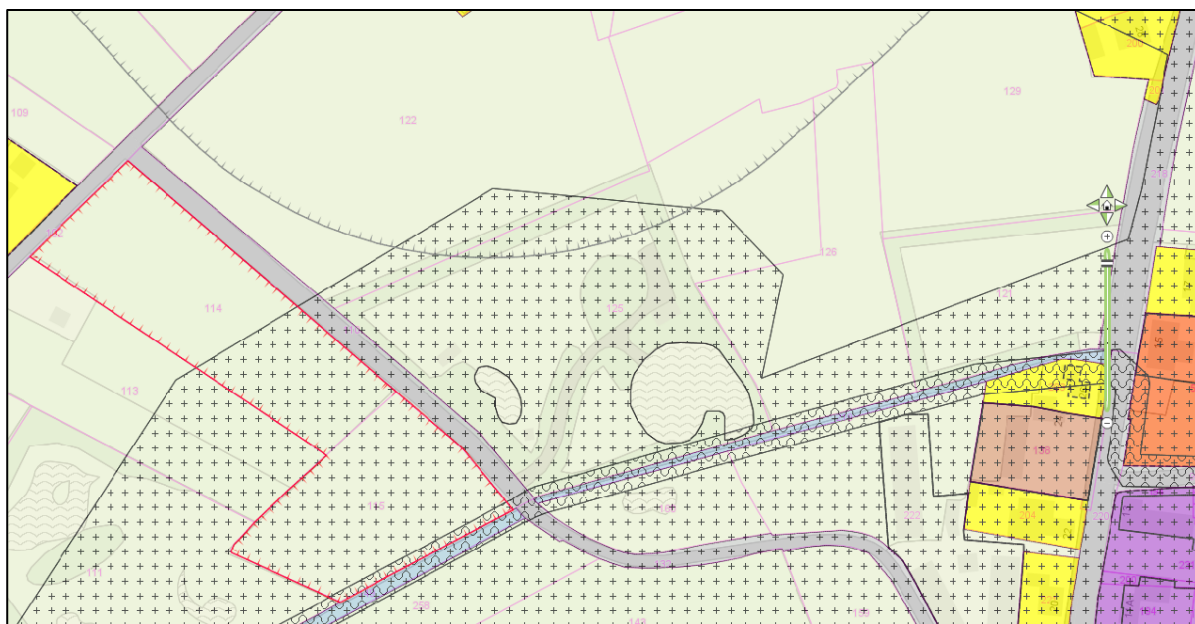
Aangezien geen sprake is van nieuwe agrarische bebouwing is de genoemde beleidsnotitie niet van toepassing voor voorliggend initiatief.

2.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal" van de gemeente Leudal, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2014. Het bestemmingsplan is inmiddels inwerking getreden.

De gronden zijn bestemd tot "Agrarisch". De locatie is verder voorzien van de navolgende functie- en gebiedsaanduidingen:

- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 5 (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de vijvers en de uiterste noordoosthoek)
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding: overige zone - landschappelijke elementen
- Gebiedsaanduiding: overige zone – kernrandzone (uitsluitend voor het noordelijk deel).



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Leudal"

Op grond van de planregels is het gebruik van de gronden, bestemd als 'Agrarisch', hoofdzakelijk gericht op de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering en agrarisch grondgebruik. Extensief recreatief medegebruik valt rechtstreeks onder



de bestemming, evenals groenvoorzieningen. Daar waar een specifieke aanduiding is opgenomen, is een specifiek gebruik toegelaten. Dit geldt niet voor de locatie Oranjestraat ongen.

Ook in het verleden in het bestemmingsplan “Buitengebied Heythuysen 1999” was de locatie al bestemd als ‘agrarisch gebied’. Sinds de jaren '80 is de locatie in gebruik geweest als siertuin.

Het gebruik ten dienste van een zorgverlenende organisatie is dan ook niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zeer beperkt.

3. Planbeschrijving

3.1 Beschrijving locatie “Het Kaufven”

Op de als bijlage 1 toegevoegde fotobladen wordt een impressie gegeven van het Kaufven, met de daar aanwezige beplanting, bebouwing en verharding.

Op de locatie aan de Oranjestraat ongenummerd in Kelpen-Oler is het “Kaufven” gelegen. Het “Kaufven” is een grote siertuin met een oppervlakte van ca. 2 hectare en is aangelegd door wijlen Thei Sieben. De ten zuiden van de kern gelegen siertuin heeft altijd een belangrijke maatschappelijke en sociale functie vervuld voor het dorp Kelpen-Oler. De locatie is in de loop der jaren gaan fungeren als ‘park’, ‘ontmoetingsplek’ en ‘bezienswaardigheid’ voor mensen van binnen en buiten Kelpen-Oler. De siertuin is dan ook altijd frequent geopend geweest voor het publiek.

Het plangebied is gelegen op ca. 200 meter ten zuiden van de kern Kelpen-Oler. De locatie is zowel vanaf de Oranjestraat als de Grathemerweg via het zandpad te bereiken. Het Kaufven is gelegen in een zone die het overgangsgebied vormt tussen de kern en het buitengebied. In de omgeving zijn dan ook verschillende functies gelegen. In de directe omgeving zijn onder andere een horecavoorziening, een brandweerkazerne, een recyclingbedrijf, enkele voormalige agrarische bedrijven, agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Ook het sportpark en de kern Kelpen-Oler zijn op korte afstand van het initiatief gesitueerd. Het onbebouwde gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarisch grondgebruik.

De bebouwing is versnipperd en concentreert zich langs de Oranjestraat en Grathemerweg. Op de kruising van de Grathemerweg met de Ensebroekerweg is een concentratie van verschillende bebouwing en functies gelegen. De meest nabijgelegen bebouwing is gelegen op een afstand van ten minste 60 meter van het perceel gelegen.

In de omgeving van de locatie zijn diverse transportassen gelegen. Het langgerekte gebied ten zuiden en westen van de kern Kelpen-Oler wordt begrensd door de regionale autoweg, N280 in het noorden. Aan de oostzijde vormt de Grathemerweg de begrenzing, terwijl ten westen van de locatie het kanaal Wessem-Nederweert en de auto(snel)weg A2 zijn gelegen.

Op het perceel zijn enkele vijvers, enkele boomgroepen, singels, een grasveld en verschillende bouwwerken/ gebouwen gelegen die samen de siertuin vormen.

Aard en bouwjaar van de verschillende bouwwerken verschillen sterk. Naast een enkel standaard, functioneel gebouwtje op het terrein zijn de meeste andere bouwwerken te karakteriseren als excentriek en fantasierijk. Op het landgoed zijn onder meer een bakhuisje, kapel, watermolen en diverse prieeltjes aanwezig, allen in Anton Pieck-/ Eftelingachtige stijl.

De omvang van de bestaande bebouwing bedraagt ca. 520 m². Gerelateerd aan het totale perceel van ruim 2 ha, bedraagt het bebouwingspercentage momenteel zo’n 2,5%.

Naast de bebouwing is op diverse plekken op het landgoed verharding aanwezig. Hierbij betreft het merendeels paden, die de verschillende open plekken op de locatie met elkaar verbinden. Daarnaast is sprake van een wat groter verhard terras aan de voorzijde van het bakhuisje (circa 300 m²). De paden zijn deels bestraat met klinkers of kasseien, maar voor een deel ook bestaand uit een open verharding van (een soort) gravel.

De groenstructuur in de directe omgeving kenmerkt zich door een halfopen landschap. Dit halfopen landschap kenmerkt zich door vele weilanden die op verschillende plaatsen omgeven worden door laanbeplanting, struweel en bosplantsoenen. Op verschillende plaatsen zijn enkele perceeltjes bos te vinden. Deze beplanting ontnemt het zicht op het achterliggende gebied en zorgt voor een kleinschalige structuur van het landschap.

De locatie zelf is ingeplant met boomgroepen en singels om het gehele perceel. Op het perceel zelf zijn verschillende typen beplanting aanwezig. De beplanting is deels structurerend. Zo staan langs de oprijlaan twee rijen beukenbomen, die de laan begeleiden het terrein op. Een aanzienlijk deel van de beplanting in het middengebied zorgt tevens voor afscheiding tussen de ene en andere deellocatie, elk met hun eigen karakteristieke bouwwerken. Door de treffende situering van de beplanting ontstaan veel onverwachte hoeken en gesloten ensembles in de siertuin.

De beplanting bestaat deels uit inheemse, loofsoorten. Een ander aanzienlijk deel wordt gevormd door naalddhout, met een mindere ecologische functie. Vanwege het verschil in groeisnelheden is op een aantal plaatsen op het Kaufven zichtbaar dat inheemse soorten verdrongen dreigen te worden door naalddhout.

3.2 Beschrijving activiteiten Take Care Ranch

De Take Care Ranch is een organisatie gespecialiseerd in het aanbieden van dierondersteunende (Animal Assisted Activities en Animal Assisted Therapy) en natuurgerelateerde activiteiten, therapie en (re)activering/dagbesteding voor mensen met een hulpvraag. De verschillende activiteiten vinden hoofdzakelijk in de buitenlucht plaats waarbij de dieren en de natuur een wezenlijk en noodzakelijk onderdeel vormen van de behandeling van en therapiesessies en activiteiten met cliënten. Voorbeelden hiervan zijn natuuronderhoud (vijvers en beplanting), grondwerk met paarden en kleinschalig huishoudelijk werk (zoals koken en bakken met eigen oogst).

Het bedrijf is door de verschillende aangeboden therapieën afhankelijk van de directe omgeving en de dieren op het bedrijf.

De organisatie is in een periode van enkele jaren uitgegroeid tot een belangrijke lokale en regionale schakel in de verlening van hulp aan mensen met een specifieke hulpvraag.

Beide initiatiefnemers zijn, elk vanuit hun eigen achtergrond (mevrouw Wagemans – Peeters agogische opleiding met postgraduaat “therapeutisch werken met dieren” en cursus “communiceren met dieren” en meneer Wagemans als jobcoach, met een achtergrond als (werk)begeleider van (ex)gedetineerden en (ex)verslaafden), werkzaam binnen de organisatie.

Qua cliënten richt de Take Care Ranch zich hoofdzakelijk op jeugdigen met een hulpvraag, mensen met PTSS (Post Traumatische Stress Stoornis), jongeren met psychosociale problematiek en mensen welke een grote afstand naar de arbeidsmarkt en/of re-integratie ervaren. Bij alle typen zorg die de Take Care Ranch aanbiedt is sprake van zeer intensieve begeleiding en een op maat gemaakt ontwikkeltraject. Gemiddeld hebben per dag maximaal 8 cliënten hun dagbesteding op de locatie.

3.3 Beschrijving gewenste situatie

Na het overlijden van de grondlegger van het Kaufven, de heer Sieben, is de locatie in de verkoop gezet. De locatie aan het Kaufven biedt voor de Take Care Ranch een perfecte omgeving om de organisatie verder te kunnen ontwikkelen en een goede zorgomgeving te kunnen bieden aan mensen met een hulpvraag. De siertuin biedt bij uitstek de rust en de ruimte voor mensen met een zorgvraag om therapiesessies te volgen en hun dagbesteding in te vullen. De natuurlijke omgeving, met voldoende ruimte voor paarden maakt het Kaufven tot een perfecte omgeving voor deze vormen van therapie.

Op de locatie kan een deel van bestaande gebouwen worden gebruikt als ‘bedrijfsgebouw’ ten dienste van de zorg. Enkele gebouwen dienen te worden vervangen of verbouwd om ze veilig en/ of doeltreffend te kunnen gebruiken. Zo dienen de sanitaire voorzieningen en de smidse te worden vervangen.

Een aantal bouwwerken wordt behouden vanwege zijn waarde voor het “Kaufven”.

Take Care Ranch wenst het Kaufven met de oorspronkelijke natuurlijke kwaliteiten en maatschappelijke functie te behouden en in te richten als zorgomgeving voor cliënten in de dagbesteding.

Het "Kaufven" is tot op heden bestemd als 'Agrarisch gebied' in het voormalig bestemmingsplan "Buitengebied Heythuysen 1999" en daarop volgend het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Leudal. Hiermee is het huidig gebruik, de bestaande bouwwerken en het gewenste gebruik als zorgomgeving/recreatierruimte niet toegestaan.

Take Care Ranch wenst de locatie het "Kaufven" te behouden, waarbij er naar wordt gestreefd om de sociale functie op een nieuwe manier in te vullen. De locatie zal worden gebruikt als zorgomgeving voor mensen met een hulpvraag en zal beperkt worden opengesteld voor het publiek. Op de locatie zullen 6-10 cliënten per dag aanwezig zijn voor hun dagbesteding, overnachtingen vinden op deze locatie niet plaats.

Tevens is er vanuit de markt een steeds grotere vraag merkbaar voor teambuilding sessies. De therapie sessies en activiteiten met dieren worden gezien als een goede manier om aan teambuilding te doen. Het bedrijf wenst in de toekomst invulling te geven aan deze vraag uit de markt en (maximaal) enkele keren per maand teambuildingsessie te gaan geven, waarbij de aanwezige faciliteiten van de locatie benut worden.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de gewenste ontwikkelingen:

1. Paardenstal

In één van de bestaande schuren is een tijdelijke schuilstal voor de paarden gerealiseerd. De kwaliteit laat echter sterk te wensen over. Daarbij is het betreffende bouwwerk juist in de windrichting gesitueerd, in plaats van met de open zijde er uit. De wens is dan ook om aan de andere zijde van het weiland een paardenstal te realiseren, die voldoende beschutting biedt voor de dieren binnen het bedrijf. De stal moet ruimte bieden aan circa 7 paarden. Het zal gaan om een open inloopstal. Dit aangezien het 'opsluiten voor sommige van de cliënten traumatische herinneringen oproept.

2. Bakhuisje

Het bedrijf is voornemens het bestaande bakhuisje te integreren in de dagbesteding van cliënten. Het bakken van verse producten vind hier plaats. Tegen een vrijwillige bijdrage kan tijdens openstelling een versnapering met een drankje worden genuttigd. Deze vrijwillige bijdrage komt ten gunste van de stichting "Vrienden van Take Care Ranch".

Door de periodieke openstelling voor het publiek en het kunnen nuttigen van een versnapering en een drankje wordt het contact tussen de cliënten en het publiek versterkt en gaat de belangrijke maatschappelijke functie niet verloren. Het contact van cliënten met de buitenwereld en mensen buiten de zorgomgeving om is erg belangrijk voor de verdere ontwikkeling van cliënten. Hiermee heeft het bakhuisje een educatieve doelstelling voor de cliënten en ontstaat er sociaal-menselijk contact.

3. Smederij

Op de voormalige locatie in Horn was een smederij gelegen. Deze kleine smederij vormde een vast onderdeel van de dagbesteding van cliënten. De organisatie is voornemens de smederij-activiteiten op het Kaufven voort te zetten. Ten behoeve van deze smederij dient één van de huidige gebouwen op het terrein opgeknapt te worden.

4. Schuur

Ten behoeve van de opslag van bedrijfszaken en de stalling van materieel wenst de organisatie de bestaande schuur, gemaakt van golfplaten, te vervangen door een nieuwe schuur/ loods. De huidige loods kan niet volledig benut worden en de constructie van golfplaten biedt niet voldoende bescherming tegen weersomstandigheden.

5. Sanitaire voorzieningen

De huidige sanitaire voorzieningen op het Kaufven bestaan uit een aantal provisorisch geknutselde hokjes. Deze hokjes zijn tegen weersinvloeden beschermd doormiddel van golfplaten. Deze voorzieningen voldoen qua omvang, comfort en bescherming tegen weersinvloeden niet aan de standaard die geldt voor een locatie waar cliënten worden opgevangen en bezoekers worden ontvangen. Ten behoeve van de cliënten en medewerkers wenst het bedrijf deze sanitaire voorzieningen te vervangen door nieuwe sanitaire voorzieningen die beschermd zijn tegen weersinvloeden. Vanwege het ontbreken van riolering ter plaatse dient tevens een septic-tank te worden geïnstalleerd waarin het vuil water wordt opgevangen.

6. Kantine

Het bedrijf wenst de bestaande centrale schuur om te bouwen tot kantine/ keuken waar de cliënten en medewerkers kunnen eten en pauzeren. Ten behoeve van dit voornemen dient deze schuur te worden verbouwd en te worden ingericht als kantine.

7. Overige gebouwen

Op de locatie zijn buiten de bovengenoemde gebouwen ook nog een kapel met kelder, een creativiteitsgebouw, een kiosk, drie schuren en enkele sanitaire voorzieningen gelegen. Deze gebouwen worden door het bedrijf in de toekomst gebruikt als garage/opslagruimte en therapieruimte.

8. Parkeerplaatsen

Op de locatie zelf worden parkeerplaatsen aangelegd. De cliënten worden gebracht en gehaald en hebben geen eigen vervoer. Er zijn daarom maar een beperkt aantal parkeerplaatsen noodzakelijk. Een fietsparkeervoorziening is reeds aanwezig aan de buitenzijde van de poort.

9. Opwaardering locatie

Een vast onderdeel van de dagbesteding is het onderhoud van de locatie. Op de locatie zijn vijvers in een bosrijke omgeving gelegen. Het bos, bestaande uit zowel loofbomen als naaldbomen, zal door de cliënten worden onderhouden. Uiteindelijk zullen in het kader van dagbesteding van cliënten de bestaande naaldbomen worden gekapt en vervangen door inheemse beplanting.

Tevens worden op de locatie een aantal fruitbomen aangeplant die cliënten en medewerkers moeten voorzien van fruit. De bomen, gebouwen en de vijvers evenals het overige terrein worden door de cliënten onderhouden.

3.4 Beschrijving gewenste juridisch-planologische regeling

De gewenste activiteiten ter plaatse zijn niet direct onder één bestemming te categoriseren. In het recent vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Leudal” is geen bestemming opgenomen die recht doet aan het gewenste gebruik en de inrichting ter plaatse van het Kaufven. Vast staat tevens dat de huidige agrarische bestemming geen recht doet aan de inrichting en het gebruik van het terrein.

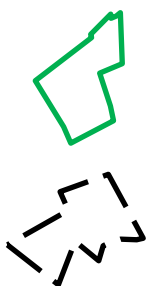
Wenselijk is in de toe te kennen bestemming zowel de natuurlijke karakteristiek van het gebied, als de aanwezige zorg- en nevenfuncties te verankeren. Voorgesteld wordt dan ook een bestemming op maat toe te kennen.

Gezien de uitstraling van het gebied en ruimtelijke en functionele karakteristiek wordt voorgesteld gebruik te maken van de bestemming ‘Maatschappelijk – zorgtuin’. Deze bestemming doet recht aan de aanwezige inrichting, waarbij geen sprake is van een natuurgebied, maar wel van een groen, natuurlijk karakter van de locatie.

Qua bebouwing wordt ingestoken op behoud van de bestaande bouwwerken en mogelijkheid tot beperkt uitbreiden van bebouwing ten dienste van de zorgactiviteiten. Gezien de huidige bebouwingsoppervlakte van ca. 520 m² wordt ingestoken op een bebouwingsoppervlakte van maximaal 550 m². Daarbij wordt voorgesteld een bouwvlak op te nemen, waarmee voorkomen kan

worden dat bebouwing van de geheel onbebouwde delen van het terrein plaats vindt. Om de kleinschaligheid en park-achtige uitstraling van de locatie te behouden wordt een maximale oppervlakte van 60 m² per gebouw opgenomen.

In onderstaande afbeelding is de suggestie voor de juridisch-planologische regeling opgenomen.



Bestemmingsvlak

Bouwlak

- Bestemming 'Maatschappelijk – zorgtuin'
- Bebouwingsoppervlakte van maximaal 550 m²
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (deels)
- Maximale oppervlakte per gebouw 60 m².
- Maximale goothoogte: 3 meter
- Maximale nokhoogte: 6 meter
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding: overige zone - landschappelijke elementen
- Gebiedsaanduiding 'kernrandzone'

Voorgesteld wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk – zorgtuin' als volgt in te vullen:

Artikel ... Maatschappelijk – Zorgtuin

De voor 'Maatschappelijk – Zorgtuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en medische dienstverlening waarbij het gebruik van de natuurlijke omgeving en toepassing van dierondersteunende therapieën centraal staat;
- b. in stand houding en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke elementen;
- c. kortlopende evenementen, met een maximum van 3 per jaar per afzonderlijk perceel;

met, daaraan ondergeschikt:

- 1. dagrecreatie;
- 2. expositie en culturele doeleinden;
- 3. detailhandel hoofdzakelijk in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde producten van het eigen bedrijf, tot 30 m².
- 4. kleinschalig agrarisch gebruik;
- 5. ondergeschikte horeca, tot en met categorie 1, tot 60 m²;

met de daarbij behorende:

- p. terrassen;
- q. tuinen en erven;
- r. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
- s. groenvoorzieningen;
- t. voorzieningen van algemeen nut;
- u. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel xxx.

De bouw- en gebruiksregels kunnen worden ingevuld overeenkomstig bovenstaande beschrijving.

4. Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2 Milieu

Op de locatie aan de Oranjestraat is een landgoed-achtig geheel aanwezig, waar gestreefd wordt naar de exploitatie van zorgactiviteiten en, daar aan ondergeschikt, beperkte horeca.

De aanwezige inrichting en functies geldt voor enkele milieuthema's als gevoelig (zie navolgende paragrafen). Daarnaast kunnen de activiteiten uitstraling hebben naar de omgeving.

De impact van de verschillende milieuaspecten komt in onderstaande sub paragrafen aan de orde.

4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

Het voornemen waar deze onderbouwing zich op richt, is voor enkele thema's een milieugevoelige functie. Tevens kan de exploitatie van het terrein in het kader van de zorgfunctie (met bijbehorende horeca-activiteiten) (nadelige) invloed hebben op milieugevoelige functies in de omgeving, zoals burgerwoningen.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden.

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende inrichtingen:

	Locatie	Functie	Afstand	Ligging	Afstandsnorm VNG	Bepalend aspect
1.	Grathemerweg 24	Brandweerkazerne	ruim 90 meter	oosten	50	Geluid
2.	Oranjestraat 2a	Verwerkingsbedrijf (bakkersgrondstoffen)	ruim 120 meter	noorden	200	Geur
3.	Kanaalweg 3	Kantoor	ruim 220 meter	zuidwesten	10	Geluid
4.	Oranjestraat 15a	Schutterij	ruim 150 meter	noorden	300	Geluid
5.	Grathemerweg 15	Café	ruim 160 meter	oostzijde	30	Geluid

Voor een aantal van bovengenoemde inrichting geldt, dat de aanbevolen afstand uit de VNG-lijst, tot het Kaufven niet wordt behaald.

Zowel in het geval van het verwerkingsbedrijf als bij de schutterij is echter sprake van diverse gevoelige functies (met name burgerwoningen) op kortere afstand dan het voorliggend plangebied. In eerste plaats kan dan ook geconcludeerd worden dat de ontwikkeling binnen het plangebied niet beperkend zal werken voor deze inrichtingen. Op de tweede plaats zijn de gevoelige functies in voorliggende situatie veel meer nabij de inrichting gelegen, dan de locatie van het Kaufven. Aangezien voor de aanwezige woningen (of andere gevoelige functies) gezorgd moet worden voor een goed woon- en leefklimaat, kan worden afgeleid dat dit ter plaatse van het plangebied in elk geval van toepassing is.

De uitoefening van de maatschappelijke-, zorgfunctie op de locatie kan ook impact hebben op de omgeving. In de VNG-lijst zijn organisatie voor de dagopvang van mensen met een hulpvraag niet expliciet opgenomen. De activiteiten zijn echter merendeels vergelijkbaar met de categorie 'Gezondheids- en welzijnszorg – artspraktijken, klinieken en dagverblijven'.

Hieronder een tabel met de bijbehorende richtafstanden en de bijbehorende toelichting:

Tabel 1: richtafstanden tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies

	Afstanden in meters ⁽¹⁾					Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾	Cat. ⁽³⁾	Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Gezondheids- en welzijnszorg							
Artspraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	1	1P	1

(1) Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar: bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De

gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- In Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- In Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- Ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

(2) Gevaar: in de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

(3) Categorie: de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 2: Richtafstanden bij verschillende milieucategorieën

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Voor onderhavig initiatief is de richtafstand van 10 meter voor wat betreft geluid bepalend voor de indeling in milieucategorie. Binnen een cirkel van 10 meter rond het plangebied zijn geen gevoelige functies gelegen. De meest nabij gelegen woning ligt op bijna 100 meter van de begrenzing van het Kaufven.

(4) Verkeer: ook de verkeersaantrekkende werking kan van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis.

1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;

3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Onderhavig initiatief is ingedeeld in categorie 1, met name personenvervoer. Er wordt een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking verwacht. In paragraaf 4.8 wordt hier ook op ingegaan.

(5) Visueel: de index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Onderhavig initiatief is ingedeeld in categorie 1. Er wordt derhalve geen visuele hinder verwacht door de functiewijziging. De locatie is in de huidige situatie reeds zeer goed ingepast. Daarnaast is er ook een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (bijlage 1).

Uit deze toets kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de gestelde normen voor milieuzonering en een goed woon- en leefklimaat geborgd is.

4.2.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidsbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. De nieuwe functie van het terrein, als zorglocatie voor dagopvang van hulpbehoevenden is geen geluidgevoelig object.

Daarnaast is de locatie niet gelegen aan een openbare weg, maar wordt deze ontsloten door een zandpad, dat aantakt op een doodlopende weg.

Voor de herbestemming is dan ook geen toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Industrielawaai

De impact van het geluid van en naar de locatie is gemotiveerd in voorgaande paragraaf 4.2.1. Zoals hier is opgenomen is er geen sprake van onevenredige geluiduitstraling vanuit de inrichting naar omliggende geluidgevoelige functies. Daarnaast is geen sprake van onevenredige geluidsproductie in de omgeving, die negatieve invloed zou hebben op de maatschappelijke functie ter plaatse.

Er bestaan vanuit het aspect 'Geluid' dan ook geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft een dagbesteding voor de zorg. Dit type inrichting heeft geen emissie van fijn stof. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee niet verder aan de orde.

4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

PM

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

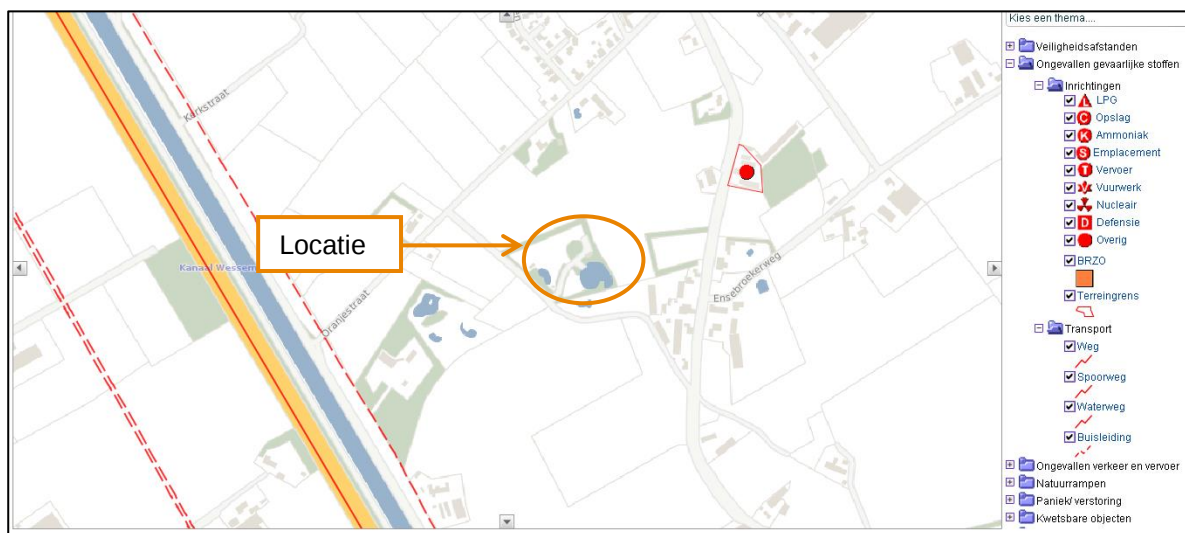
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

4.2.5.2 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants². In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Figuur 7 Ligging locatie in risicokaart Limburg (Bron: www.risicokaart.limburg.nl)

Bovenstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart Limburg. In de omgeving van het initiatief komen enkele risicovolle activiteiten voor. Ten oosten van de locatie betreft het een pluimveebedrijf. De afstand tussen beide functies bedraagt ruim 250 meter, waardoor uitgesloten kan worden dat er binnen het plangebied een veiligheidsrisico ligt ten gevolge van de betreffende inrichting. Ten westen ligt een aardgastransportleiding, een transportas met vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze bevindt zich op ruim 340 meter afstand. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling op de locatie niet belemmerd wordt door externe veiligheid, risico's van inrichtingen of transportassen uit de omgeving.

4.2.6 Geur

De ontwikkeling betreft een zorgfunctie in een parkachtige omgeving. Hierbij is geen sprake van geuremissie.

De gebouwtjes op het terrein zijn, zodra positief bestemd, een geurgevoelig object op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. In de omgeving van het Kaufven zijn echter geen veehouderijen gevestigd, waardoor het aspect geur daarmee verder niet aan de orde is.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, de voorliggende locatie geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor een veiligheidsafstand geldt. Bij de realisatie van onderhavig planvoornemen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Natuurbeschermingswet

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die zich alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Ook Natura 2000-gebieden zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Daarnaast betreft de ontwikkeling een maatschappelijke-/ zorgvoorziening. Dit type inrichting heeft geen emissie van ammoniak en brengt geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en/ of natuurmonumenten met zich mee.

4.4.2 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.1.

Soortenbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

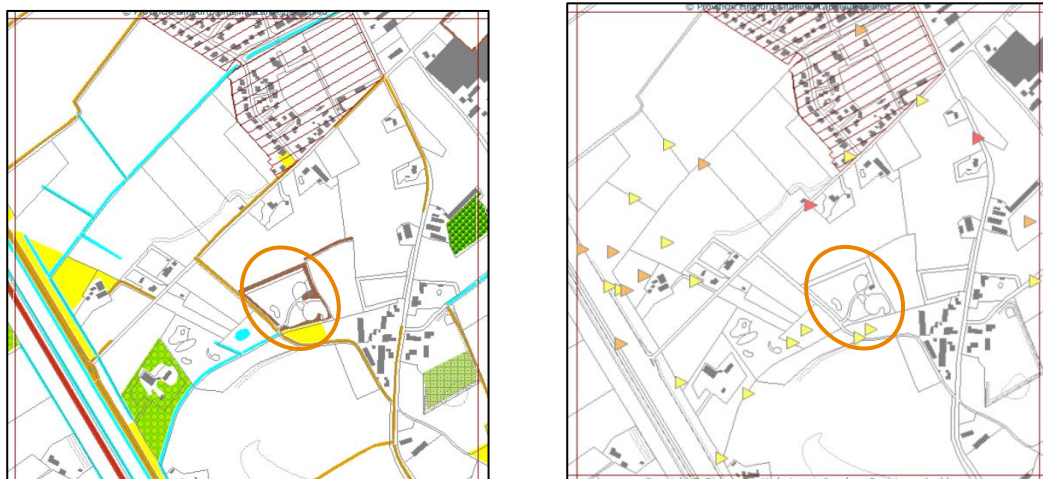
Om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en / of plantensoorten zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provinciale flora- en faunagegevens geraadpleegd. Daarnaast wordt een veldinventarisatie (quick scan) uitgevoerd op de locatie.

Flora

Uit de floragegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen beschermde vegetatie is geïnventariseerd binnen de inrichting. Ook direct grenzend aan de locatie zijn geen waardevolle soorten aangetroffen. De beoogde ontwikkeling wordt hierdoor dan ook niet belemmerd.

In de vegetatiekartering zijn de houtwal rond het eigendom, en de wegberm langs het toegangspad opgenomen. Hierover wordt gesteld dat:

1. Wegberm (met greppel) met een vegetatie die voor meer dan 75% uit Lage Kwaliteit indicerende soorten bestaat met enkele aandachtsoorten;
2. Houtwal op voedselarme, vochtige bodem (ratelpopulier/ vuilboom/ berk/ wilg) met een slecht ontwikkelde ondergroei, die voor meer dan 75% uit Lage-kwaliteit-indicerende soorten bestaat, zonder aandachtsoorten.



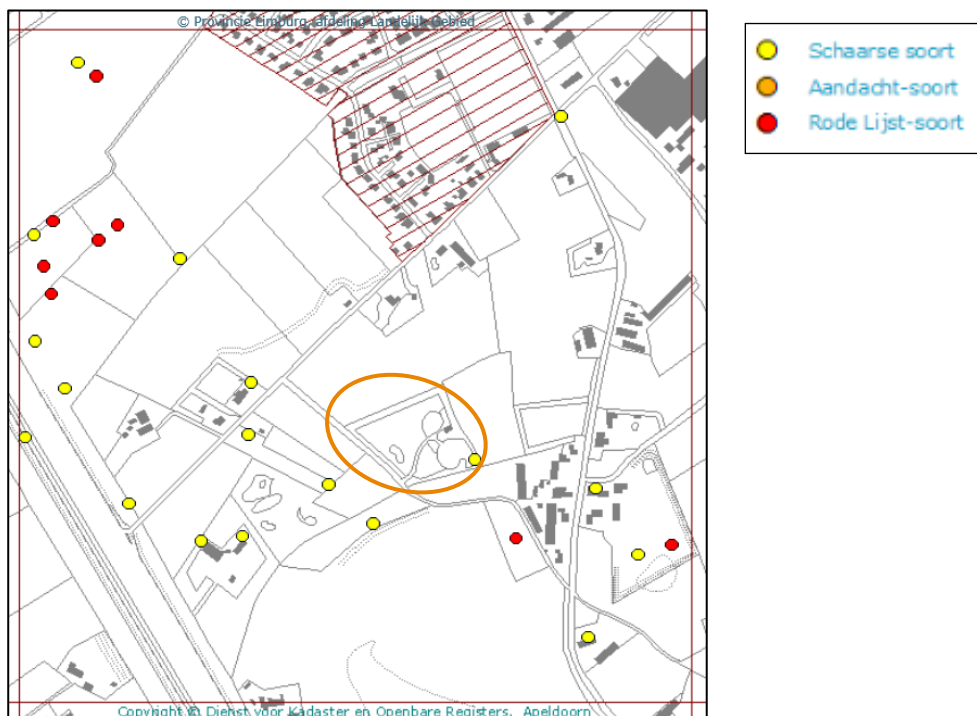
Figuur 5 Uitsnede kaart provinciale vegetatiekartering (links) en floragegegevens (rechts) (bron: provincie Limburg)

Middels een veldinventarisatie wordt gezorgd voor een nadere analyse van de locatie.

Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling ingezet op beheer en verdere ontwikkeling van de aanwezige groenstructuren, waaronder de groensingel. Er zal dan ook geen aantasting, maar hooguit kwaliteitverbetering plaatsvinden. Aangezien de kwaliteit momenteel wordt gekarakteriseerd als 'laag' is het wenselijk hier verbetering te bereiken.

Fauna

Onderstaand figuur laat zien of er waardevolle fauna voorkomen in de omgeving van het plangebied. In de uiterste zuidoosthoek is een grasmus aangetroffen als broedpaar. Bij de ontwikkeling staat het behoud van de groenstructuren en afwisseling tussen beplanting en openheid voorop. Het vellen van houtopstanden vindt plaats met het oog op het bieden van ontwikkelingsruimte van meer waardevolle beplanting. In het gebied blijven dan ook voldoende geschikte broedlocaties beschikbaar. Het voorgenomen planvoornemen zal geen belemmering vormen voor de aanwezige broedparen.



Figuur 6 Uitsnede kaart provinciale faunagegevens (bron: provincie Limburg)

Conclusie

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Hierbij kent de wet geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige plant- en diersoorten. Het aspect flora en fauna zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig zal er nauwelijks een wijziging plaatsvinden. De uitstraling is en blijft hoofdzakelijk bepaald door het groen op en rond de locatie. Verspreid door de 'siertuin' komen enkele kleinschalige gebouwtjes voor. Van buiten het perceel zijn deze echter niet zichtbaar. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om de kwaliteiten van het geheel verder te versterken.

4.5 Waterhuishouding

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

4.5.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het beleid van de provincie Limburg zoals neergelegd in het POL2014, richt zich op de bescherming van de watervoorraden, een goede watervoorziening, een goede water- en natuurkwaliteit en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast. Deze behoren tot de basistaken van de overheid.

De natuurbeken en grondwaterafhankelijke natuurgebieden zijn onderdeel van het natuurnetwerk. Voor de economie, leefbaarheid in steden en in dorpen, de natuur en het landschap in Limburg is de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goed water een essentiële voorwaarde om goed te functioneren. Voor de landbouw, de drinkwatervoorziening, de stedelijke leefomgeving, de industrie en de natuur heeft de sterk wisselende hoeveelheid water in het afgelopen decennium diverse malen tot crisissituaties geleid. Klimaatverandering verergert deze situatie merkbaar en om die reden is het nodig om te anticiperen, door in een vroegtijdig stadium al verdergaande maatregelen te treffen voor een robuuste klimaatbestendige inrichting. Dit richt zich zowel op het beperken van wateroverlast bij extreem veel neerslag en waterafvoerpieken als het voorkomen van oogst- en natuurschade in periodes van extreme droogte.

In aanvulling hierop speelt het kwaliteitsvraagstuk. Een goede waterkwaliteit is immers van groot belang voor de drinkwatervoorziening, recreatie, natuur en voedselproductie, en daarmee voor het vestigingsklimaat in Limburg. Omdat waterstromen zich niets van administratieve grenzen aantrekken is internationale samenwerking en grensoverschrijdende afstemming van belangrijke waterbeheerskwesties noodzakelijk.

De provincie heeft specifiek belang bij de volgende zaken:

- De beekdalen en overige landschappelijke laagtes fungeren als natuurlijke klimaatbuffers voor strategische waterberging en waterconservering.
- Behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit van de beekdalen.
- Bescherming van de (grond)waterafhankelijke natuurgebieden en natuurbeken, inclusief hun natuurzones.
- Herstel, behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de natuurbeken (inclusief natuurzones).
- Bereiken Kaderichtlijn Water (KRW)-doelen van oppervlaktewater en grondwater.
- Herstel, behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de natte natuurplekjes en de overige natte natuurgebieden binnen het provinciaal natuurnetwerk.
- Doelmatigheid in de waterketen. Komen tot lastenbeheersing bij de burgers onder behoud van kwaliteit en continuïteit van de dienstverlening.
- Internationaal overleg en samenwerking.

4.5.2 Afkoppeling afval- en hemelwater

Afvalwater

Aangezien ter plaatse geen riolering aanwezig is, wordt gewerkt met septic-tanks, die periodiek geleegd worden.

Hemelwater

Het gehele terrein heeft een oppervlakte van circa 2 ha. Momenteel is hiervan zo'n 2,5 % bebouwd, in de toekomst zal dit maximaal uitgroeien naar zo'n 550 m² van de 20.000 m².

Op het perceel zijn tevens een aantal paden en verhardingen aanwezig. Voor het overige zijn alle gronden onverhard of bebouwd, waardoor ter plaatse infiltratie mogelijk is. De oppervlakte onbebouwde gronden is dusdanig, dat altijd voldoende capaciteit beschikbaar is voor infiltratie op eigen grond.

Gezien de huidige en gewenste situatie is er geen onaanvaardbare negatieve invloed op het grondwaterpeil en waterhuishouding te verwachten. Voorts zullen er niet uitloogbare bouwmaterialen worden, waarmee uitloging in het hemelwater, dat terecht komt in de grond, wordt voorkomen.

4.5.3 Overleg waterbeheerder

Aangezien geen sprake is van verharding/ bebouwing van meer dan 2.000 m² is de gemeente Leudal bevoegd om zelf de watertoets uit te voeren. Overleg met het waterschap is dan ook niet aan de orde.

4.5.4 Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

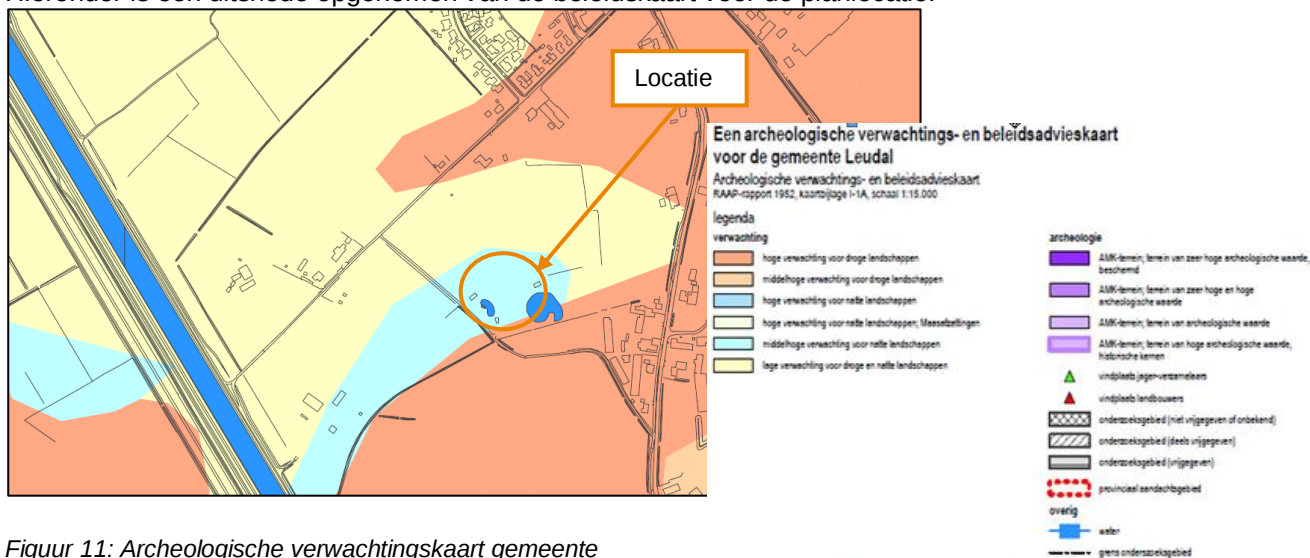
4.6 Archeologie en cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Leudal heeft in het kader van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 februari 2011). Op deze kaart wordt de archeologische verwachtingswaarde aangegeven en er wordt per waarde aangegeven in welke gevallen wel of geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Ook is er een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Hierop worden de (bouw)historische elementen binnen de gemeente weergegeven.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de beleidskaart voor de planlocatie.



Figuur 11: Archeologische verwachtingskaart gemeente Leudal (bron: gemeente Leudal)

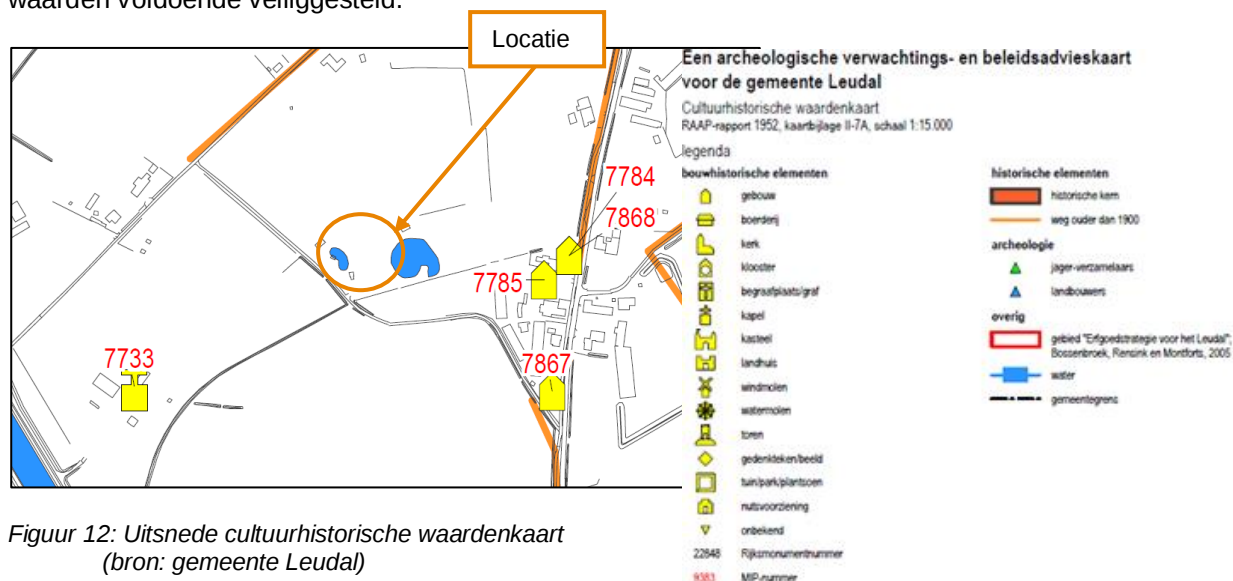
De locatie is merendeels gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting voor natte landschappen. In gebieden met deze verwachtingswaarde is het verplicht een archeologisch vooronderzoek te doen als het initiatief een verstoring diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld en een totale oppervlakte van meer dan 1.000 m² heeft.

De maximale bebouwingsomvang van het beoogde initiatief bedraagt ruimschoots minder dan 1.000 m². Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd in het 'reparatie- en veegplan' van het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal". In dit plan zullen de archeologische (verwachtings-)waarden uit de gemeentelijke beleidskaart worden doorvertaald. Aan de verschillende archeologische (verwachtings)zones wordt een dusdanige regeling opgelegd dat bouwen of dieper roeren van de bodem pas toegestaan is, nadat hiervoor door het college van burgemeester en wethouders vergunning verleend is (afwijkingsregels bouw en 'aanlegvergunningstelsel').

Wel is de omvang van het plangebied in voorliggende situatie groter dan 1.000 m². Overeenkomstig de gemeentelijke toets dient er daarom inzicht te zijn in de archeologische waarden te plaatsen, tenzij de regeling in het plan dusdanig wordt aangepast dat aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt voorkomen. Om dit te bereiken wordt in de planregels (bouwregels) voor de locatie Oranjestraat ongenummerd vastgelegd dat:

- Bebouwing niet dieper dan 40 cm-mv gefundeerd mag worden of;
- Alvorens te bouwen de grond opgehoogd dient te worden, waardoor de bodemverstoring minder dan 40 cm beneden het oorspronkelijk maaiveld bedraagt.

Door het opnemen van deze bepalingen in de regels zijn eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende veiliggesteld.



Figuur 12: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Leudal)

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het plangebied aan de Oranjestraat ongenummerd of directe omgeving niet zijn aangewezen als historisch element. Ten oosten van de locatie komen enkele bouwhistorische gebouwen voor. Hierop heeft de beoogde herbestemming echter geen enkele impact. Voor het overige zijn binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen historisch waardevolle bebouwing en geen historische kernen aanwezig zijn. Het initiatief zal dan ook geen belemmering vormen voor het behoud van de (bouw)historische elementen binnen de gemeente Leudal.

Mochten er tijdens bouw- en graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische artefacten worden gevonden dan worden deze overeenkomstig artikel 53 Monumentenwet gemeld bij het bevoegd gezag.

4.7 Verkeer en parkeren

De locatie is gelegen aan een onverharde zijtak van de Oranjestraat. Deze Oranjestraat vormt een vertakking van de Grathemerweg, de doorgaande weg in Kelpen-Oler. De Oranjestraat ligt op de grens van de kern en het buitengebied, en loopt verder door in het buitengebied.

Het onverharde pad naar het Kaufven is gelegen in het buitengebied en loopt door naar de Grathemerweg. Via deze wegen is de locatie betrekkelijk goed ontsloten.

De verkeersintensiteiten in het zandpad komen vrijwel geheel voor rekening van de aangrenzende landbouwpercelen en het Kaufven. In de zomerperiode komt tevens wat recreatief verkeer voor in het gebied.

De cliënten van het Kaufven worden merendeels opgehaald door initiatiefnemers en gezamenlijk naar de locatie gebracht. Het ophalen en wegbrengen vindt over het algemeen 2 keer per dag plaats, aangezien veel cliënten slechts één dagdeel (per dag) aanwezig zijn. De verkeersbelasting voor het zandpad wordt gebruikelijkerwijs dan ook gevormd door 4 transportbewegingen van een licht motorvoertuig. Uiteraard vinden incidenteel meer transportbewegingen plaats. De capaciteit van het pad is daartoe echter voldoende. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig als parkeergelegenheid. In het openbaar gebied ontstaat dan ook geen parkeerdruk met het initiatief.

Het gewenste gebruik van het Kaufven zal niet zorgen voor verslechtering van de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling ter plaatse.

4.8 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens worden bij eventuele bouw niet-uitlogende materialen gebruikt.

5. Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats via leges.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen indien zijn van mening zijn door het initiatief schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. De gemeente Leudal heeft in haar beleidslijn Planschadevergoedingsovereenkomsten bepaald dat er bij planologische procedures altijd een planschadeverhaalsovereenkomst getekend dient te worden. Ook in voorliggende situatie zal aan deze beleidslijn invulling gegeven worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavig initiatief betreft het toekennen van een nieuwe functie aan een bestaande siertuin aan de rand van de kern Kelpen-Oler. Het beoogde gebruik richt zich op het bieden van dagbesteding aan hulpbehoevenden, waarbij in belangrijke mate gebruik wordt gemaakt van de natuurlijke omgeving.

De gewenste ontwikkelingen hebben geen negatieve milieugevolgen en zullen niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan. Het plan wordt opgenomen in het Reparatie- en veegplan "Buitengebied Leudal" van de gemeente Leudal.

Conform de gebruikelijke procedure wordt dit plan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

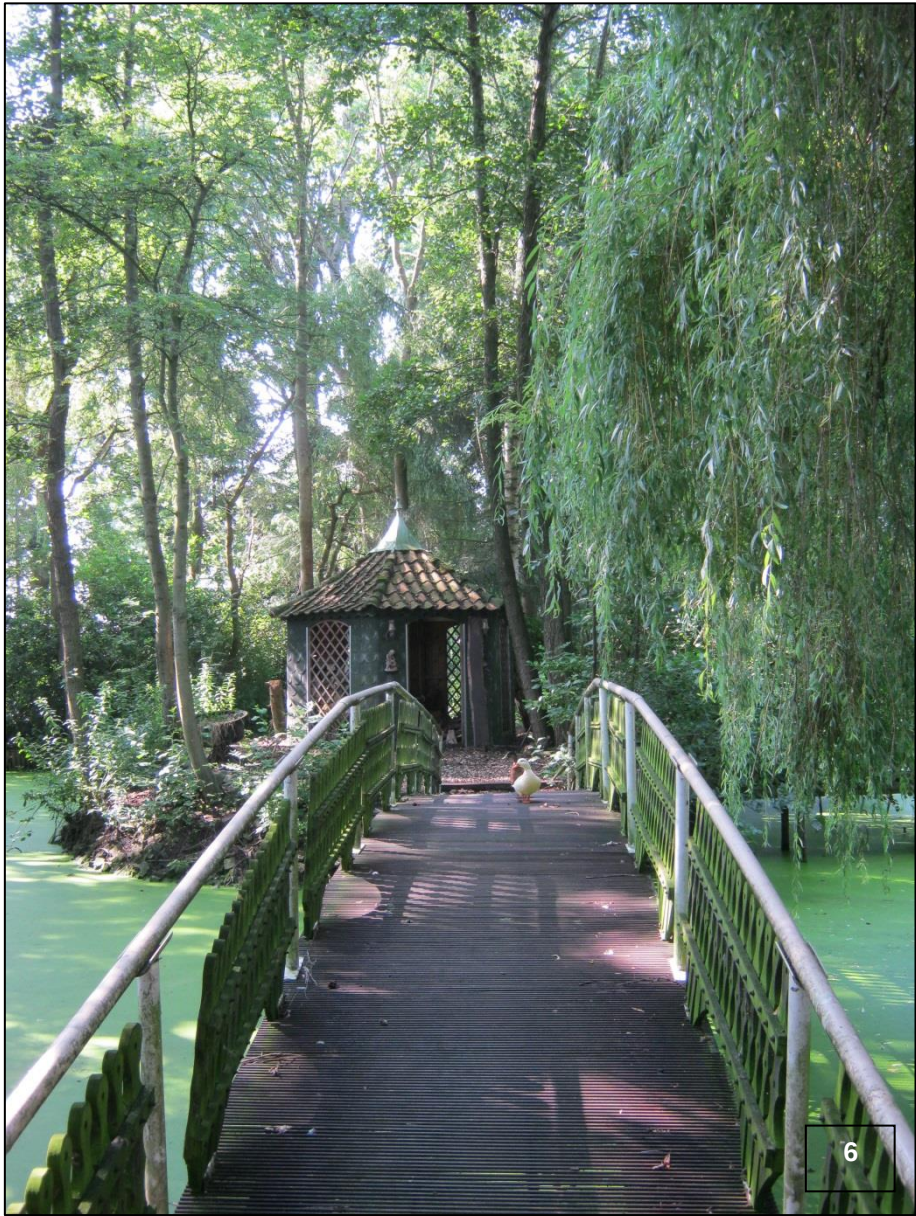
Naar verwachting zal het planvoornemen, gezien het bovenstaande, niet leiden tot overwegende planologische bezwaren.

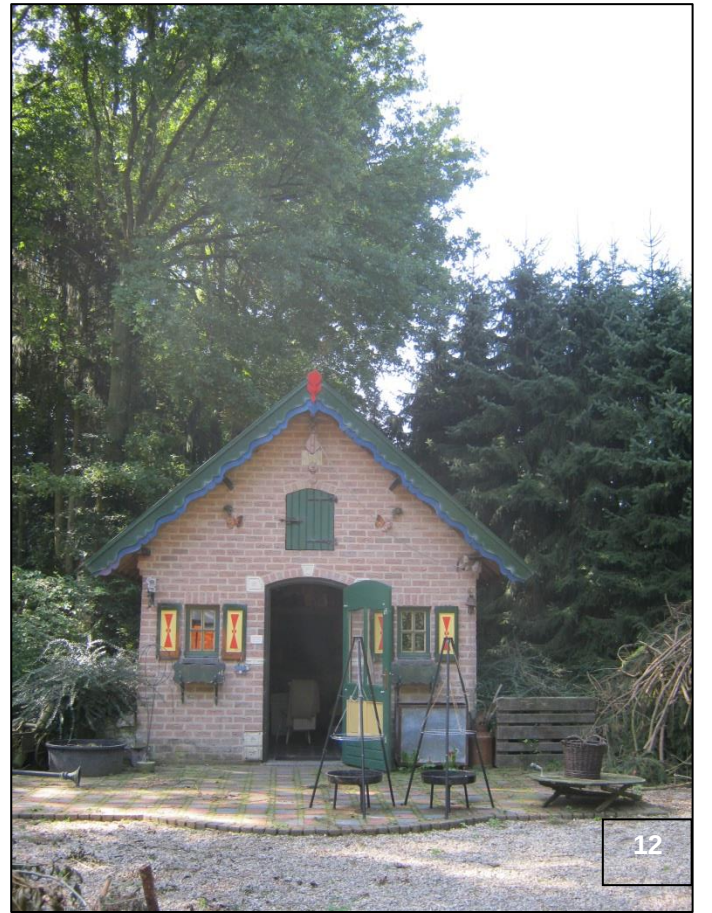
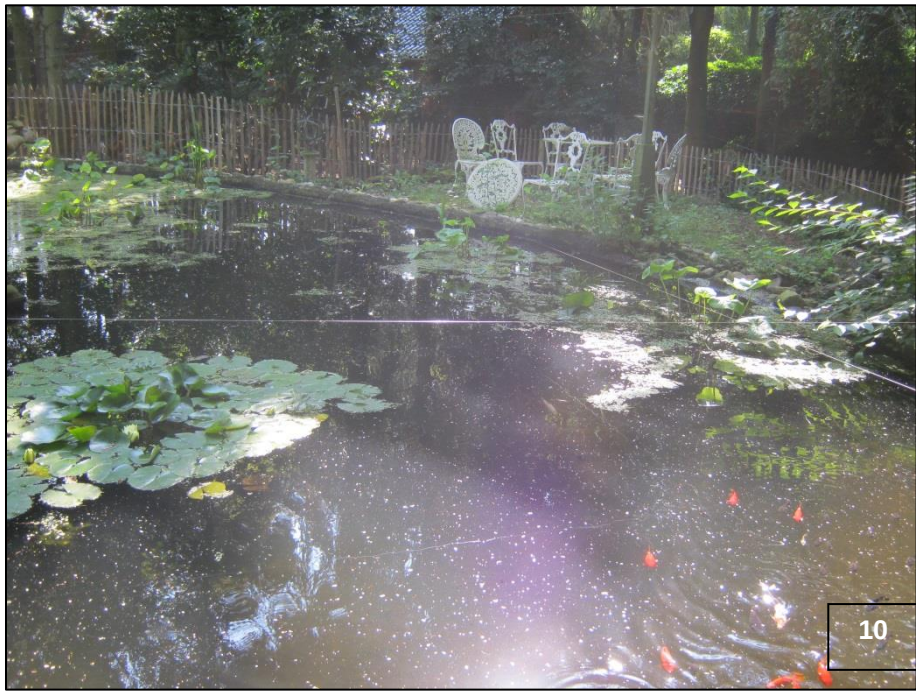
Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan

Overzichtsblad foto's het Kaufven
Oranjestraat ongen. te Kelpen-
Oler
Opnamedatum: 31 juli 2014



Foto-overzicht het Kaufven

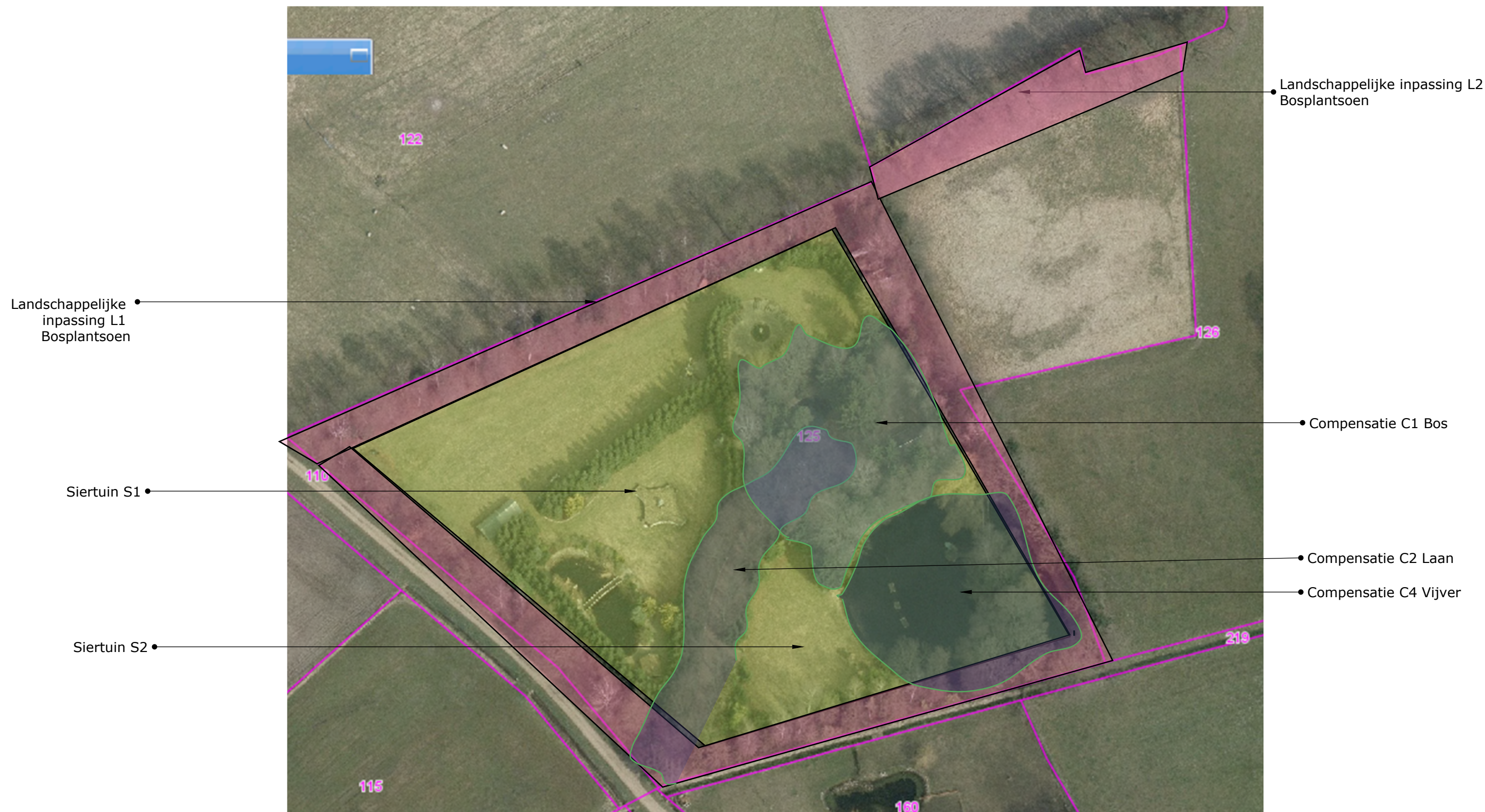




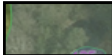
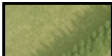








Landschappelijke inpassing & compensatie Oranjestraat ong. Kelpen-Oler

-  Compensatie
-  Landschappelijke inpassing
-  Siertuin



Bergs Advies B.V. Leveroyseweg 9a 6093 NE Heythuysen
www.bergsadvies.nl - info@bergsadvies.nl - 0475494407
 ing. N.P.M. Maes

Datum: 22 mei 2015

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl



BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01



Kwaliteitsplan (concept)

“t Kaufven” – Oranjestraat ong. Kelpen-Oler

Kwaliteitsplan (concept)

“t Kaufven” – Oranjestraat ong. Kelpen-Oler

Inrichtingshouder:	Take Care Ranch Limburgstraat 20 6037 SH Kelpen-Oler
Adres inrichting:	Oranjestraat ong. Kelpen-Oler
Opgesteld door:	ing. N.P.M. Maes
Datum:	22 mei 2015

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Doelstelling.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2.	Opbouw document	4
2.	Initiatief & Ligging.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.	Kader	5
2.1.1.	Limburgs Kwaliteitsmenu	5
2.2.	Initiatief & ligging	5
2.2.1.	Huidige situatie	5
2.2.2.	Toekomstig gebruik.....	5
3.	2. Landschappelijke inpassing en compensatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1.	2.1 Landschappelijke inpassing	6
3.1.1.	Landschappelijke inpassing	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2.	Bestaande beplanting	7
3.3.	Bestaande vijvers	8
3.4.	Landschappelijke inpassing	9
3.4.1.	Bestaande situatie	9
3.4.2.	Aanplant	9
3.4.3.	Kosten	10
4.	Compensatie & Kwaliteitsbijdrage	12
4.1.	Vervangen niet-inheemse beplanting	13
4.2.	Schoonmaken en onderhouden vijvers	14
5.	Landschapstuin.....	15
6.	Ecologische waarde	15
7.	Totale investering.....	15
8.	Aanplant & Beheer.....	15
Bijlagen:	1. <bijlage...>	
	2. <bijlage...>	
	3. <bijlage...>	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding & Doelstelling

Voor u ligt het Kwaliteitsplan voor de locatie Oranjestraat ong. te Kelpen-Oler. Ten behoeve van de op deze locatie gewenste ontwikkelingen dient landschappelijke inpassing en compensatie/kwaliteitsbijdrage te worden uitgevoerd.

Het Kwaliteitsplan is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor de Oranjestraat ong. te Kelpen-Oler. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van het "Reparatie- en veegplan Buitengebied" van de gemeente Leudal. De gewenste ontwikkelingen op deze locatie worden meegenomen en verwerkt in het bovengenoemde bestemmingsplan waarmee de exploitatie van een kleine zorginstelling mogelijk wordt gemaakt in planologisch-juridisch opzicht.

Het Kwaliteitsplan beschrijft de bijdrage die door initiatiefnemers wordt gedaan in de inpassing van de locatie in de omgeving en de extra investeringen die worden gedaan (Kwaliteitsbijdrage) in de aanplant van groen.

1.2. Opbouw document

In hoofdstuk 2 worden de gewenste ontwikkelingen op de locatie beschreven. Ook wordt een korte toelichting gegeven op het LKM dat de basis vormt voor de uitvoering van landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage die wordt gedaan door initiatiefnemers.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie van het aanwezige groen en andere landschapselementen beschreven.

In hoofdstuk 4 worden vervolgens de maatregelen beschreven die in het kader van de landschappelijke inpassing worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 staat de compensatie/kwaliteitsbijdrage beschreven.

In hoofdstuk 6 is de ecologische en natuurlijke waarde van de locatie (na uitvoeren van de landschappelijke inpassing en compensatie/kwaliteitsbijdrage) beschreven.

In hoofdstuk 7 is als laatste het beheer en onderhoud van het groen alsmede algemene richtlijnen voor de aanplant van groen beschreven.

2. Achtergrond beleid & Take Care Ranch

2.1. Kader

2.1.1. Limburgs Kwaliteitsmenu

Het LKM vormt de basis voor landschappelijke inpassing en eventuele compensatie bij ontwikkelingen in het buitengebied. De provincie schrijft het volgende over het LKM:

“Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de Provincie Limburg tracht noodzakelijke of wenselijk ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van dat gebied.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking of verglazing gepaard gaan.”

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn binnen de contouren van het POL een aantal modules uitgewerkt. Op het voorgenomen initiatief is de module voor ‘overige (gebouwde) functies’ van toepassing. In deze module wordt onderscheid gemaakt in niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen.

Het initiatief betreft een commerciële voorziening. Voor commerciële voorzieningen geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief te worden beoordeeld. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassings- en compensatieplan opgesteld dat aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied en de voorgenomen ontwikkeling.

2.2. Initiatief & ligging

2.2.1. Huidige situatie

Ten zuidoosten van de kern Kelpen-Oler is 't Kaufven gelegen. Dit is een grote siertuin waarvan de aanleg eind jaren '70 is gestart door de vorige eigenaar. In de loop der jaren heeft de vorige eigenaar het perceel aangelegd tot siertuin en trekpleister voor inwoners van de kern Kelpen-Oler en toeristen. De siertuin heeft als zodanig altijd een belangrijk maatschappelijke en sociale functie vervuld voor het dorp Kelpen-Oler. Op de locatie zijn in de loop der jaren vele vijvers en kleine gebouwen en bouwwerken opgericht. Voor een nadere omschrijving van het bestaand groen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het Kwaliteitsplan.

2.2.2. Toekomstig gebruik

Door het overlijden van de vorige eigenaar is 't Kaufven in de verkoop gezet. De Take Care Ranch heeft deze locatie in 2013 gekocht om de zorggerelateerde activiteiten van de organisatie uit te kunnen breiden. De siertuin biedt bij uitstek de rust en ruimte die mensen met een zorgvraag nodig hebben om therapie sessies te kunnen volgen en hun dagbesteding te doen.

Initiatiefnemers wensen het bestaande en toekomstige gebruik van 't Kaufven legaliseren. In het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Leudal en het bestemmingsplan “Buitengebied 1999” is de locatie bestemd als ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemmingen is de oprichting van gebouwen en bouwwerken en het toenmalige en huidige gebruik van de gronden niet toegestaan. Voor een uitgebreide beschrijving van de gewenste ontwikkelingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

3. Huidige groenstructuur

3.1. Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing van het initiatief is een voorwaarde vanuit het LKM. Aan deze voorwaarde dient bij elke ontwikkeling in het buitengebied te worden voldaan. De landschappelijke inpassing is gericht op het aankleden van de locatie zodat de locatie aansluit bij het ter plaatse aanwezige landschap. Door de aanplant van groen wordt de impact van ontwikkelingen (gebouwen en bouwwerken) in het buitengebied ("rode ontwikkelingen") verzacht.

De locatie is gelegen binnen een groen raamwerk bestaande uit forse houtwallen en singels. De singels bestaan uit zowel inheemse als uitheemse beplanting. De grote eikenbomen in deze singels bepalen het beeld. Her en der verspreid staan uitheemse bomen en onderbeplanting. Het raamwerk is gelegen rondom een perceel met een oppervlakte van ca. 2 hectare.



3.2. Bestaande beplanting

De beplanting op de locatie bestaat onder andere uit beuken, eiken, berken en sparren. De onderbeplanting in de aanwezige bosplantsoenen bestaat uit verschillende in- en uitheemse beplanting. De aanwezigheid van niet-inheemse beplanting maakt de locatie voor flora en fauna niet minder waardevol. Ook uitheemse beplanting dient voor vogels en andere dieren als voedsel-, nestel- en schuilgelegenheid. Aangenomen wordt dat ca. 15% tot 20% van de beplanting niet inheems is. De uitheemse beplanting bestaat onder andere uit de volgende soorten:

- Spar (diverse soorten)
- Laurier
- Taxus
- Klimop

De inheemse beplanting bestaat onder andere uit:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| • Eiken | • Beuk |
| • Berk | • Wilg |
| • Es | • Esdoorn |
| • Hulst | • Vogelkers |
| • Lijsterbes | • Krenteboompje |
| • Varen (verschillende soorten) | • Bramen (verschillende soorten) |
| • Hazelaar | • Liguster |



De bestaande inpassing van het perceel betreft volwassen bomen en struiken. De gemiddelde omvang van de bestaande bomen op het perceel bedraagt ca. 40 – 100 cm stamontrek. De struikvormers zijn allemaal volwassen struiken met een gemiddelde hoogte van 2 tot 4 meter. De kwaliteit van zowel de in- als uitheemse beplanting is over het algemeen goed. In het bos op het perceel staan verschillende volwassen bomen die een mogelijk gevaar vormen voor werknemers en cliënten. Het betreft met name scheef staande en rotte bomen.

De locatie is in de huidige staat belangrijk voor flora en fauna in de omgeving. De natuurlijke waarde van de locatie is beperkt door de aanwezigheid van uitheemse beplanting. Deze waarde zal worden versterkt als uitheemse beplanting wordt vervangen door inheemse beplanting.

3.3. Bestaande vijvers

Op het perceel zijn enkele vijvers aangelegd. Deze vijvers zijn in de loop der jaren een ecologische functie gaan vervullen voor fauna in de omgeving. Langs de vijvers staan enkele grote (gele) treurwilgen. Door gebrekkig onderhoud de laatste jaren hebben de vijvers een deel van hun ecologische functie verloren. De vijvers waren voor het grootste gedeelte dichtgegroeid en geslibd met beplanting.

De vijver vormt een voedselbron voor vogels (eenden, ganzen, reigers, ijsvogels) in de buurt.

De vijver wordt gevoed door zowel grondwater als hemelwater.



4. Landschappelijke inpassing

4.1. Bestaande situatie

Landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied is op basis van het LKM noodzakelijk. De locatie aan de Oranjestraat ong. te Kelpen-Oler is in de huidige situatie al fors ingepast. De locatie is ingepast door singels rondom het perceel. De singels bestaan in de huidige situatie uit voornamelijk inheemse beplanting, bestaande uit eikenbomen en enkele andere inheemse boomvormers, met diverse inheemse struikvormers.

De totale lengte van de singels die als landschappelijke inpassing van de locatie kunnen worden meegerekend bedraagt ca. 620 meter. De singels zijn gemiddeld 10 meter breed. De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing bedraagt hiermee ca. 6200 m². Op de kaart behorende bij deze toelichting is de landschappelijke inpassing weergegeven. Het perceel is met de bestaande singel al voldoende ingepast in het landschap.



4.1.1. Aanplant

Omdat de singel zowel inheemse als uitheemse beplanting bevat kan de huidige landschapswaarde worden verbeterd. Deze landschapswaarde kan verhoogd worden door de uitheemse beplanting te verwijderen en deze waar mogelijk te vervangen door inheemse beplanting. De beplanting die vervangen zal worden bestaat uit 2 categorieën:

- Exoten
- Die inheemse soorten die een gevaar vormen voor werknemers en cliënten waaronder berken.

Voor initiatiefnemers en cliënten is het belang van privacy op het perceel uiterst groot. De singel zorgt voor volledige privacy voor de cliënten die erg gevoelig zijn voor prikkels en signalen van buitenaf. Het in één keer vervangen van de uitheemse beplanting is dan ook niet mogelijk. De singels zullen in fases worden gesnoeid en vervangen. Door middels een binnen- buitenrand beheer de uitheemse beplanting te vervangen door inheemse beplanting blijft de privacy voor cliënten behouden. Tevens blijven op deze manier voldoende foerageer- en nestelgelegenheden voor dieren behouden. Om de twee jaar zal ca. 3 meter van de breedte van de bestaande singel worden uitgedund en worden vervangen door inheemse beplanting. Eventuele rotte of uitheemse bomen worden gekapt. Het kappen, snoeien en verwijderen van beplanting in de singel is tevens een van de activiteiten die in het kader van dagbesteding worden uitgevoerd door cliënten. Derhalve zal het traject van vervangen van de uitheemse door inheemse beplanting een periode van ca. 6 jaar in beslag nemen.

4.1.2. Kosten

Aangenomen kan worden dat ca. 15% tot 20% van de totale singel bestaat uit uitheemse beplanting. Deze beplanting dient verwijderd te worden (kappen, snoeien, verwijderen wortels). De bestaande grond dient geschikt te worden gemaakt voor aanplant van inheemse beplanting (egaliseren, grond aanvoeren) en inheemse beplanting dient te worden aangekocht. De kosten van het vervangen van uitheemse beplanting door inheemse beplanting zal ca. € 8000,- per jaar bedragen.

Landschappelijke inpassing		
Element	Singel rondom perceel	
Omvang	6200 m ²	
Activiteit	Vervangen uitheemse door inheemse beplanting	
Looptijd	Ca. 6 jaar	Elke twee jaar ca. 3 meter van de breedte van de bestaande singel uitdunnen en uitheemse beplanting vervangen door inheemse beplanting. 2015-2021
Kosten	€ 8000,-/p.j. *	



5. Compensatie & Kwaliteitsbijdrage

5.1. Berekening compensatieplicht

Vanuit het LKM is naast landschappelijke inpassing ook compensatie verplicht. Compensatie is maatwerk en kan naast het investeren in extra groen ook investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen of een bijdrage aan het groenfonds van de gemeente Leudal bedragen. Compensatie is gekoppeld aan de waardeestijging die gronden kunnen hebben door ontwikkelingen op een locatie. Deze waardeestijging dient gecompenseerd te worden door extra investeringen in bijvoorbeeld groen te doen. Allereerst dient dan ook bepaald te worden of door de gewenste ontwikkelingen en het vastleggen van deze ontwikkelingen in het "Reparatie- en veegplan Buitengebied" een waardeestijging van de gronden plaatsvindt.

In overleg met een taxateur van Bergs Advies is de situatie beoordeeld. De bestemming op de locatie wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk'. Dit om het verlenen van zorg mogelijk te maken. Tevens wordt in het bestemmingsplan na overleg met de gemeente een specifieke bestemming opgenomen met zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Op het perceel mag in de toekomst maximaal 550 m² worden bebouwd. Waarbij de maximale oppervlakte per gebouw of bouwwerk maximaal 60 m² mag bedragen. Het bouwvlak dat wordt toegekend heeft een omvang van ca. 1 hectare. Door het opnemen van deze planologisch-juridische regeling is de locatie voor grote zorginstellingen en/of andere bedrijven (denk hierbij aan recreatiebedrijven) niet interessant.

In juni 2013 is de locatie door initiatiefnemer gekocht voor een bedrag van ca. €102.000,-. Het perceel is ca. 2 ha groot. De grondprijs is daarmee € 5,- per m². Dit is in 2013 een normale prijs voor agrarische grond. De prijzen voor agrarische grond zijn in 2015 gestegen naar ca. € 7,- per m². Zowel in het vorige bestemmingsplan als het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Leudal" is de locatie bestemd als 'Agrarisch'. Op de gronden is in beide gevallen geen bouwvlak gelegen waardoor bebouwing op het perceel is uitgesloten.

In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Tevens wordt een bouwvlak toegekend met een totale grootte van ca. 1 hectare. Hiervan mag maar 550 m² bebouwd worden met een maximale oppervlakte van 60 m² per gebouw. Functioneel is er derhalve maar een bouwvlak van 550 m². De 550 m² van het bouwvlak die bebouwd mogen worden vertegenwoordigen een waarde van ca. 40,- per m². De andere delen van het bouwvlak en de als 'Maatschappelijk' bestemde gronden zonder bouwvlak vertegenwoordigen een waarde van ca. € 4,- per m². Als 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen alleen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden en kunnen niet meer worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Door zeer beperkte gebruiksmogelijkheden van als 'Maatschappelijk' bestemde gronden is de waarde van deze gronden naar inschatting van de taxateur minder waarde dan huidige agrarische gronden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geschatte waardeestijging van de locatie door het positief bestemmen van de gewenste ontwikkelingen.

Waardeestijging gronden Oranjestraat ong. Kelpen-Oler							
	Bestemming	Bouwvlak	€/m ²	Totale oppervlakte		Totale waarde gronden	Waardeestijging –daling t.o.v. aankoop 2013
Aankoop 2013	'Agrarisch'	Nee	5,-	20.600 m ²		€ 103.000,-	-
Huidige waarde 2015	'Agrarisch'	Nee	7,-	20.600 m ²		€ 140.000,-	€ 37.000,-
Nieuwe waarde 2015	'Maatschappelijk'	Nee	4,-	19.450 m ²	€ 77.800,-	€ 99.800,-	-€ 3200,-
	geen bouwvlak 'Maatschappelijk' bouwvlak	Ja	40,-	550 m ²	€ 22.000,-		

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel hebben de huidige ontwikkelingen geen waardeestijging tot gevolg maar een waardedaling van de gronden. Op grond van het LKM is compensatie dan ook niet aan de orde. Buiten de economische waardeestijging of daling die de wijziging van de bestemming tot gevolg heeft maakt de

bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden mogelijk voor ondernemer. Deze specifieke gebruiksmogelijkheden stellen de ondernemer in staat zijn bedrijf en bedrijfsactiviteiten te exploiteren op de locatie.

Vanwege het toekennen van de specifieke gebruiksmogelijkheden zal in gefaseerde vorm en onderdeel uitmakend van het bedrijfsproces een kwaliteitsslag worden gemaakt die kan worden gezien als een vorm van compensatie. Deze kwaliteitsslag betreft het verbeteren van de groenstructuur op de locatie en het versterken van de natuurlijke en ecologische waarde van de locatie. Gezien de mogelijkheden die op het perceel geboden op het perceel vind ondernemer een kwaliteitsslag gewenst.

Tevens hebben de ontwikkelingen op de locatie een positieve invloed op de locatie en de omgeving.

Door het vervangen van de uitheemse door inheemse beplanting en het uitbaggeren van de vijvers wordt de ecologische waarde van de locatie versterkt. Het versterken van de ecologische waarde van de locatie zal de locatie versterken als nestel-, fourageer- en schuilgelegenheid voor fauna.

De huidige ecologische waarde is hieronder beschreven. Tevens is beschreven hoe de inpassing er voor zorgt dat de ecologische waarde van het perceel voor flora en fauna wordt verbeterd.

Als kwaliteitsslag/compensatie is op de kaart de beplanting rondom de toegangsweg, het bos op het perceel en de grote vijver aangegeven. Deze landschappelijke elementen zijn gelegen binnen het raamwerk dat als landschappelijke inpassing is aangeduid. De toegangsweg, het bos en de grote vijver geven het perceel een natuurlijke waarde voor flora en fauna. De overige gebieden binnen het raamwerk van landschappelijke inpassing bestaan voornamelijk uit grasvelden, kleinere vijvers en uitheemse bomenrijen (sparren) en worden derhalve niet aangemerkt als compensatie.

In volgende paragrafen is een beschrijving van de kwaliteitsslag in de verschillende deelgebieden opgenomen.

5.2. Vervangen niet-inheemse beplanting

De locatie is in de huidige situatie al fors ingepast door de bestaande bos(plantsoenen), bomenrijen en vijvers. Een deel van de bestaande groenelementen besaat uit niet-inheemse beplanting. Op het perceel staan veel sparren. Deze sparren zijn niet-inheems en hebben als zodanig geen natuurlijke en ecologische functie voor de omgeving.



Eerst zal het bos(plantsoen) op het noordoostelijk deel van het perceel worden uitgedund en worden vervangen door inheemse beplanting. Het uitdunnen en vervangen van de niet-inheemse beplanting in het bosplantsoen doet de organisatie zelf. Veel van de niet-inheemse beplanting vervult een functie als foerageergebied, broedgelegenheid, schaduwplek of schuilgelegenheid voor verschillende dieren. Derhalve is het niet wenselijk alle niet-inheemse beplanting tegelijk te vervangen door inheemse beplanting.

De investering die gemoeid is met het vervangen van de niet-inheemse beplanting zal ca. € 6000,- bedragen. De kosten hebben betrekking op het gebruik van machines voor het kappen van de bomen en het verwijderen van de niet-inheemse beplanting, het transporteren van hout en groenafval, het aankopen van de inheemse beplanting en het transporteren van de inheemse beplanting. Tevens dienen de wortels van de beplanting machinaal te worden verwijderd en dient grond te worden aangevoerd voor grondverbetering.

Vervangen niet-inheemse beplanting		
Element	Bos, Laan	
Omvang	4500 m ²	
Activiteit	Vervangen uitheemse door inheemse beplanting	
Looptijd	ca. 6 jaar	2017-2021
Kosten	€ 6000,-	

5.3. Schoonmaken en onderhouden vijvers

De vijvers die als zodanig in hun huidige toestand een (beperkte) ecologische functie vervullen voor flora en fauna in de omgeving zullen worden onderhouden door het organisatie en worden schoongemaakt. De vijvers zijn al vele jaren niet onderhouden. In de vijvers is geen gebruik gemaakt van plastic. Het water in de vijver bestaat deels uit grondwater.

Tevens is ondernemer voornemens een vispaaiplaats te realiseren in het uiterste oostelijke deel van de vijver. Deze vispaaiplaats moet er in de toekomst voor zorgen dat de visstand in de vijver op peil blijft. Door voldoende vis in de vijver blijft de vijver schoon en vervult de vijver in de toekomst een rol als fourageerplaats voor vogels.

In het verleden is door ondernemer meerdere malen een koppel ijsvogels gesignaleerd langs de vijver. Door de vijver uit te baggeren ontstaat een nog betere ecologische situatie voor deze zeldzame vogel. Ook worden de randen van de vijver waar mogelijk versterkt en geschikt gemaakt als broedplaats voor de ijsvogel. Door een steilrand aan te leggen kan de rand van de vijver gaan dienen als broedplaats voor de ijsvogel. Aan de zuidoostzijde van de vijver wordt daarom een steilrand aangelegd met zand afkomstig van het perceel.

De investering die gemoeid is met het schoonmaken van de vijver heeft betrekking op het uitbaggeren van de vijvers met machines, het versterken van de randen van de vijvers, het aanleggen van een paaiplaats voor vissen, de aankoop van vijverplanten en het verwijderen van bestaande beplanting rondom de vijvers. Deze investering wordt geschat op een bedrag van tenminste € 10.000,-

Vijver		
Element	Uitbaggeren vijver	
Omvang	2500 m ²	
Activiteit	Uitbaggeren vijver, versterken randen voor ijsvogel, aanleggen paaiplaats vissen	
Looptijd	3 jaar	2015-2017
Kosten	€ 10.000,-	

6. Landschapstuin

De overige delen van het perceel die niet als landschappelijke inpassing of Kwaliteitsslag/compensatie zijn aangeduid zijn onderdeel van de landschapstuin. Deze landschapstuin wordt door ondernemers gebruikt ten behoeve van overige activiteiten als paardenweide, moestuin en voor recreatieve activiteiten met cliënten.

In het als landschapstuin aangeduide gebied zijn groenelementen aanwezig die uitsluitend bestaan uit sparren. Ondernemer is voornemens om op termijn ook een kwaliteitsslag te bewerkstelligen door het vervangen van uitheemse door inheemse beplanting. De landschapstuin maakt geen onderdeel uit van het kwaliteitsplan en zal door initiatiefnemer naar eigen inzicht worden uitgevoerd.

7. Ecologische waarde

PM

8. Totale investering

De totale investering die gemoeid is met het versterken van de landschappelijke en ecologische waarde van de locatie door een externe partij is hieronder weergegeven:

Investing	Totale kosten
Landschappelijke inpassing	€ 8000,-
Kwaliteitsslag/compensatie	
Vervangen niet-inheemse beplanting	€ 6000,-
Vijver	€ 10.000,-
Totale Kwaliteitsbijdrage	€ 24.000,-

De forse investering die gemoeid is met het versterken van de landschappelijke en ecologische waarde van de locatie vormt de compensatie van het bedrijf. In eigen beheer vervalt het uurloon grotendeels. De investering wordt een dan lager. In eigen beheer vervalt het uurloon grotendeels. De investering wordt daardoor een stuk lager. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1 is deze compensatie een extra meerwaarde ten opzichte van hetgeen op basis van de berekening nodig is. Het aanplanten en vervangen van uitheemse beplanting door inheemse beplanting en het schoonmaken en onderhouden van de aanwezige vijvers zal een positief effect hebben op de flora en fauna in de omgeving.

9. Aanplant & Beheer

De aanplant ten behoeve van de landschappelijke inpassing en Kwaliteitsbijdrage betreft het vervangen van bestaande uitheemse beplanting en gevaarlijke inheemse beplanting.

Voor het bosplantsoen en het bos waarin de nieuwe aanplant plaatsvindt worden de volgende richtlijnen voor aanplant en beheer aangehouden:

Aanplant

- 1 plant per 2 á 3 m²
- Plantmaat bomen: 8 tot 10 cm stamomtrek
- Plantmaat struikvormers: 25 – 50 cm

Beheer

- Beheer en onderhoud vindt plaats als dagbesteding van cliënten.
- Het bosplantsoen wordt in ieder geval 1 x per 5 jaar uitgedund.
- Het bos wordt vanwege de bruikbaarheid van het perceel voor dagbesteding jaarlijks gesnoeid.

- Soorten: Dezelfde soorten als de bestaande plantsoorten worden aangeplant (zie hoofdstuk 2)

Het onderhoud wordt uitgevoerd als dagbesteding en betreft extensief beheer.