

Ruimtelijke onderbouwing

Zorg-dagverblijf Asbroek 11d, Heibloem



Ruimtelijke onderbouwing

Zorg-dagverblijf Asbroek 11d, Heibloem

In opdracht van:

Dhr. M. Verschuuren - Pedagogisch Advies

Bureau Meervelt,
Ecologisch onderzoek en advies



Ing. R.A.J. Pahlplatz

Nederweert, 23 oktober 2015 (aanvullingen 14 april 2017)

Projectnummer: 15-030

Omslag: Zicht op het plangebied (Limburg Atlas 2015)

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing.....	1
1.3	Doel.....	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.5	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	3
2.	GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL.....	4
2.1	Asbroek 11 en omgeving	4
2.2	Ruimtelijke effecten.....	4
3.	PLANOLOGISCHE SITUATIE	5
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	5
4.	ONDERZOEK	6
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	6
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	6
4.3	Bodemkwaliteit.....	6
4.4	Milieuzonering.....	7
4.5	Externe veiligheid.....	7
4.6	Flora en fauna.....	8
4.7	Archeologie, kabels en leidingen	8
4.8	Cultuurhistorie	8
4.9	Waterparagraaf	9
4.10	Verkeer en parkeren	9
4.11	Ruimtelijke inpassing	10
5.	AFWEGING BELANGEN	11

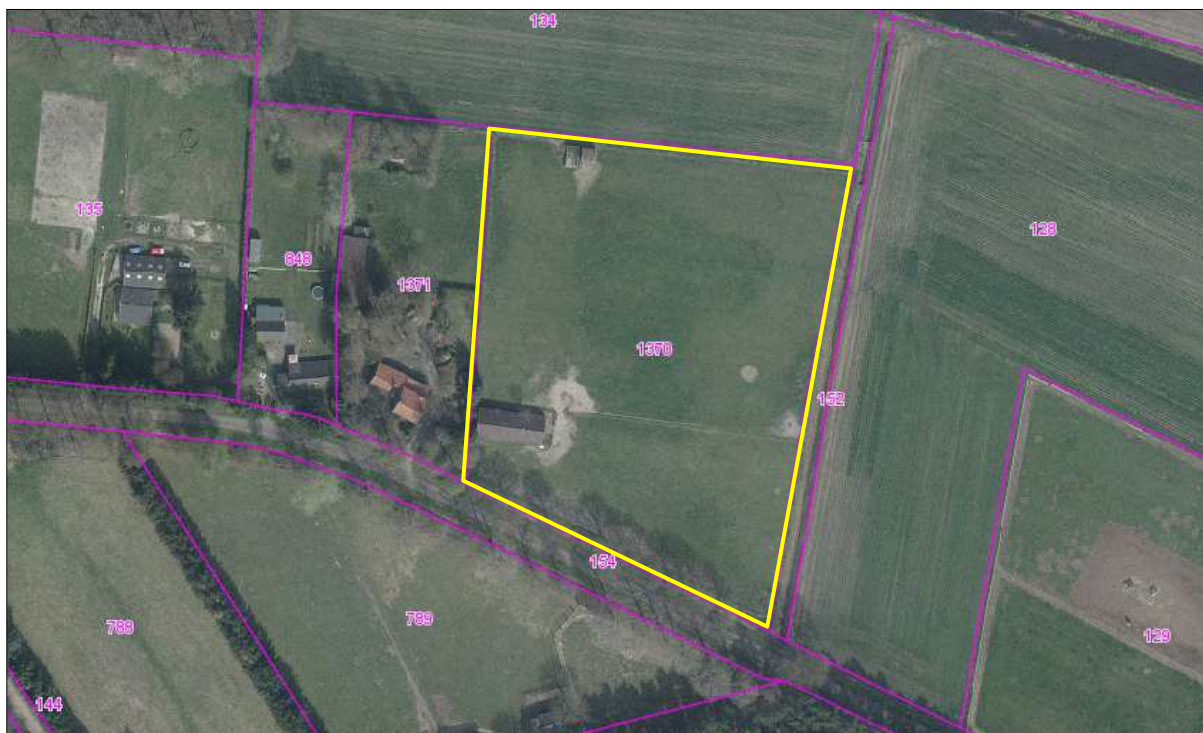
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Maarten Verschuuren Pedagogisch Advies, gevestigd Asbroek 11 te Heibloem, is voornemens een deel van het perceel naast Asbroek 11, kadastraal bekend als Roggel, sectie H nummer 1370, adres Asbroek 11d, te benutten voor haar bedrijfsactiviteiten in de zorg, met name gericht op dagopvang van cliënten met autisme. De huidige bestemming dient hiertoe in het bestemmingsplan te worden aangepast van 'wonen' naar 'wonen-vab, zorglandbouw op de stal' en voor het perceel te worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'agrarisch - zorglandbouw en landschappelijke inpassing'.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als grasland en wordt met enige regelmaat gebruikt voor het inscharen van paarden. Van feitelijk bedrijfsmatig agrarisch gebruik al jaren geen sprake meer.



Figuur 1: Ligging kadastrale perceel in Heibloem.

Op het perceel bevindt zich aan de zuidwestkant een oude stal, momenteel voorzien van een aantal paardenboxen en verder in gebruik als hooi-opslag. De wanden van de stal bestaan uit wit geschilderde betonschuttingplaten. Het bovenste gedeelte van de lange zijden is voorzien van ramen over de volle lengte. Het dak bestaat uit antraciet grijs damwand-profielen platen.

Het perceel ligt aan de noordkant van de weg Asbroek, in het buitengebied van de gemeente Leudal, tussen de kernen Heibloem en Roggel. Omwille van de duidelijkheid van de figuren in deze onderbouwing, wordt in de rest van het document het perceel aangegeven. De functiewijziging wordt alleen aangevraagd voor de bestaande stal en de zuidelijk daarvan gelegen grond met huidige bestemming 'wonen' (gele vlak in figuur 3) en het overige deel met de bestemming 'agrarisch'.



Figuur 2: Impressie van het perceel en de stal (Google Maps, 2015).

1.3 Doel

Initiatiefnemer is voornemens over te gaan tot het oprichten van een dagopvang/dagbesteding voor jongere cliënten met autisme. De dagopvang in het landelijk gebied biedt de cliënten rust en ruimte. De combinatie van vaste patronen van de activiteiten en allerhande werkzaamheden en buitenactiviteiten dragen bij aan de rust van de cliënten.

De oude stal wordt daartoe verbouwd tot een geschikte dagopvang met bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen (wc, douche), keuken, een grote woonkamer, twee gespreksruimtes en een kantoorruimte. Van een uitbreiding in oppervlakte (m²) of inhoud (m³) van de bestaande opstal is in de nieuwe situatie geen sprake; oppervlakte en inhoud blijven gelijk. Wel wordt rond het gebouw bestrating aangebracht die dienst gaat doen als terras, dat geheel ten dienste staat aan de zorgfunctie.

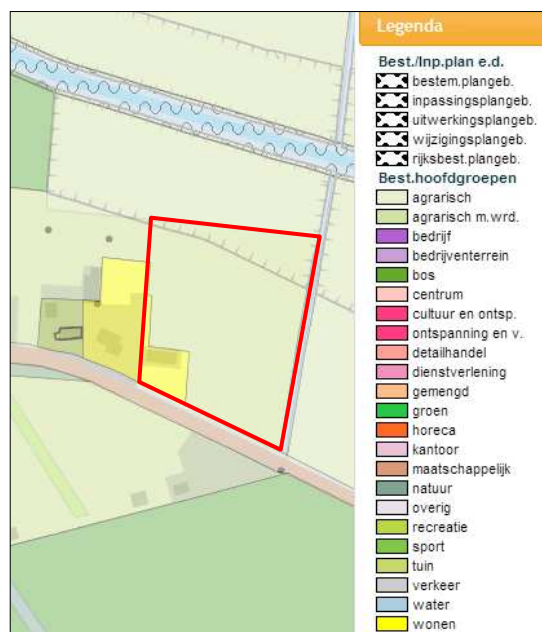
De dagopvang gaat uit van de leerdoelen van de aanwezige cliënten. Zo zijn er jongeren die willen oefenen met horeca-ervaring om daar een baan in te vinden, hier kan dan geoefend gaan worden in de keuken met koken en bakken, tevens is een dergelijke activiteit leerzaam om door tijdsinschatting, boodschappen doen, financieel en volgorde van werken. Verder kan er binnen met slecht weer gewerkt worden met ICT, webdesign, computers repareren en programmeren van games en apps, anderen zijn meer bezig met kunst, schilderen en tekenen tot houtbewerking. De meeste jongeren kunnen in een dergelijke huiselijke setting tevens de ADL oefenen, denk hierbij aan sociale hygiëne (bv. douchen en toiletgebruik), schoonmaken van keuken, badkamer, toilet en woonruimte oefenen. Daarnaast zijn veel instrumenten aanwezig voor muziektherapie: drummen, gitaar, piano, jambe etc.. Ook gewoon een spel leren spelen alleen en/of samen behoort tot de mogelijkheden. Zo is er ook met slecht weer binnen voor ieders wat wils een leerzaam traject. Het aanbod varieert en wordt aangepast aan de doelen van de cliënt. Het aanbod is altijd gericht op het oefenen van werknemersvaardigheden, om langzaam door te stromen naar regulier werk en de ontwikkeling van de eigen persoonlijkheid.

Ook buiten zijn er veel mogelijkheden: diervoorziening en bijbehorende werkzaamheden (voer kopen, geven, dieren verzorgen), houtbewerking (onder andere opknappen oude meubels), groenonderhoud (zoals gras maaien, tractor rijden, bomen en tuin bijhouden). Buiten kunnen ook groepsspellen als voetbal, tennis, jeu de boules worden gespeeld. Al met al zijn er veel mogelijkheden zolang deze passen in het doel en de toekomst van de cliënt.

Het is de ambitie om in de toekomst direct noordelijk van het gebouw vier eenvoudige woonunits te plaatsen voor het tijdelijk kunnen opvangen van cliënten. In deze wijzigingsaanvraag is dat echter niet aan de orde.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan (geraadpleegd via ruimtelijkeplannen.nl, zie figuur 3) is de planstatus als volgt: vastgesteld op 2016-07-12 identificatie NL.IMRO.1640.BP16RV Buitengebied-VG01 Reparatie- en veegplan buitengebied (in werking getreden per 15 december 2016), type plan: bestemmingsplan, gemeente Leudal. In dit geldende bestemmingsplan heeft het perceel kadastraal bekend als H1370 twee bestemmingen. De stal heeft de bestemming 'wonen', de aangrenzende gronden aan oostzijde en noordzijde de bestemming 'agrarisch met waarden - 4'.



Figuur 3: Bestemmingsplankaart Ruimtelijke plannen.nl (2015) met kadastrale grens (rood).

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de relevante aspecten bij de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling betreft geen aanleg van nieuwe gebouwen voor bedrijfsmatige doeleinden, maar enkel de herbestemming (en verbouwing) van een bestaande opstal (schuur) van 'wonen' naar 'wonen-vab, zorglandbouw op de stal' en de herbestemming van 'agrarisch' naar "agrarisch - zorglandbouw en landschappelijke inpassing". Door de aard van het te vestigen bedrijf is een groot deel van de ruimtelijke en functionele aspecten niet van toepassing. Niet van toepassing zijn: land- en tuinbouw, agrarische bedrijven, stedenbouwkundige opbouw, wonen en volkshuisvesting, maatschappelijke accommodaties en monumenten, detailhandel, horeca, groenstructuur en openbaar vervoer.

Tevens zijn een aantal milieuaspecten op voorhand uit te sluiten door de aard van de ontwikkeling. Dit zijn onder andere: luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en afval.

Aspecten in deze ruimtelijke onderbouwing (zonder afbreuk te willen doen aan andere aspecten) die een mogelijke rol van betekenis spelen zijn karakteristieke bedrijven en milieuzonering, riolering, bebouwing en monumenten, geluid, geur, verkeer en parkeren en ruimtelijke inpassing.



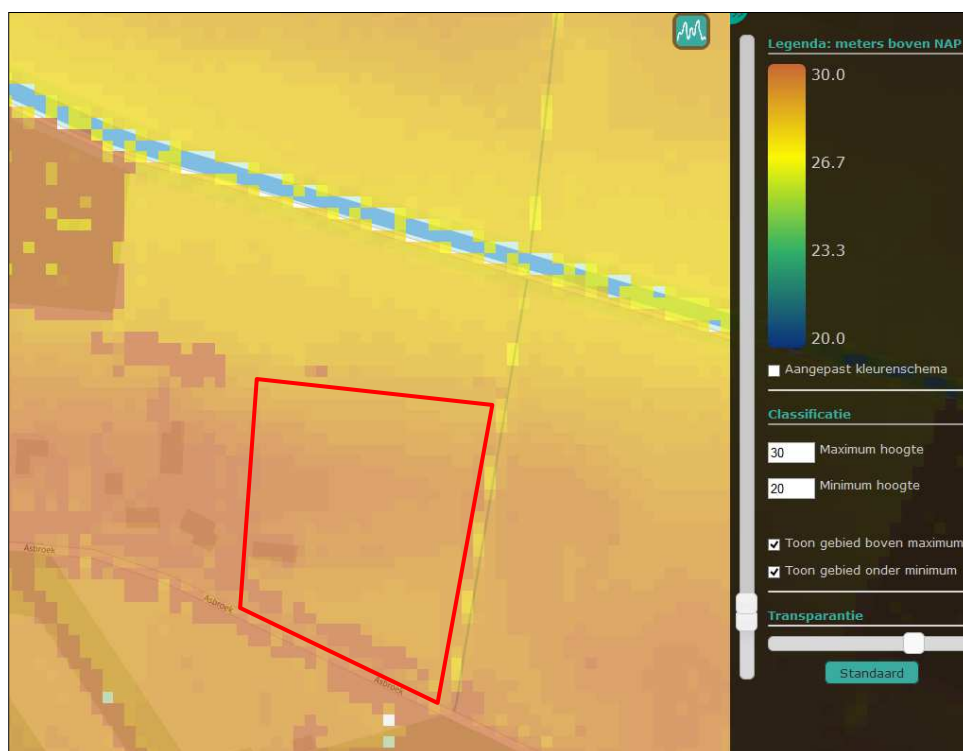
Figuur 4: Zicht op het perceel.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

2.1 Asbroek 11 en omgeving

Het perceel ligt aan de weg Asbroek, ten noorden van de Asbroekerheide. In Midden-Limburg maakt het perceel deel uit van het zwakglooiende dekzandlandschap. Het perceel heeft lange tijd een agrarische bestemming gehad. De bodem van het perceel bestaat uit een veldpodzolgrond (Hn21) met als grondwatertrap V (grondwater zowel zomer als winter ruim onder maaiveld).

Het perceel heeft een hoogteverschil van circa een meter. De stal ligt op het hoogste punt, op circa 29,80 NAP. Het laagste punt heeft een hoogte van circa 28,10 NAP. De iets noordelijker gelegen waterloop Vissensteert ligt op een hoogte van 27,60 NAP (zie figuur 5). Het perceel water af richting de Vissensteert.



Figuur 5: Hoogtekaart van het perceel (in meters NAP, AHN.nl, 2015)

De Asbroekerheide valt voor een deel binnen het landgoed "de Beersgraven" en bestaat grotendeels uit naaldbos. De Asbroekerheide is een kerngebied voor vogelsoorten gebonden aan naaldbos en heide met soorten als Sperwer, Groene specht, Kleine bonte specht, Zwarte specht, Boomleeuwerik, Koekoek, Vuurgoudhaan en Kruisbek. De Asbroekerheide is ook het leefgebied van het Groentje. In het oosten van het gebied liggen nog twee overgebleven stukjes actief stuifzand. Bijzondere soorten zijn onder andere de dagvlinder Groentje en de Levendbarende hagedis.

2.2 Ruimtelijke effecten

Door de wijziging van het bestemmingsplan van de stal en een klein deel van het perceel van wonen naar bedrijf treden geen grote veranderingen op in het aanzicht van het pand. De bestaande stal wordt niet gesloopt en herbouwd, maar omgebouwd tot een bedrijfsruimte (omschrijving zie §1.3) met als enige bouwkundige wijziging het aanpassen van de gevels, met name van betonschuttingplaten naar een gemetselde buitenmuur. Een uitgebreid bouwplan is hierdoor niet van toepassing. Het casco blijft in zijn geheel gehandhaafd en wordt verbouwd zodat het voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd. In parkeren kan worden voorzien op het eigen terrein. Ruimtelijke of visuele effecten zijn niet aan de orde.

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Gezien de aard van de functiewijziging van de stal zijn er geen specifieke beleidsaspecten vanuit hogere overheden die hierop van toepassing zijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

In de structuurvisie Leudal (BRO, 2010) is ten aanzien van het benutten van economische kansen van (vrijkomende agrarische bedrijfs)gebouwen in het buitengebied het volgende opgenomen:

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden een kans tot functiewijziging. Op deze wijze blijft het landelijk gebied vitaal en leefbaar. De gemeente Leudal wil onder randvoorwaarden initiatieven in vrijkomende (agrarische bedrijfs)gebouwen kunnen faciliteren. Uitgangspunt is hierbij niet de nieuwe functie, maar de invloed van de functie op de omgeving.

De opvang van cliënten valt onder 'Kleinschalige ontwikkelingen in zorg en educatie'. Kleinschalige initiatieven vanuit de markt 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 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;
- het initiatief mag niet leiden tot extra (milieuhygiënische) belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
- het initiatief mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan. Grootschalige bedrijfsmatige ontwikkelingen Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de economie en werkgelegenheid worden waar mogelijk gefaciliteerd.

Ontwikkelingen in het buitengebied: Kwaliteitsmenu

Nieuwe functionele ontwikkelingen in het buitengebied (zowel incidentele initiatieven in het buitengebied als ontwikkelingen aan de rand van een kern) zijn uit 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. Het kwaliteitsmenu is hierbij van toepassing.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De verbouwing en in pandige aanpassingen van het pand worden geheel gefinancierd door het te vestigen bedrijf. Van planschade aan derden is geen sprake, het aangrenzende pand op perceel kadastraal bekend als H1371 is de woning van de familie Verschuuren zelf.

Deze zorglandbouw is een onderdeel van de aangeboden zorgactiviteiten van MV Pedagogische Begeleiding. Er is een breed scala aan aanbod door intensieve samenwerkingsverbanden met andere organisaties zoals Rondmeer, OOK Begeleiding, Futuris Zorg en Werk, RAC en Autismepunt. Wat MV Pedagogische Begeleiding onder andere te bieden heeft: begeleiding, dagbesteding, begeleiding groep, crisisopvang, diverse trainingen, waaronder Rots en Water, diverse cursussen (waaronder ontwikkelingspsychologie), advies (waaronder ouderbegeleiding). Meer informatie is te vinden op de website of in een persoonlijk gesprek.

De zorglandbouw moet een aspect worden dat op zichzelf kan bestaan en dus levensvatbaar is. De dagbesteding wordt gedraaid door mijzelf en mijn vrouw (Master Autisme). Als we van maandag t/m vrijdag open zijn en 8 cliënten per dagdeel hebben (gezien de huidige wachtlijst een aanmeldingen is dit realistisch) hebben we levensvatbaar onderdeel. De nieuwe tarieven van gemeenten liggen lager dan voorgaande jaren, gemiddeld komt dit op ongeveer €30,- per dagdeel. Dus €60,- per dag per cliënt. Per dag is dit dan een omzet van 8(cliënten) x €60,- = €480,- per dag. Dit is ruim voldoende om levensvatbaar te zijn met alleen dit onderdeel.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Dit heeft tot gevolg dat eventueel toegekende planschadeclaims als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling niet voor rekening komen van de gemeente maar van de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/dialog met de omgeving

Dit hoofdstuk betreft een verantwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en zienswijzen. Dit onderdeel kan pas worden ingevuld gaande de procedures.

Wel is al contact opgenomen met een directe buurman (dhr. M. van Kessel) die ook aan huis werkt met zijn ICT bedrijf Intelweb. Er is uitgebreid gesproken over de plannen. Hij is erg enthousiast en wil meewerken, bijvoorbeeld in de vorm van een leerwerkplek cliënten die iets met webdesign of ICT willen doen. Met de andere burens is ook goed contact geweest over de plannen.

Gezien het maatschappelijke draagvlak voor kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied en de afwezigheid van wezenlijke verandering voor de omgeving is echter geen inspraak te verwachten. Mocht inspraak plaatsvinden dan geldt hier dat deze stukken pas in een later stadium aan het dossier kunnen worden toegevoegd (PM).

4.3 Bodemkwaliteit

Bodemaspecten zijn in beeld gebracht door een de uitvoering van een Vooronderzoek aan de locatie Asbroek 11 te Heibloem door BKK Bodemadvies bv, 9 maart 2016 (documentkenmerk 16096.BKK).

Uit het onderzoek van BKK wordt het volgende geconcludeerd: 'Op basis van de bovengenoemde punten kan geconcludeerd worden dat er vooralsnog –volgens de NEN 5740 / NEN 5707 – kan worden uitgegaan van een onverdachte locatie. Aangezien er geen aanwijsbare bronnen binnen de onderzoekslocatie aanwezig zijn die tot een vermoeden leiden van een mogelijk aanwezige bodemverontreiniging, kan een feitelijk uit te voeren verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 hier achterwege blijven.'

Bodemkwaliteitsaspecten zijn hiermee voldoende inzichtelijk gemaakt, vervolgstappen zijn niet nodig. Bodemkwaliteitsaspecten vormen geen belemmering voor deze herbestemming.

4.4 Milieuzonering

Het project zelf betreft geen functie die milieuhinder kan veroorzaken voor activiteiten in de directe omgeving. In de directe omgeving van het besluitgebied ontbreken eveneens gebouwen of bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de herbestemming van de stal op perceel H1370.

Geluid

De kleinschalige dagopvang van de cliënten leidt niet tot een grotere geluidsbelasting in vergelijking met de huidige bestemming (wonen) en/of de in de omgeving reguliere (agrarische) activiteiten.

Luchtkwaliteit

De herbestemming draagt niet bij aan luchtverontreiniging, het bedrijf heeft geen industrieel of agrarisch karakter met een verslechterende luchtkwaliteit tot gevolg. Luchtkwaliteitseisen werken dan ook niet belemmerend voor deze herbestemming.

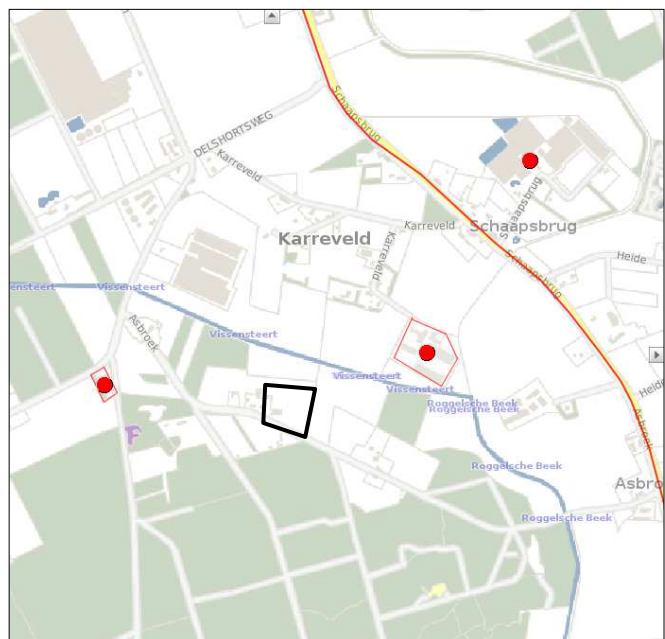
Geur

Op 14 februari 2017 heeft gemeente Leudal een nieuwe geurverordening vastgesteld. Om de effecten van geur en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van intensieve veehouderijen inzichtelijk te maken heeft Bergs Advies berekeningen uitgevoerd.

Bergs Advies concludeert dat middels de geurberekeningen voorgrond- en achtergrondbelasting is aangetoond dat het gebouw gelegen aan Asbroek 11d in Heibloem in gebruik genomen kan worden als dagbesteding. Het geurgevoelige object zal niet beperkend zijn voor de intensieve veehouderijen in de directe omgeving.

4.5 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. Deze 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. Aangezien niet gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen zijn plaatsgebonden risico's als groepsrisico's uit te sluiten.



Figuur 6: Uitsnede van de risicokaart.nl (2015) met perceel (zwart omlijnd) ten opzichte van locaties met een bepaald risico.

Figuur 6 is een uitsnede van de risicokaart Limburg. In de omgeving van het initiatief komen geen risicovolle activiteiten voor. Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. Geconcludeerd kan worden dat het plaatsgebonden risico door het initiatief niet toeneemt.

4.6 Flora en fauna

Tijdens een inspectiebezoek op 20 maart 2015 werden geen beschermde natuurwaarden in de schuur aangetroffen. Door het geringe bufferende vermogen is de ruimte ongeschikt als vaste rust- en verblijfsplaats voor vleermuizen. In de schuur werden geen nesten of broedende vogels vastgesteld en geen sporen van andere beschermde diersoorten. De stal en de directe omgeving is door het agrarische gebruik ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Door de herbestemming worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet nodig.

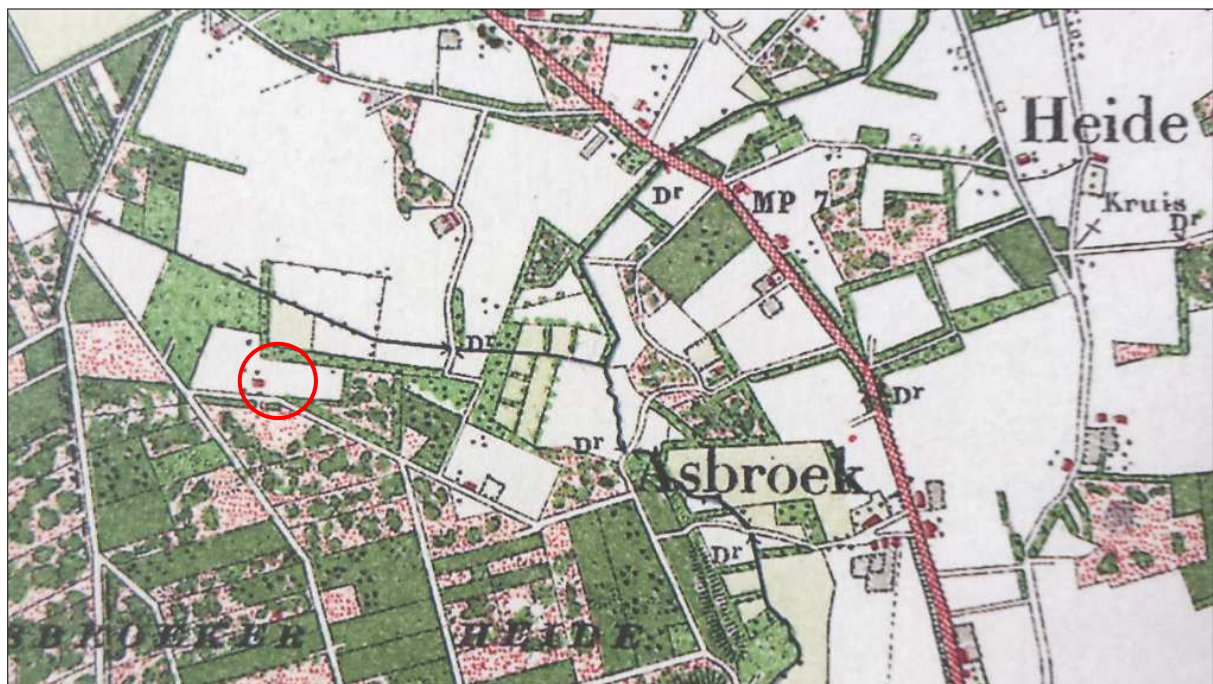
De herbestemming vindt plaats op een afstand van meer dan 3,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Leudal. Door de voorgenomen ontwikkeling zijn negatieve effecten op dit gebied uit te sluiten. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.

4.7 Archeologie, kabels en leidingen

Voor de herbestemming en de verbouwing van de schuur wordt de bodem niet geroerd en worden dus geen bodemversturende activiteiten uitgevoerd. Een onderzoek naar archeologische elementen of het uitvoeren van een melding 'kabels en leidingen' (KLIC) niet nodig.

4.8 Cultuurhistorie

De schuur aan Asbroek 11 is niet opgenomen op de lijst van gemeentelijke of landelijke monumenten en is derhalve geen cultuurhistorisch waardevol pand. Door de herbestemming worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.



Figuur 7: Historische kaart uit de Grote Historische Atlas (2006). De kaart geeft de situatie uit 1895 weer. Het perceel is aangegeven met een rode cirkel.

4.9 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Sinds 2003 zijn gemeenten verplicht om alle ruimtelijke plannen die van invloed zijn op de waterhuishouding voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

De watertoets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen en is gericht op het bewaken van de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. Het bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei heeft in 2006 besloten dat in een aantal gevallen ruimtelijke plannen door gemeenten niet meer naar het watertoetsloket van het waterschap hoeven te worden gestuurd. Gemeenten is gevraagd om plannen waarbij het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt zelf te beoordelen.

In deze ruimtelijke ontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding van de bestaande opstal. Voor de aanleg van de parkeergelegenheid wordt gebruik gemaakt van semiverharding en wordt tevens voorzien in een afwatering naar een laagte waar het water in de bodem kan infiltreren.

De hemelwaterafvoer van de bestaande stal is nu zodanig dat hemelwater van het dak afloopt en aan de zijkanten van de stal in de bodem infiltreert. Hierin treden in de nieuwe situatie geen wijzigingen op, hemelwater van het dak en het aan te leggen terras en bestrating zullen nog steeds in de bodem worden geïnfiltreerd. Gezien de ligging van de stal op een dekzandrug op circa twee meter boven het peil van de waterloop Vissensteert, is infiltratie van hemelwater rond de stal goed mogelijk.

Nieuw ontstane afvalwaterstromen van sanitaire voorzieningen door de functieverandering van 'wonen' naar 'wonen-vab met aanduiding zorglandbouw op de stal' worden aangesloten op het in perceel H1371 aanwezige rioleringsstelsel. Op deze manier wordt de vuilwaterstroom van het hemelwater gescheiden.

Het initiatief heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding of de grondwaterstand. Nader overleg met de waterbeheerder is niet nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Door de herbestemming naar bedrijf en het beoogde te vestigen bedrijf zal een zeer beperkte toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen op de dagen maandag tot en met vrijdag op de weg Asbroek. In inschatting van het verkeer is als volgt: Er zal maximaal twee keer per dag (een keer in de ochtend en een keer in de namiddag) een taxibusje komen om jongeren op te halen en weg te brengen. Daarnaast zijn er ongeveer twee keer per dag enkele autobewegingen van ouders of derden die op locatie komen.

De weg Asbroek kan deze zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken. Nadere verkeersmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

Parkeren kan op eigen terrein, aan de rechterzijde van de oprit van de woning Asbroek 11 is er gelegenheid tot parkeren voor drie auto's, dit gedeelte is beklinderd. Daarnaast is er nog de mogelijkheid om de oprit door te rijden tot het grasland van Asbroek 11, waar op het gras ook geparkeerd kan worden. Verwacht wordt echter dat de beklinderde parkeerplaats voldoende ruimte biedt om in de parkeergelegenheid te voorzien. Langs de weg Asbroek wordt uitdrukkelijk geen mogelijkheid geboden voor parkeren door initiatiefnemer. De aspecten verkeersveiligheid en privacy van de cliënten spelen hierbij een rol.

De schuur wordt via het woonhuis en via de bestaande toegang van het weiland ontsloten, er hoeft geen aparte inrit aangelegd te worden. Het rooien van bomen is derhalve niet aan de orde.

4.11 Ruimtelijke inpassing

Initiatiefnemer is voornemens over te gaan tot het uitvoeren van een beplantingsplan op het deel van het perceel dat nu bestemd is als 'agrarisch met waarden'. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld in overleg met de stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen. Het plan voorziet in de aanplant van 3.000 m², 1275 struiken en 64 bomen, aan te planten in plantsingels en enkele losse boomgroepen (zie ook het bijgevoegde beplantingsplan).

Het onderhoud van de beplanting zal worden uitgevoerd door de cliënten, als onderdeel van hun zorg-/behandelplannen.

Overigens heeft het beplantingsplan een meerwaarde voor flora en fauna door de aanplant van gevarieerde singels/hagen met inheemse soorten. De singels bieden schuil- en broedmogelijkheden voor kleine zoogdieren (zoals Egel), diverse soorten broedvogels en tal van soorten insecten. Tevens draagt de aanplant van de singels (dwars op de waterloop Vissensteert) bij aan het versterken van een kleinschalig (beekdal)landschap.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste herbestemming van 'wonen' naar 'wonen-vab, zorglandbouw op de stal' en voor het perceel van 'agraris' naar 'agraris - zorglandbouw en landschappelijke inpassing' aan de Asbroek 11d is in het vigerende bestemmingsplan strijdig met de geldende voorschriften. Daarom wordt een functieverandering in het bestemmingsplan gevraagd.

Aangaande de beoordeling van initiatieven aan de criteria van de gemeente Leudal kan het volgende worden geconcludeerd:

- de aard van het initiatief past bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en inrichting van het initiatief sluit aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- het initiatief leidt niet tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- het initiatief leidt niet tot extra (milieuhygiënische) belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
- het initiatief leidt niet tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;

Aan alle gestelde voorwaarden die zowel op Rijks- provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid worden gesteld, wordt met deze ontwikkeling voldaan. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en zijn de benodigde voorzieningen als riolering en overige kabels en leidingen al in het besluitgebied aanwezig. Met de functiewijziging wordt bovendien in het overige deel van het perceel voorzien in herstel en versterking van natuur- en landschapswaarden.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat tegen de functieverandering vanuit functioneel, ruimtelijk en landschappelijk oogpunt geen bezwaren bestaan en de functiewijziging niet bezwaarlijk is.