

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan Landgoed Kapèlkeshof

Toelichting

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan Landgoed Kapèlkeshof

Toelichting



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088-3366333
F 088-3366099

www.kragten.nl

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Landgoed Kapèlkeshof
Opdrachtgever:	Maatschap L.H. Beumers-Vossen
Contactpersoon:	De heer Beumers
Projectleider:	De heer Peeten
Code rapport:	HEP-067-ON01
Gecontroleerd:	De heer Van Hees
Plaats en datum:	Herten, 5 april 2013
Copyright	Kragten

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3.1 Bestemmingsplan buitengebied Helden	8
1.3.2 Ontwerpbestemmingsplan buitengebied gemeente Peel en Maas	9
1.3.3 Conclusie	11
1.4 Leeswijzer	11
2. Huidige situatie	12
2.1 Ruimtelijke structuur	12
2.2 Functionele structuur	15
3. Beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas	18
4. Planbeschrijving	21
4.1 Doelstelling, visie en uitgangspunten	21
4.2 Ruimtelijke structuur	22
4.3 Functionele structuur	25
4.3.1 Natuurontwikkeling	25
4.3.2 Compensatie woningen	30
5. Randvoorwaarden	35
5.1 Milieuaspecten	35
5.1.1 M.e.r.-beoordeling	35
5.1.2 Bodem	35
5.1.3 Akoestiek	36
5.2 Planologische aspecten	37
5.2.1 Archeologie	37
5.2.2 Flora en fauna	38
5.2.3 Bedrijven en Milieuzonering	39
5.2.4 Lucht	41
5.2.5 Water	42
5.2.6 Externe veiligheid	43
5.2.6 Leidingen	44
5.2.7 Verkeer	44
6. Juridische verantwoording	45
6.1 Algemeen	45
6.2 Toelichting op de verbeelding	45
6.3 Toelichting op de planregels	45
7. Economische uitvoerbaarheid	47
8. Maatschappelijke haalbaarheid	48
8.1 Procedure	48
8.2 Overleg	48

Separate bijlagen

- Vooronderzoek bodem conform NEN 5725. Rapportnummer MIL12.058, Kragten, 18 juni 2012.
- Verkennend Bodemonderzoek. Rapportnummer: B-051187. DvL Milieu & Techniek, 14 september 2005.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Rapportnummer: P2012.053.01-03, Windmill, 26 juli 2012.
- Inventariserend veldonderzoek d.m.v. grondboringen. Rapportnummer: 175163 B051130-T.T, Synthebra Archeologie, 15 juli 2005.
- Quicksan flora en fauna. Rapportnummer: HEP067, Kragten, 26 juni 2012.

TOELICHTING

- Onderzoek geurbelemmering. Rapportnummer: P2012.053.01-1. Windmill, 1 augustus 2012.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof concentreert zich, naast de activiteiten met betrekking tot het wijn- en golfdomein, ook op intensieve veehouderij. De combinatie van beide bedrijfstakken wordt echter steeds lastiger. Hierdoor is de wens ontstaan om de bedrijfstak intensieve veehouderij af te stoten en daarvoor in de plaats, te komen tot nieuwe activiteiten welke een verrijking vormen voor het gebied.

In overleg met de gebiedscommissie, gemeente en provincie is een plan bedacht dat past binnen het "pijplijn plan" Rood voor Groen regeling van de provincie Limburg, die valt onder de oude VORM-regeling. Dit beleid biedt de mogelijkheid om buiten de rode contouren en kernen, nieuwe rode functies (burgerwoningen) te creëren in combinatie met voldoende groen. In opdracht van Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof is vervolgens een uitwerkingsplan opgesteld genaamd, Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof (11 november 2011), rapport nummer 09-053. Dit rapport is in de commissievergadering van de kwaliteitscommissie van de provincie Limburg op 6 december 2011 goedgekeurd. Vervolgens heeft het college van B&W van de gemeente Peel en Maas, in februari 2012, eveneens dit plan goedgekeurd.

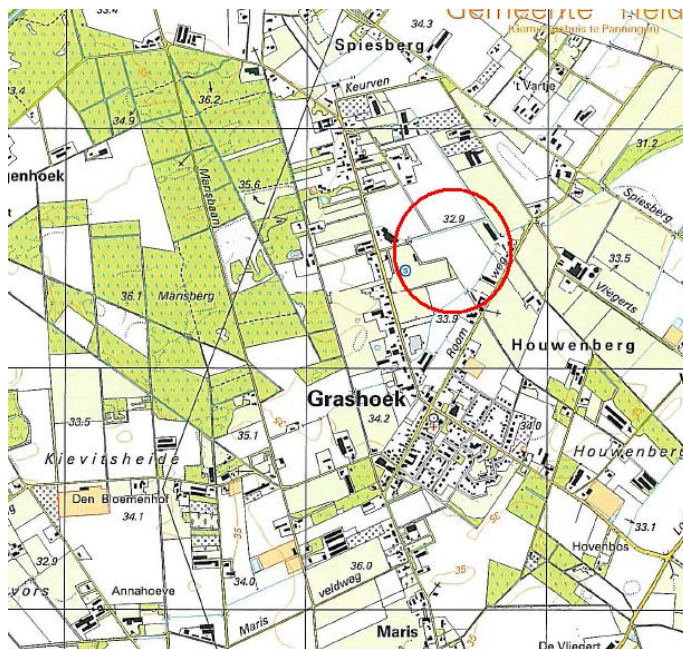
Het plan voor de realisatie van het landgoed omvat het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de intensieve veehouderij, het slopen van de bestaande stallen, realisatie van 5,5 ha nieuw groen en landschapselementen, realisatie van recreatieve routes en een tweetal greens. Als tegenprestatie worden drie nieuwe woningen gebouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

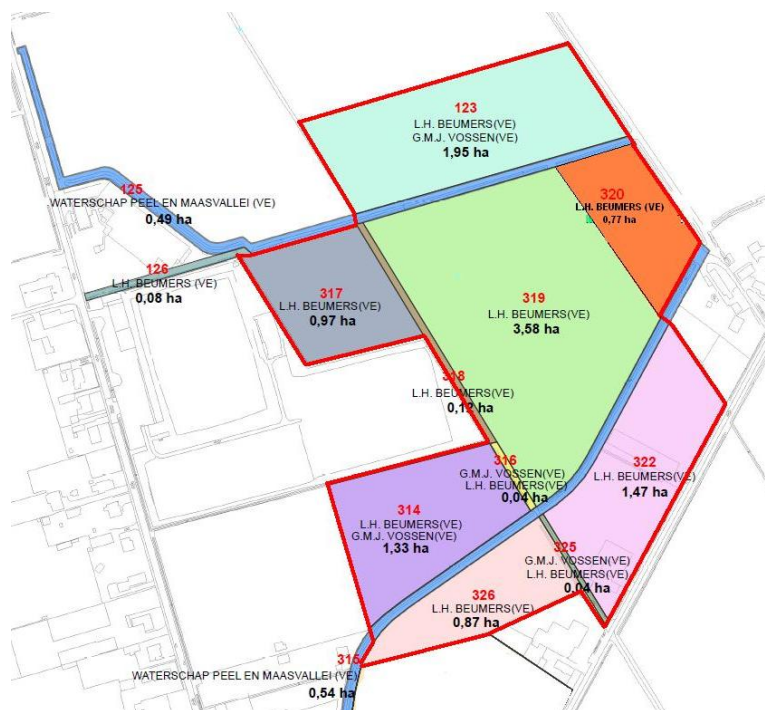
Het Wijn- en Golfdomein is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas nabij de kern Grashoek. De entree van Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof is gelegen aan de Roomweg te Grashoek (afbeelding 1). De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door agrarische percelen. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door gronden welke worden gebruikt voor agrarische doeleinden en (agrarische) bebouwing, ter hoogte van de Roomweg liggen bovendien twee woningen. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een bouwbedrijf en gronden welke worden gebruikt voor agrarische doeleinden. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt, naast agrarische gronden, ook gevormd door de voetbalvelden van SV Grashoek.

Het te realiseren deelgebied omvat de kadastrale percelen (afbeelding 2): L 123, L 125, L 314, L 315, L 316, L 317, L 318, L 319, L 320, L 322, L 325 en L 326.

TOELICHTING



Afbeelding 1: Ligging plangebied Wijn- en Golfdomein Kapèlleshof.

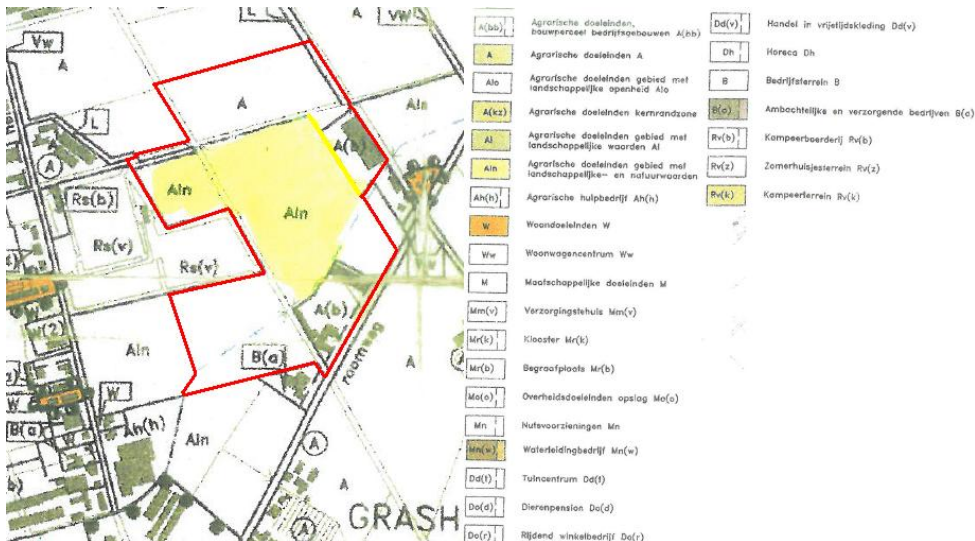


Afbeelding 2: Kadastrale percelen plangebied Wijn- en Golfdomein Kapèlleshof (rode omlijning).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan buitengebied Helden

Op het plangebied is de partiële herziening bestemmingsplan buitengebied Helden (Artikel 30 WRO), vastgesteld op 23 april 2001, van toepassing.



Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan, partiële herziening buitengebied Helden, 23-april-2001.

Het bestemmingsplan partiële herziening buitengebied Helden 23 april 2001 voorziet voor wat betreft het voorliggende plangebied in de volgende bestemming:

Agrarische doeleinden A

Gronden met de bestemming agrarische doeleinden A zijn bestemd voor het uitoefenen van agrarische bedrijven, evenals de opbouw van het landschap, met dien verstande, dat in de zoneringsvlakken 'extensiveringsgebied', 'verwervingsgebied met bovengrens bouwkaavel' en 'verwervingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel' nieuwvestiging niet is toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend, ten behoeve van bovengenoemde hoofdlijnen, toegestaan:

- Bedrijfsgebouwen.
- Bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend voor zover de gronden nader zijn aangeduid als "A agrarisch bedrijf".
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Bijbehorende voorzieningen.

Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)

Gronden met de bestemming Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b), zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat in de zoneringsvlakken 'extensiveringsgebied', 'verwervingsgebied met bovengrens bouwkaavel' en 'verwervingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel' nieuwvestiging niet is toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend, ten behoeve van bovengenoemde hoofdlijnen, toegestaan:

- Bedrijfsgebouwen.
- Bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen.
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

TOELICHTING

- Tuinen en erven.
- Bijbehorende voorzieningen.

Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden Aln.

De gronden met de bestemming Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden Aln zijn bestemd voor:

- Het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.
- De bescherming van de waarden van het aangrenzende natuur- en/of bosgebied.
- De opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden.
- De uitoefening van agrarische bedrijven.
- Voor zover de gronden nader zijn aangeduid als 'watergang' tevens voor de waterhuishouding.

Met dien verstande, dat het behoud en/of herstel van de genoemde waarden voorop staat.

Op de voor 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden Aln' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde.

Het plan past niet binnen, het voor het plangebied, vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk om deze plannen te kunnen ontwikkelen.

1.3.2 Ontwerpbestemmingsplan buitengebied gemeente Peel en Maas

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf 9 augustus 2012 t/m 19 september 2012 ter inzage gelegen. Dit is een conserverend bestemmingsplan en borduurt voort op het vigerende bestemmingsplanactualisaties daarop en verleende ontheffingen. Derhalve voorziet dit bestemmingsplan, voor wat betreft het plangebied, in de volgende bestemmingen:

Bestemming Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Agrarisch bedrijfsmatig gebruik.
- Agrarisch hobbymatig gebruik.

met daaraan ondergeschikt:

- Extensief dagrecreatief medegebruik.
- Groenvoorzieningen.
- Paden en ontsluitingsvoorzieningen.
- Boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Bestemming 'Agrarisch - Plattelandsondernemer'

De voor 'Agrarisch - Plattelandsondernemer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Agrarische bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 11':
 - Een grondgebonden agrarisch bedrijf.
 - Een bestaande intensieve veehouderij.
 - Dagrecreatie/sport op een shortgolfterrein.
 - Ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 met een wijnpromotieruimte en wijnmakerij met een oppervlakte van maximaal 380 m².
 - Wonen in een bedrijfswoning.

Met daaraan ondergeschikt:

TOELICHTING

- Uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
- Verkoop van zelf voortgebrachte of streekkeigen producten.
- Evenementen.
- Tuinen, erven en terreinen.
- Extensief dagrecreatief medegebruik.
- Groenvoorzieningen.
- Paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen.
- Boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Teeltondersteunende voorzieningen.

Op de voor 'Agrarisch - Plattelandsondernemer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- Gebouwen.
- Een bedrijfswoning.
- Bijbehorende bouwwerken.
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een middelhoge archeologische waarde.

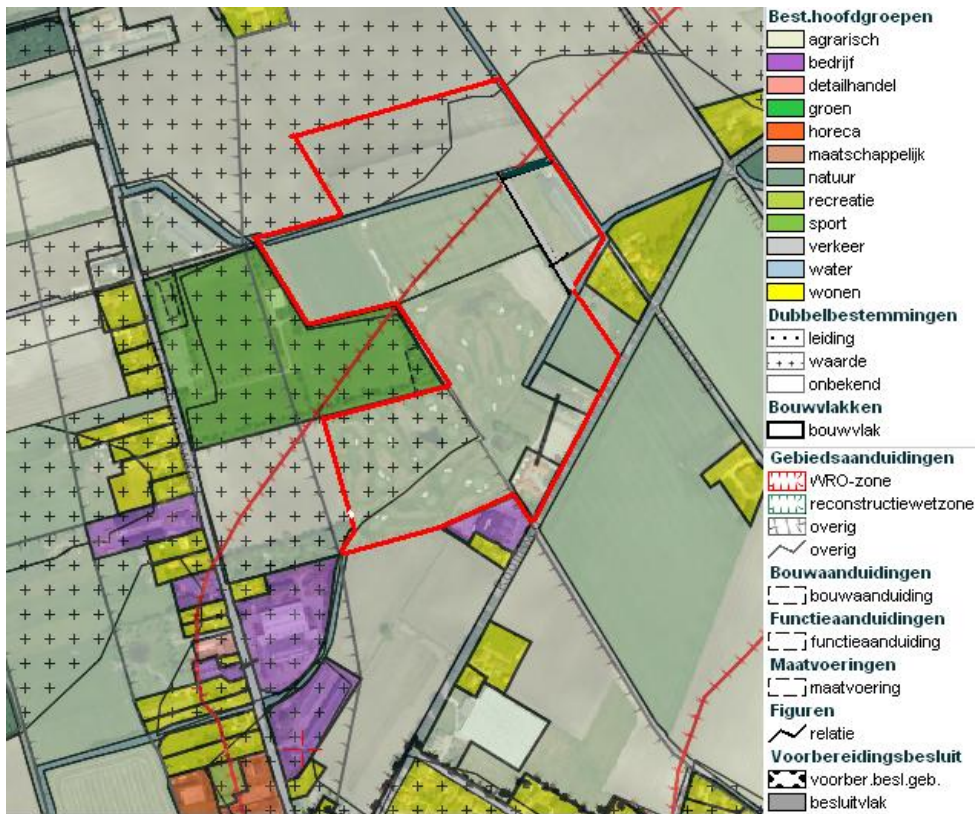
Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- Het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m² en minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
- Een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- Een bouwwerk binnen de agrarische bouwvlakken.
- Gebouwen en/of bouwwerken die al in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Gebiedsaanduidingen

Binnen het plan liggen verder nog de volgende gebiedsaanduidingen:

- Wro zone wijzigingsgebied 2 ko.
- Wro zone wijzigingsgebied 3 bd.
- Reconstructiewetzone verwevingsgebied.



Afbeelding 4: Ontwerp bestemmingsplan buitengebied gemeente Peel en Maas, 9 augustus 2012.

Het plan past niet binnen het ontwerp bestemmingsplan buitengebied gemeente Peel en Maas, 9 augustus 2012. Dit bestemmingsplan biedt, binnen het plangebied, geen ruimte voor de realisatie van woningen en de aanleg van natuur met extensieve recreatie. Bovendien is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 11' slechts toegestaan voor wat betreft een deel van het gebied.

1.3.3. Conclusie

De boogde ontwikkelingen in het plangebied passen niet binnen zowel het vigerende bestemmingsplan partiële herziening buitengebied Helden 23 april 2001, als ook het ontwerp bestemmingsplan buitengebied gemeente Peel en Maas, 9 augustus 2011. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is voorliggende bestemmingsplanwijziging genoodzaakt.

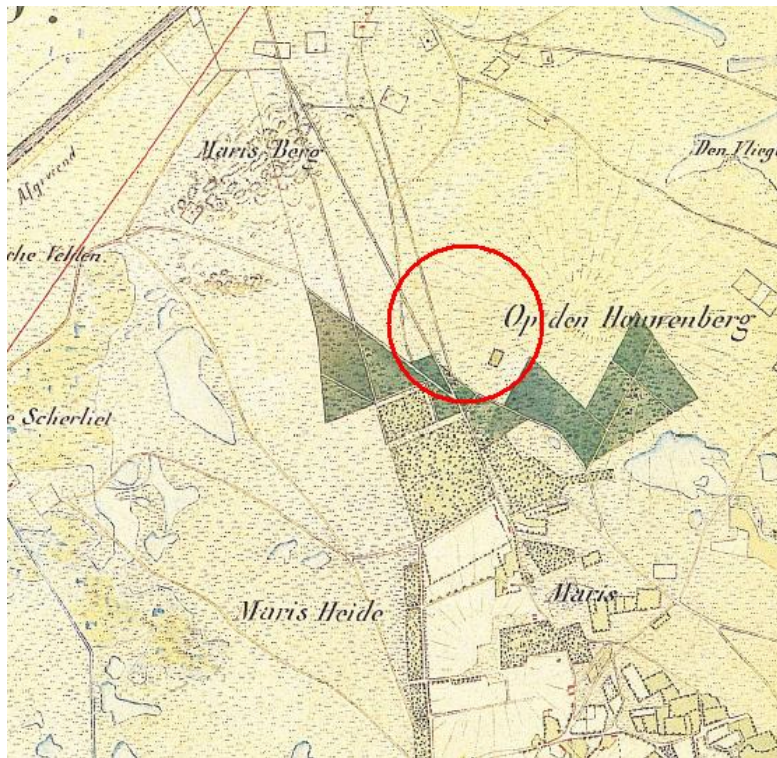
1.4 Leeswijzer

In dit rapport wordt, in hoofdstuk 2, eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beleidsscan weergegeven, waarin het relevante beleid voor de voorliggende ontwikkeling wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven van het plangebied en wordt gekeken naar de omgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse, voor het plan relevante, planologische en milieutechnische aspecten. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstukken over de juridische verantwoording en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2. Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

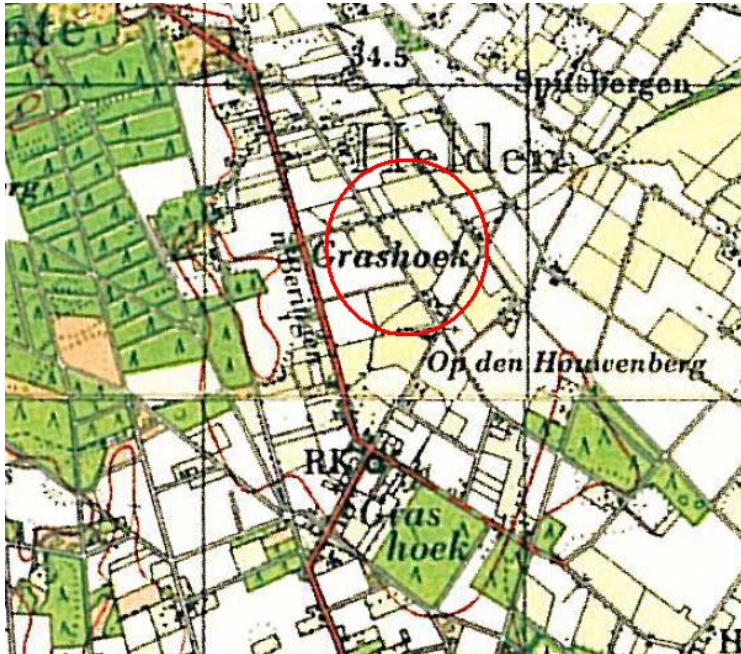
Het domein Kapèlkeshof ligt in het jonge ontginningslandschap even ten noordoosten van de landelijke kern Grashoek. Tot aan de periode rond 1900 bestond het huidige Grashoek grotendeels uit onontgonnen heide-, bos- en veengebieden. De omgeving maakte immers eeuwen lang deel uit van het Peelgebied en werd zodoende gekenmerkt door afvoer loze laagtes met venen, vennen en moerassen. De hoger gelegen gebieden bestonden uit bos.



Afbeelding 5: Historische kaart omstreeks 1850, globale ligging plangebied.

Vanwege de relatief recente datum van ontginning wordt het landschap ook wel getypeerd als een jong ontginningslandschap. Kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap zijn de rechte lijnen en de openheid.

Rond Grashoek liggen uitgebreide land- en tuinbouwgronden. Tevens liggen in dit gebied veel kassen en veehouderijen. Het voornamelijk agrarische gebied wordt gekarakteriseerd door grootschalige agrarische kavels in een sterke rechte lijnige, rationele structuur. De (grootschalige) agrarische complexen liggen aaneengeschaald als een lint langs langgerekte wegen of verspreid in het landschap.



Afbeelding 6: Historische kaart omstreeks 1950, globale ligging plangebied.



Afbeelding 7: Historische kaart omstreeks 1970, globale ligging plangebied.

Het gebied kenmerkt zich door zijn openheid, waarbij enkele hoofdwegen omzoomd zijn met laanbeplanting de rechtlijnige structuur verder benadrukken.

Kapèlkehof is gelegen aan de Roomweg, die als onderdeel van de kern Grashoek, een van de hoofddraggers vormt van de dorpsstructuur. De dorpsstructuur van Grashoek is vrij compact met uitlopers naar het buitengebied. Aan de Helenaveenseweg vindt een sterke verdichting plaats met

TOELICHTING

lintbebouwing. Dit in tegenstelling tot de Roomweg, waaraan de aanwezige bebouwing gelegen is in een open structuur met grootschalige bouwblokken.

Parallel aan de Roomweg loopt de Groote Molenbeek. In de huidige situatie is dit landschappelijke element nauwelijks als beekloop herkenbaar en beleefbaar. Op dit moment worden de afzonderlijke natuurgebieden, in de omgeving van het plangebied, van elkaar gescheiden door intensieve agrarische gronden waardoor ecologische relaties en daarmee migratie mogelijkheden voor planten en dieren ontbreken.

2.2 Functionele structuur

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor verschillende doeleinden. Zo is het 'middengebied' in gebruik als golf/recreatie terrein. In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich de wijngaard. Het noordelijke agrarisch perceel dat tot het plangebied wordt als eerste herontwikkeld. Hier is onlangs een omgevingsvergunning voor aangevraagd. In het zuidelijke deel van het plangebied, langs de Roomweg, bevindt zich het bedrijfsgebouw met horecagelegenheid, een woning, een parkeerterrein en een varkensstal. De oostelijke kavel (perceelnummer 320) is in 2012 aangekocht. In de huidige situatie staat nog een varkensstal, echter onderdeel van de verkoop is dat de bebouwing wordt gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken voor de daadwerkelijke overdracht.

Door het plangebied stromen twee waterlopen. De noordelijke waterloop (Grashoekseloop) zorgt voor de afwatering van het gebied en staat in de zomermaanden nagenoeg droog. De zuidelijke waterloop, de Groote Molenbeek genaamd, wordt aangeduid als beekdal en vormt een primaire waterloop.



Afbeelding 8: Luchtfoto met begrenzing plangebied.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

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

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ontwikkeling van Landgoed Kapèlkeshof past hiermee binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Zo draagt de ontwikkeling van het landgoed bij aan het versterken van de ruimtelijke en economische structuur van de regio. Met de realisatie van Landgoed Kapèlkeshof ontstaat een regionale

recreatieve trekker. Bij de ontwikkeling van het landgoed wordt bovendien rekening gehouden met oorspronkelijke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Vanwege de te realiseren wandelstructuren wordt het gebied bovendien beter beleefbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)*

Het plangebied is gelegen binnen de perspectieven P3 ruimte voor veerkrachtige watersystemen en P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme (afbeelding 9). Binnen deze perspectieven is het beleid toegespitst op de in het gebied aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden.

P3 ruimte voor Veerkrachtige watersystemen

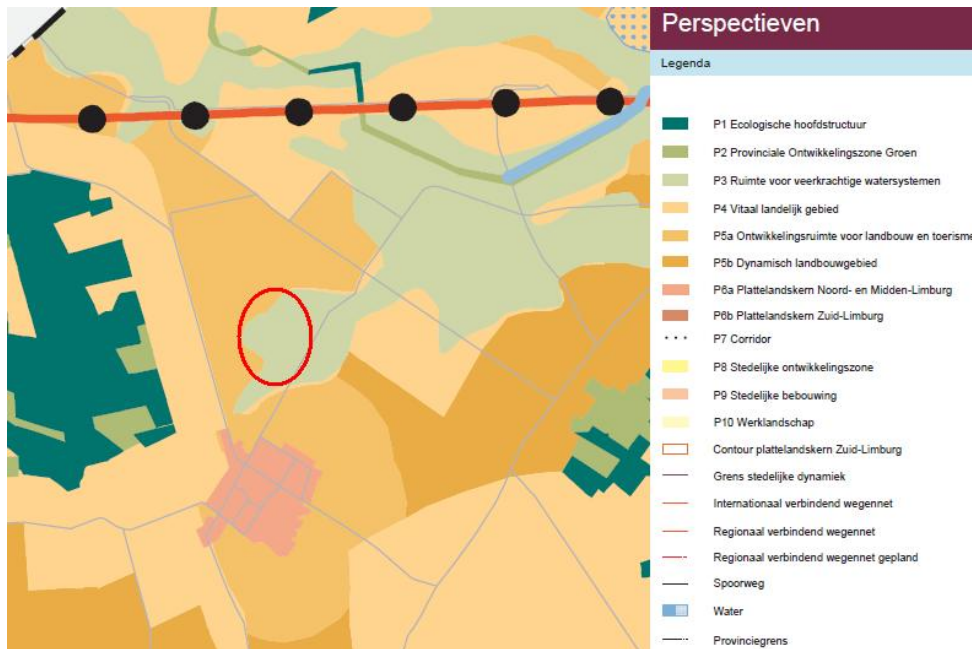
Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG).

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu).

P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme

Het perspectief P5a "Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme" omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of gebieden met een landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen (Limburgs Kwaliteitsmenu).



Afbeelding 9: Uitsnede uit het POL2006 (actualisatie 2011), globale ligging plangebied.

Het voorliggende plan voorziet in het versterken van de omgevingskwaliteit zoals staat beschreven in perspectief P3. In de toekomstige situatie mondt de Grashoekse Loop uit in een natuurlijke laagte. In samenspraak met het Waterschap vindt deze inpassing plaats conform de eisen die het POL stelt aan een veerkrachtig watersysteem. Tevens wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de landschappelijke inpassing, conform de perspectieven P3 en P5a. De realisatie van twee natuurlijke greens past binnen het perspectief P5a waarbinnen er ontwikkelingsruimte voor toerisme is.

In overleg met de provincie Limburg is besloten het voorliggende plan vorm te geven op basis van de oude VROM-regeling, het zogenaamde "pijplijn plan" Rood voor Groen. De kwaliteitscommissie van de provincie Limburg heeft in de commissievergadering van 6 december 2011 goedkeuring gegeven voor het plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas.

De structuurvisie Buitengebied van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld in december 2011. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen.

Doel van de Structuurvisie Buitengebied:

1. Beleidskader voor het Buitengebied. De Structuurvisie is de bundeling van het beleid dat als basis dient voor de juridische vertaling in het Bestemmingsplan Buitengebied
2. Instrument om kostenverhaal mogelijk te maken. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie

Uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas zijn:

- Ontwikkelingsplanologie: De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is, dat niet de regels maar de doelen centraal staan. Ontwikkelingsplanologie biedt de ruimte aan ondernemers en burgers om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen.
- Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit: Ontwikkelingen in het buitengebied gaan gepaard met kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De tegenprestatie is ook van belang in verband met de gedragenheid van de omgeving voor de ontwikkeling.
- Ontwikkelkansen te geven aan de economische dragers, zoals recreatie en toerisme en landbouw, van het buitengebied om leefbaarheid te waarborgen: Het buitengebied kent een grote dynamiek. Wie zien dat de landbouw een stapje terug doet en dat de plaats wordt ingenomen door andere functies. Deze functies moeten zich naast elkaar kunnen ontwikkelen. De verschillende functies zorgen namelijk voor de leefbaarheid van het buitengebied.
- Het buitengebied is van iedereen: De ontwikkeling van de economische functies moet samengaan met het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en bezoekers van het buitengebied en de kernen.
- Het beleid is dynamisch: Zoals eerder vermeld zijn de ontwikkelingen in het buitengebied dynamisch. Het is een illusie om te veronderstellen dat door het vastleggen van het beleid er een antwoord is op ontwikkelingen die de komende tien jaar spelen. Het beleid wordt daarom geregeld tegen het licht gehouden. De hierboven geformuleerde uitgangspunten zijn hierbij leidend. Indien nodig wordt het beleid aangepast.

Een van de beleidsdocumenten die is ondergebracht bij de structuurvisie Buitengebied is het structuurplan buitengebied 'regio Peel en Maas' vastgesteld op 17 december 2008.

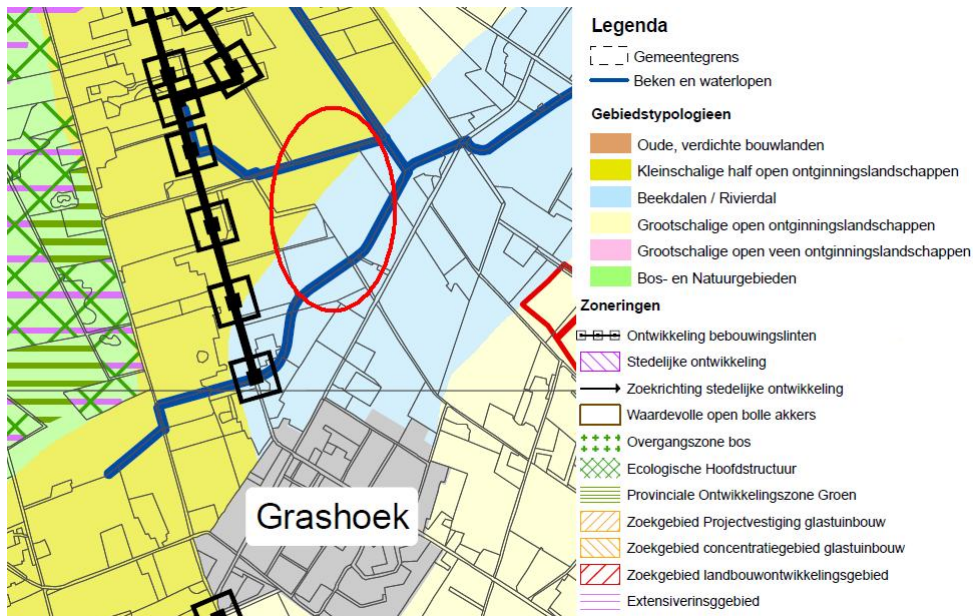
Op basis van de structurenkaart kan worden opgemaakt dat het plangebied voorziet in de gebiedstypologieën: kleinschalige half open ontginningslandschappen en beekdalen/rivierdal. Binnen deze typologieën is het beleid toegespitst op de in het gebied aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden.

Kleinschalige half open ontginningslandschappen

Doel van de percelen gelegen in deze typologie is het versterken van de landschappelijke karakteristiek. Hierbij is er speciale aandacht voor het behoud van het halfopen karakter met bosjes en houtwallen en waardevolle doorzichten. In ruimtelijk functioneel oogpunt is er ruimte voor beperkte toelating van verschillende economische functies.

Beekdalen/Rivierdal

Doel van de percelen gelegen in deze typologie is het versterken van de bestaande landschappelijke karakteristiek. Aandacht voor voldoende ruimte voor water, het bieden van ruimte voor water (beekherstel en waterberging).



Afbeelding 10: Uitsnede structuurplan buitengebied regio Peel en Maas, 17 december 2008, Globale ligging plangebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied bieden ruimte voor water, gericht op beekherstel en waterberging. Daarnaast is er aandacht voor het versterken van de landschappelijke karakteristiek van het gebied. Hierbij wordt ingezet op het halfopen karakter van het gebied. Voorgenomen ontwikkelingen leveren daarmee een kwaliteitsverbetering op voor de omgeving. De ontwikkeling van het plangebied draagt ook bij aan het versterken van ontwikkelkansen voor recreatie en toerisme. Het versterken van economische dragers zoals recreatie en toerisme draagt tevens bij aan de (be)leefbaarheid van het buitengebied. Middels de realisatie van wandelpaden wordt het gebied immers ook beleefbaar.

Voorgenomen ontwikkelingen passen hiermee binnen de kaders van het structuurplan buitengebied 'regio Peel en Maas' en daarmee dus ook binnen de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

4. Planbeschrijving

4.1 Doelstelling, visie en uitgangspunten.

De initiatiefnemer is voornemens het voorliggende plangebied om te vormen tot Landgoed Kapèlkeshof. De voorgenomen ontwikkelingen komen voort uit de Rood-voor Groen regeling betreffende de ontwikkelingen van Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof. Zowel de kwaliteitscommissie van de provincie Limburg als het college van B&W van de gemeente Peel en Maas hebben dit plan al goedgekeurd.

Hoofddoelen bij het creëren van Landgoed Kapèlkeshof zijn:

- Natuurontwikkeling middels het realiseren van een landgoed.
- Inleveren milieuvergunning intensieve veehouderijtak en het slopen van de bestaande stallen.
- Ter compensatie realisatie van drie woningen aan de Roomweg.

Ten behoeve van de realisatie van Landgoed Kapèlkeshof is een schetsontwerp opgesteld (afbeelding 11). Op basis van de ruimtelijke structuur van het gebied wordt ingegaan op de concrete werkzaamheden welke voortvloeien uit dit schetsontwerp. Perceelnummer 320 is onlangs aangekocht voor de ontwikkeling van circa 0,5 hectare natuur, conform de eis van de gemeente en provincie om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

TOELICHTING



Afbeelding 11: Voorlopig schetsontwerp Landgoed Kapèkeshof. Bron Kragten, 11 november 2011.

4.2 Ruimtelijke structuur

Het domein Kapèkeshof ligt in het jonge ontginningslandschap even ten noordoosten van de landelijke kern Grashoek. De omgeving maakte eeuwen lang deel uit van het Peelgebied en werd gekenmerkt door afvoerloze laagtes met venen, vennen en moerassen. De hogere gelegen gebieden, zoals de Marisberg, bestonden uit bos. Kenmerkend voor het jonge heideontginningslandschap zijn de rechte lijnen en de openheid. Daarom spreken we liever over een jong

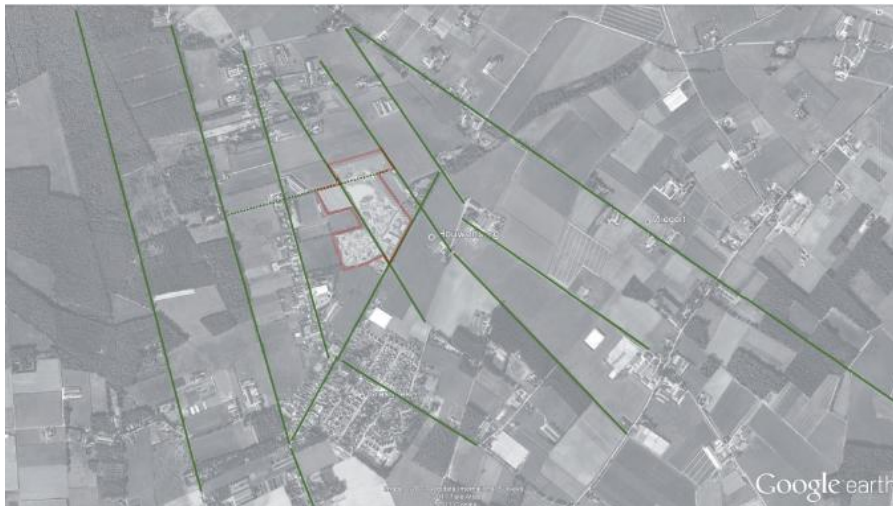
ontginningslandschap als we het hebben over landschappelijke karakteristieken en daaraan gekoppelde (ruimtelijke) ontwikkelingen. Het gebied is sterk agrarisch van karakter met grootschalige kavels in een sterke rechtlijnige, rationele structuur. De (grootschalige) agrarische complexen liggen aaneengeschaald als een lint langs de langgerekte wegen of verspreid in het landschap. Het gebied kenmerkt zich door zijn openheid, waarbij enkele hoofdwegen, omzoomd met laanbeplanting, de rechtlijnige structuur verder benadrukken.

Kapèlkeshof is gelegen aan de Roomweg, die als onderdeel van de kern Grashoek, een van de hoofddrager vormt van de dorpsstructuur. De dorpsstructuur van Grashoek is vrij compact met uitlopers naar het buitengebied. Aan de Helenaveenseweg vindt een sterke verdichting plaats met lintbebouwing. Dit in tegenstelling tot de Roomweg, waaraan de aanwezige bebouwing gelegen is in een open structuur met grootschalige bouwblokken. De relatie tussen bouwkaavel en omgeving is hier dan ook van groot belang.

Parallel aan de Roomweg loopt de Groote Molenbeek. In het huidige beeld is dit landschappelijke element nauwelijks als beekloop herkenbaar en beleefbaar. Op dit moment worden de afzonderlijke natuurgebieden van elkaar gescheiden door intensieve agrarische gronden, waardoor ecologische relaties en daarmee migratiemogelijkheden voor planten en dieren ontbreken. De huidige natuurwaarden van het plangebied zijn beperkt tot een tweetal poelen en enkele houtwallen.

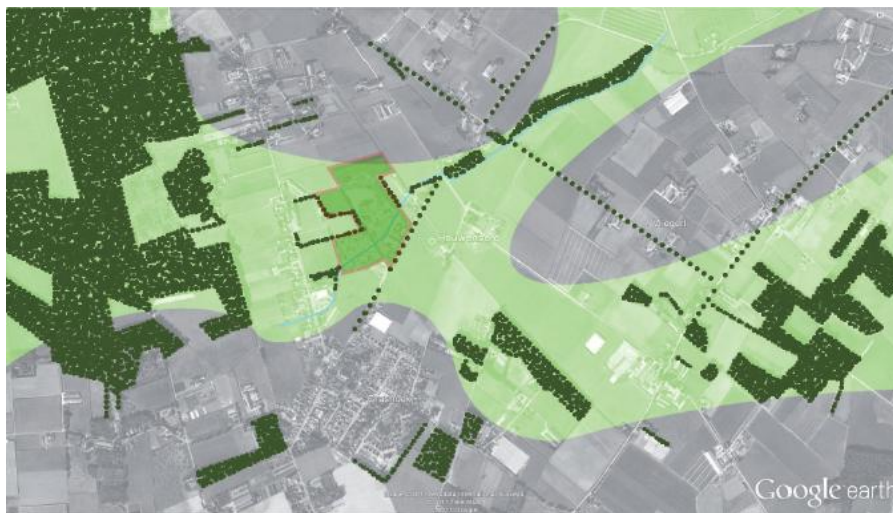
Resumerend:

- Jong ontginningslandschap.
- Rechte lijnen.
- Grote mate van openheid.
- Onopvallend beekdal Groote Molenbeek.
- Ontbreken van ecologische relaties.
- Bebouwing geconcentreerd langs een aantal uitvalswegen, waaronder de Roomweg.
- Bebouwing hoofdzakelijk in de directe nabijheid van deze wegen.



Afbeelding 12: Landschapskarakteristiek: het landschap rond Grashoek is een jong ontginningslandschap. Kenmerkend zijn de rechte, ontworpen lijnen die min of meer van noordwest naar zuidoost lopen. (Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof, Kragten, 11 november 2011)

TOELICHTING



Afbeelding 13: Groene relaties: op dit moment ontbreken oost-west ecologische relaties. Het plangebied kan als stapsteen fungeren tussen de Marisberg, Houwenberg en verder richting de bossen rond Koningslust, waarbij de Groote Molenbeek een doorlopende ecologische verbinding vormt richting het noordoosten. (Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkehof, Kragten, 11 november 2011)

4.3 Functionele structuur

4.3.1. Natuurontwikkeling

De bestaande inrichting van Wijn- en Golfdomein Kapèlkeshof en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van een jong ontginningslandschap/beekdal zijn als uitgangssituatie genomen voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Binnen het huidige functioneren is gezocht naar een ecologische optimalisatie om zo aan totaal vijf hectare nieuwe natuur te komen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met:

- Het open jonge ontginningslandschap: veel opgaande beplanting (bossen) zijn niet wenselijk in verband met het open karakter van het landschap. Specifieke zichtlijnen in de lengterichting van het landschap (noordwest) zijn daarom transparant gehouden.
- De bovenloop van de Groote Molenbeek: de beek is nu sterk genormaliseerd en heeft een beperkte natuurwaarde. Vergroting van de natuurwaarde wordt bereikt door het creëren van poelen en vochtige laagten.
- De Groote Molenbeek is een primaire watergang en de Grashoekse loop is een secundaire watergang.
- De functie van golfbaan: afslagen en greens bepalen in grote lijnen de invulling van de buitenruimte. De ruimte tussen de golfbanen wordt op een zo natuurlijk mogelijke wijze ingevuld, conform bovenstaande uitgangspunten.
- Het landgoedkarakter zal ondersteund worden door het toevoegen van monumentale groene kaders, waarbinnen de meer organische invulling van de golfbaan zijn plek krijgt. Voor de realisatie van het landgoed Kapèlkeshof worden delen van de aanwezige agrarische percelen en delen van het golfterrein en omgezet in natuur. Een deel van de natuurontwikkeling vindt plaats in en rond het bestaande golfdomein. Voor het andere deel worden een naastgelegen akkerperceel en een deel van een naburig perceel omgevormd tot een natuurlijk terrein. Zodoende ontstaat een landgoed met een groen en natuurlijk karakter.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de landschapselementen en de gekozen natuurdoeltypen:

Groene kader

Het landgoed heeft een organisch gevormde invulling, vooral veroorzaakt door de bestaande golf functie. Om de rechte lijnen van het landschap en tevens het landgoedkarakter te versterken, wordt een aantal zware bomenrijen ingebracht. Aan de noordzijde vormen de drie bomenrijen een markant begrenzing van het landgoed, maar blijft het landschap onder de bomen door sterk beleefbaar. Ook de oostelijke houtwal wordt aangedikt met een drievoudige bomenrij. Het hoofdpad dat in noord-zuid richting door het landgoed gaat, wordt op dit moment enkelzijdig begeleid door lindes. Dit zal worden uitgebreid tot een volwaardige laan, een waardige drager voor het landgoed. Aan de noordzijde van de Roomweg wordt een rij markante landgoedbomen ingebracht, bijvoorbeeld rode beuk, zodat langs de Roomweg het landgoedkarakter versterkt en daarmee zichtbaar gemaakt wordt. Binnen het groene kader wordt het natuurlijke golf landgoed verder ingevuld.

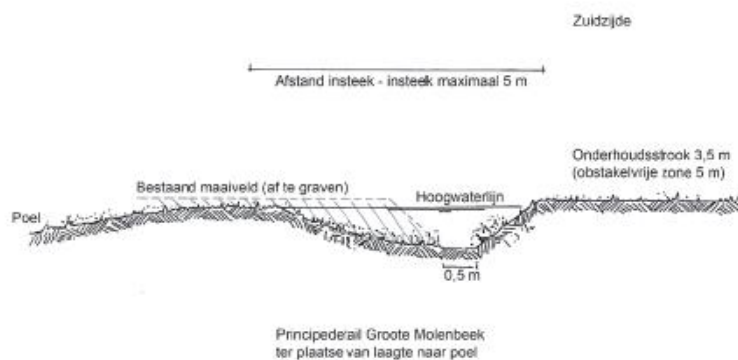
Realisatie van vochtige, schrale graslanden, poelen en een natuurlijke inrichting langs de Groote Molenbeek en Grashoekseloop.

De Groote Molenbeek wordt ecologisch opgewaardeerd door oevers te verflauwen (voornamelijk langs de noordzijde van de beek), zodat geleidelijke en daarmee gradiëntrijke overgangen ontstaan tussen drogere en nattere milieus. Nieuwe laagtes voor de ontwikkeling van (schrale) natte vegetaties en poelen worden aangelegd zonder verbinding met de Groote Molenbeek.

Het water van de beek is voorlopig nog van onvoldoende kwaliteit om aan te wensen voor natuurontwikkeling. Dit zou leiden tot verruiging met onder andere pitrus. In het kader van het beheer zal aan de zuidzijde een obstakelvrije zone voor het onderhoud door het waterschap moeten blijven. Langs het struinp pad komen

knotwilgen die de route begeleiden en de beek zichtbaar maken in het landschap. Zie voor de inrichtingsmaatregelen ook onderstaande principeprofiel (afbeelding 14). Aan de randen van de Grootte Molenbeek zullen vochtige schrale graslanden ontstaan. Hierbij wordt gestreeft naar een geleidelijke overgang van natuurdoeltypen (dotterbloemgraslanden, kleine zeggenrasland en grote zeggenmoeras), afhankelijk van de bestaande en toekomstige voedselrijkdom van de bodem en de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit.

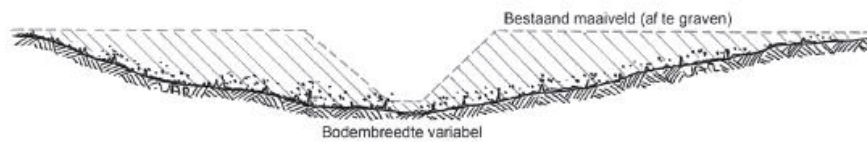
Bovenstaande inrichting sluit aan bij het NLP (Nieuw Limburgs Peil), dat als doel heeft om de grondwatersituatie te verhogen. De grondwaterstand in het gebied, zowel actueel als gewenst, maken de realisatie van natte/vochtige natuur met door grondwater gevoede poelen mogelijk.



2

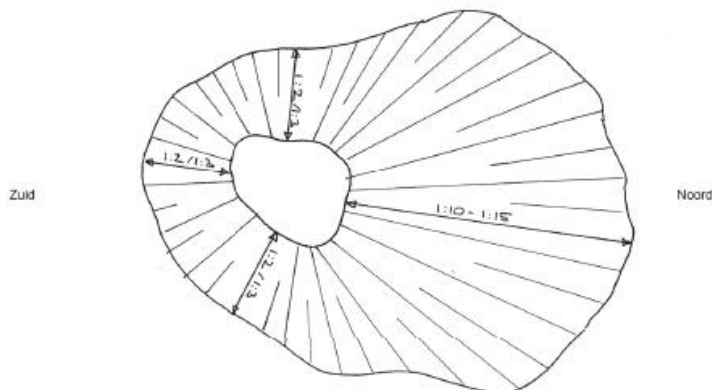
Afbeelding 14: Principe detail Grootte Molenbeek. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof, Kragten, 11 november 2011

Voor de zone langs de Grashoekseloop wordt een grotere laagte (ven) aangelegd waar de Grashoekseloop in op gaat. De laagte wordt zo ontworpen dat het nieuwe bodempeil altijd onder het bestaande bodempeil van de watergang blijft, zodat de afvoerende functie van de watergang gewaarborgd blijft (zie principeprofiel afbeelding 15). Omdat de Grashoekseloop een secundaire watergang is, wordt het beheer hiervan overgedragen aan Kapèlkeshof. De recht 'begin- en einddelen' van de Grashoekseloop worden begeleid door rijen knotwilgen. Deze leggen extra de nadruk op de watergang, vormen een herkenningspunt van de langslopende wandelpaden en vormen na verloop van tijd aantrekkelijke ecologische elementen.



Principedetail Grashoekerloop

3



Principedetail poel

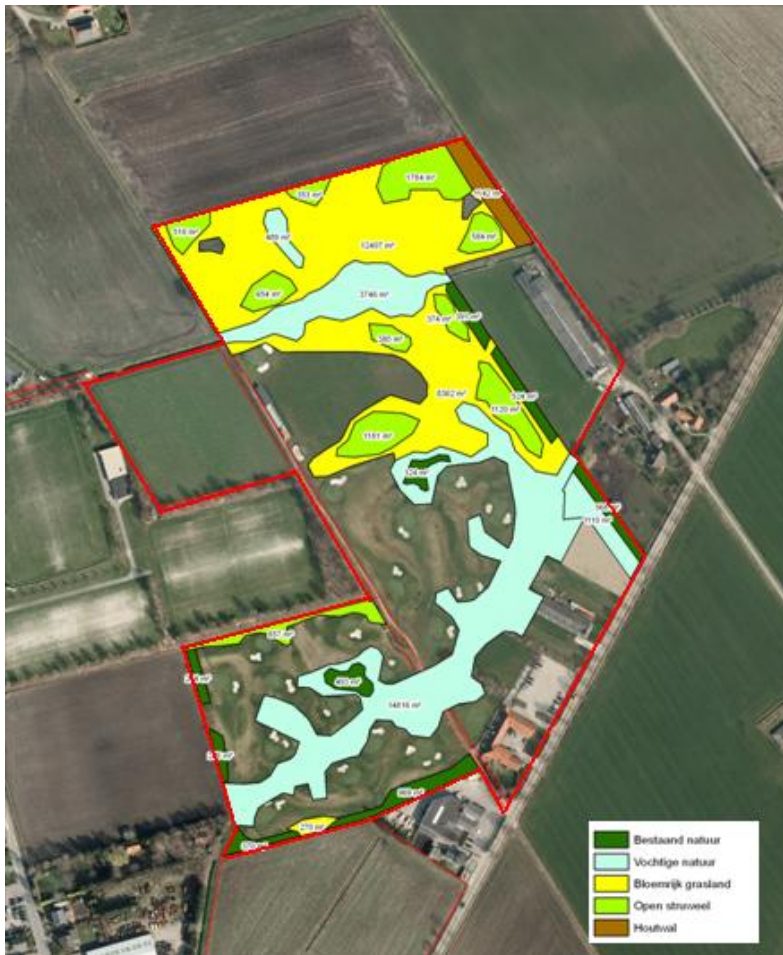
Afbeelding 15: Principe detail Grashoekseloop. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlleshof, Kragten, 11 november 2011

Bovenstaande inrichtingsvoorstellen voor beide watergangen zijn besproken met, en akkoord bevonden, door het waterschap Peel en Maas.

Hoger gelegen ruigtes (bloemrijk graslanden)

In het golfdomein zijn diverse gevarieerde mogelijkheden ontstaan om een diversiteit van bloemrijke graslanden te realiseren in de overhoeken naast het golfparcours. Middels een gevarieerd maaibeheer kan men nog verder sturen in de nieuw te ontwikkelen gebieden. Het maaibeheer van de ruigtes richt zich derhalve op een bloemrijk grasland waarin geen spontane struikvorming plaatsvindt. Deze graslanden worden extensief onderhouden, dat wil zeggen twee keer per jaar gemaaid: in het vroege voorjaar en in de nazomer, nadat de planten uitgebloeid zijn. Het gemaaide gras kan eventueel enkele dagen blijven liggen, zodat het zaad vrij kan komen en ter plaatse afgezet wordt. Nadien wordt het gemaaide gras afgevoerd om zodoende verschralling te bevorderen. Indien zich spontaan struikvormende beplanting ontwikkelt, wordt deze afgezet of in het geheel uitgetrokken. Om in een vroeg stadium al een gewenst beeld te realiseren, wordt een kruidenmengsel ingezaaid.

In de nattere delen beperkt het beheer van de graslanden zich tot het eenmalig maaien nadat de beplanting uitgebloeid is (nazomer). Ook hier zal het gemaaide gras enige dagen blijven liggen voor afzetting van zaden voordat het afgevoerd wordt. Struikvormige beplanting wordt tegengegaan door het jaarlijks verwijderen van het opschot.



Afbeelding 16: Overzicht hoeveelheden nieuw natuur: Vochtige schrale graslanden (2,0 ha), droge bloemrijke graslanden (2,1 ha), struweel (0,8 ha) en houtwal (0,11 ha).

Houtwallen en struwelen

Voor het ontwikkelen van de houtwallen langs de randen van het gebied wordt gekozen voor uitbreiding van de bestaande houtwallen. Deze bestaan uit inheemse soorten die grotendeels bestaan uit besdragende soorten en voor de veiligheid 15% uit soorten met doornen of stekels. Incidenteel worden enkele boomvormers bijgeplant. Op verschillende plekken worden bomen en boomgroepen in het terrein aangeplant. Voor de drogere delen dient gedacht te worden aan eik, ruwe berk, linde, wilde appel, lijsterbes, gewone vogelkers en braam. Bij de lagere, nattere delen gaat het o.a. om els, gewone es, zachte berk, Gelderse roos en wilgen.

Om een compactere en niet te hoog uitgeschoten aanplant te realiseren, wordt de struikvormende beplanting om de drie jaar teruggezet. De boomvormers, met name de eiken, worden niet teruggezet. Eventueel ongewenste soorten worden verwijderd.

Evenals het open struweel bestaat de houtwal uit struikvormende beplanting met boomvormers. Om de dichtheid van de houtwal te handhaven wordt de aanplant eens in de vijf tot tien jaar gefaseerd terug gezet/gedund te worden. Hierbij worden

de boomvormers ontzien, behoudens als deze te dicht op elkaar staan waardoor de struikvorming zich slecht ontwikkeld.

Toegankelijkheid

Het landgoed staat niet op zichzelf, maar wordt via wandelpaden verankerd in de omgeving. Hierdoor wordt het ommetjesnetwerk van Grashoek uitgebreid/verbeterd en wordt tevens het landgoed toegankelijk gemaakt voor de recreant. De basis wordt gevormd door een stelsel van goed toegankelijke paden (tevens geschikt voor minder validen). De hoofdas, noordwest-zuidoost georiënteerd, zal worden benadrukt met laanbomen. De basis wordt aangevuld met een pad door het nieuwe, natuurlijke, noordelijke perceel en een struipad over de schouwstrook van de Groote Molenbeek (tussen het restaurant en de nieuwe landhuizen). De padenstructuur wordt zo aangelegd dat een rondje gemaakt kan worden binnen het landgoed. Langs de paden worden bankjes, kunstwerken en informatievoorzieningen geplaatst, met informatie over bijvoorbeeld de wijnproductie en de Groote Molenbeek. Tevens kan men via deze wandelstructuur het terras en restaurant van Kapèlkeshof bereiken (afbeelding 17).



Afbeelding 17: Ommetjesnetwerk Landgoed Kapèlkeshof. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof, Kragten, 11 november 2011

Perceel L 320

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een bestaande varkensstal geamoveerd. Op dit perceel zal aan de oostzijde een nieuwe kleinere schuur met buitenruimte worden teruggeplaatst, de bestaande milieuvergunning komt echter te vervallen.

De westelijke en noordelijke deel van dit perceel zal worden bestemd en ingericht voor natuur. Deze natuur zal hier bestaan uit bloemrijke graslanden. Deze graslanden worden extensief onderhouden, dat wil zeggen twee keer per jaar gemaaid: in het vroege voorjaar en in de nazomer, nadat de planten uitgebloeid zijn. Het gemaaide gras kan eventueel enkele dagen blijven liggen, zodat het zaad vrij kan komen en ter plaatse afgezet wordt. Nadien wordt het gemaaide gras afgevoerd om zodoende verschralling te bevorderen. Indien zich spontaan struikvormende beplanting ontwikkelt, wordt deze afgezet of in het geheel uitgetrokken. Om in een vroeg stadium al een gewenst beeld te realiseren, wordt een kruidenmengsel ingezaaid.

Overig

Aan de noordzijde van het plangebied wordt circa twee hectare nieuwe natuur aangelegd met twee greens aan de randen ten behoeve van de meer gevorderde spelers. Het golfen is ondergeschikt aan de functie natuur en vormt hiermee een extensief recreatief medegebruik van het gebied. Tussen de afzonderlijke golfbanen, de roughs, wordt het beheer meer afgestemd op bloemrijk grasland. Dat betekent dat minder gemaaid wordt, waardoor een bloemrijke vegetatie tot ontwikkeling kan komen. Hiervan profiteren met name insecten, maar ook vogels.

4.3.2. Compensatie woningen

Naast de realisatie van de natuur in het kader van de roodvoorgroen regeling, voorziet dit plan ook in de sloop van de bestaande stal aan de Roomweg. Ter compensatie van de realisatie van natuur en de sloop van de stal mogen drie woningen worden gerealiseerd (afbeelding 18).

De toe te voegen bouwblokken worden parallel aan en in de nabijheid van de Roomweg gesitueerd op de locatie van de huidige varkensstal en tegen de nieuwe natuur aan.

Gelet op het karakter van de bebouwing in de omgeving wordt hier gestreefd naar de ontwikkeling van het bouwblok in een agrarisch moderne stijl.

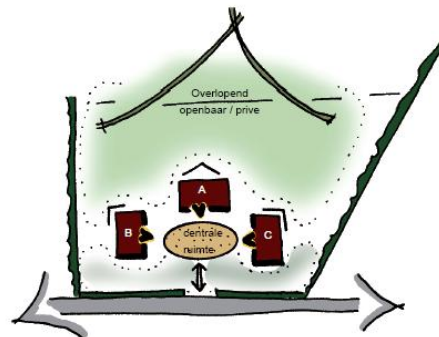


Afbeelding 18: Uitsnede schetsontwerp, woningbouwlocatie Landgoed Kapèlkeshof. Bron Kragten, 11 november 2011.

4.3.3. Beeldkwaliteit woningen en omgeving

Gekozen is om de drie woningen als losse eenheden binnen één ruimtelijk geheel te ontwikkelen. Het voordeel hiervan is dat de bouw gefaseerd uitgevoerd kan worden. Belangrijk aandachtspunt in de nadere uitwerking is dat de afzonderlijke gebouwen als ensemble herkenbaar zijn, zowel qua architectuur als ruimtelijke situering. Ook 'afwijkende' onderdelen van gebouwen, zoals aan- en uitbouwen, dienen vanuit één ontwerpgedachte vormgegeven te worden.

Deze wijze van ontwikkelen sluit tevens aan bij de historische referentie van een landgoed. Centraal stond het hoofdgebouw (A) welke als eerste ontwikkeld werd, daaropvolgend werden de overige (bij)gebouwen (woningen B en C) gerealiseerd (afbeelding 19).



Afbeelding 19: Situering woningbouwlocaties Landgoed Kapèlkeshof Landgoed Kapèlkeshof. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof, Kragten, 11 november 2011

Aan de voorzijde wordt een centrale (gezamenlijke) ruimte ingericht, waaraan de entrees tot de woningen gesitueerd zijn. De achterzijden van de kavels zijn open en worden begrensd door een natte laagte met poelen, tevens bedoeld als infiltratievoorziening, zodat een geleidelijke overgang ontstaat tussen de kavels en het beekdal en daarmee de rest van het landgoed.

Hekwerken aan de achterzijden zijn niet toegestaan, hoge hagen evenmin. Een lage haag van maximaal 1 meter behoort hier wel tot de mogelijkheden (sortiment dient aan te sluiten bij de omgeving, bijvoorbeeld beuk, liguster of veldesdoorn). Aan de voorzijde van de woningen worden langs de Roomweg opvallende bomen geplant die het landgoedkarakter ondersteunen, zoals rode beuken. De open doorzichten vanaf de Roomweg blijven behouden (afbeelding 18).

Doordat de bouwblokken als een ensemble vormgegeven worden, vanuit de oorspronkelijke setting van een landgoed met 'hoofd- en bijgebouwen', zijn afwijkingen in de maximale nok- en goothoogtes tussen de afzonderlijke bouwblokken wenselijk. Het 'hoofdgebouw' (A) heeft een maximale goothoogte van 4.5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. De dakhelling dient daarbij tussen de 40 en 60 te liggen. Door de hoogte is het mogelijk om een derde laag toe te passen, waarbij het beeld vanaf de Roomweg kleinschalig blijft. De gebouwen B en C dienen aan de centrale ruimte voor wat betreft de goothoogte aan te sluiten bij de goothoogte van gebouw A. De maximale goothoogte is hier derhalve 4.5 meter. Aan de achterzijde van de woning is de goothoogte maximaal 3.0 meter. De nokhoogte voor de woningen B en C is maximaal 9 meter. Hierdoor is een derde bouwlaag mogelijk, maar ontstaat een mooi ruimtelijk contrast in hoogte tussen de gebouwen A en B/C ter versterking van het landgoed (afbeelding 20).

TOELICHTING



Afbeelding 20 Goot- en nokhoogtes woningen. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof, Kragten, 11 november 2011.



Afbeelding 21: Referentie beelden woningen. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlkeshof, Kragten, 11 november 2012.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen van natuurlijke materialen te zijn. Dit kan in de vorm van beplanting en erfafscheiding van een natuurlijk materiaal (hout). De erfafscheiding moet een geheel vormen met de rest van landgoed. De keuzes moeten aansluiten bij het agrarische karakter van het landgoed en de directe omgeving. De erfafscheidingen mogen geen belemmering vormen voor de doorzichten naar het achterliggende gebied. Bij plaatsing van de erfafscheiding moet gezorgd worden voor transparantie en doorzichten. De kavels maken onderdeel uit van het landgoed, inzichtzelfkering is derhalve niet toegestaan. De overgang van de achterzijde van de kavels naar het landgoed wordt gevormd door laagtes/water, waarbij rietontwikkeling voor een transparant scherm zorgt. Opgaande beplanting of andere inrichtingselementen zijn in verband met de visuele relatie hier niet wenselijk.

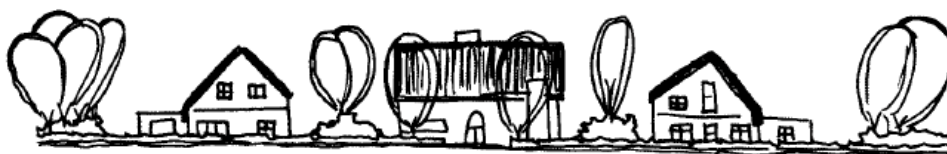
Verhardingsmaterialen

De centrale plek is de ruimte waar alles samenkomt. De ingetogen centrale plek met daaromheen de woningbouw met de agrarische referentie vraagt om een bijpassende materialisering. De verharding dient te bestaan uit gebakken en/of natuurlijke materialen, nostalgisch van karakter. Het kleurgebruik dient ondergeschikt te zijn aan de uitstraling van het landgoed in het algemeen. Natuurlijke, ingetogen tinten hebben hierbij de voorkeur.

Kavelinrichting

De kavelinrichting is van belang om de overloop van de privé kavels te bewerkstelligen in het openbare landgoed. De geleidelijkheid is van belang en dient dus niet verkregen te worden door rechtlijnige, harde overgang middels een afrastering. Boom- beplantingsgroepen en de Groote Molenbeek/natte laagte begrenzen aan de achterzijde de afzonderlijke woonkavels.

Door deze plaatsing van de beplanting en de natuurlijke overgang worden de openheid en de doorzichten gewaarborgd. Het landgoed is hierbij één geheel. De keuze voor de beplantingssoorten moet aansluiten bij de agrarische referentie. Te denken valt aan lindes, fruitbomen, etc. Voor de plantgroepen kunnen als voorbeeld de rhododendron, hortensia etc. genoemd worden. Ook de plaatsing van groepen bosplantsoen, natuurlijk van karakter, is hierbij mogelijk.



Afbeelding 22: Impressie woningen. Bron: Rood voor Groen Landgoed Kapèlleshof, Kragten, 11 november 2011

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieuaspecten

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijke ontwikkeling zoals de voorliggende zijn er een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan.

5.1.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigd de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (.MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen met betrekking tot de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld.

In het Besluit m.e.r. is in categorie D 11.1 opgenomen dat een project m.e.r.-beoordeling plichtig is wanneer het een aaneengesloten gebied met een omvang van meer dan 2000 woningen binnen de bebouwde kom betreft. Voorliggend project heeft een vele malen geringere omvang. Het voorgenomen project heeft betrekking op drie woningen die als losse eenheden binnen één ruimtelijk geheel worden ontwikkeld en realisering van natuur met recreatief medegebruik.

Conclusie

Gezien de ligging en omvang van het project en het bestaande grondgebruik kunnen op voorhand echter significante milieueffecten waarin het opstellen van een m.e.r. een meerwaarde heeft voor de besluitvorming, worden uitgesloten. Hoe wordt omgegaan met de diverse milieuthema's wordt in het vervolg van deze toelichting behandeld.

5.1.2 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem te bepalen is door Kragten in juni 2012 een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd (Vooronderzoek bodem conform NEN 5725. Rapportnummer MIL 12.058, Kragten, 18 juni 2012). In 2005 heeft al al verkennend onderzoek plaats gevonden, conform NEN 5740 (Verkennend Bodemonderzoek. Rapportnummer: B-051187. DvL Milieu & Techniek, 14 september 2005). Middels dit onderzoek zijn in de bovengrond (tot 0,5 m -mv) en de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 m -mv) geen verontreinigingen aangetoond. In het uitstromende grondwater zijn ook geen verontreinigingen aangetoond. Het instromende grondwater is licht verontreinigd met cadmium, nikkel, zink en xylenen. De resultaten van het onderzoek gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het actualiserend vooronderzoek wordt geen bodemverontreiniging verwacht veroorzaakt na 2005. De conclusie zoals vermeld in het verkennend bodemonderzoek uit 2005, dat de resultaten geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging, blijft ongewijzigd.

Vanwege de aanwezigheid van een stal met asbesthoudende golfplaten is de omgeving van de stal asbestverdacht. Aangezien hier een deel van de woningen zijn gepland zal na de sloop de locatie van de toekomstige woningen worden onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (chemische kwaliteit) en NEN 5707 (asbest).

De bodem ter plaatste van de stal op perceelnummer L320, zal worden onderzocht nadat de stal gesloopt is.

Conclusie

Op basis van het verkennend vooronderzoek uit 2005 alsmede het actualiserend vooronderzoek uit 2012 vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. Wel wordt geadviseerd om na sloop van de stal (asbesthoudende golfplaten) de geplande woningbouwlocatie verkennend te onderzoeken conform NEN 5740 (chemische kwaliteit) en NEN 5707 (asbest).

5.1.3 Akoestiek

Conform de Wet geluidhinder dient overeenkomstig het gestelde in artikel 1 van deze wet met betrekking tot de geluidbelasting van een weg de Europese dosismaat $L_{dayevening-night}$ (L_{den}) in dB te worden bepaald. De Wet geluidhinder geeft grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen. Overeenkomstig artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft een weg een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Roomweg en de Houwenberg. De locatie is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of industrieterrein.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient derhalve conform het gestelde in de Wet geluidhinder een onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen het plan ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied (en de geluidgevoelige bestemmingen) overlapt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting te worden getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier. Rapportnummer: P2012.053.01-03, Windmill, 26 juli 2012).

Normen met betrekking tot de geluidbelasting vanwege wegverkeer ter plaatse van geprojecteerde andere geluidgevoelige gebouwen zijn, overeenkomstig artikel 82 lid 2 Wet geluidhinder, vermeld in het Besluit geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van geprojecteerde woningen bedraagt 48 dB, terwijl de maximaal toelaatbare geluidbelasting 58 dB in buiten stedelijk gebied bedraagt voor nieuwe woningen. Indien het college van B&W een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde wenst vast te stellen dan dienen maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Indien niet aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan, is het mogelijk om woningen te realiseren door het toepassen van dove gevels en gevels van geluidwerende schermen te voorzien.

De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plan bedraagt ten hoogste 51 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de woningen ten gevolge van het verkeer op de Roomweg niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde wordt in alle gevallen wel gerespecteerd.

Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige of verkeerskundige aard. Derhalve wordt bij de aanvraag bestemmingsplan een verzoek hoge grenswaarde ingediend bij de gemeente Peel en Maas.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt derhalve geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Planologische aspecten

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op planologische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van Landgoed Kapèlkeshof. Er dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan. De onderzoeksrapporten zijn als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.2.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. De gemeente Peel en Maas heeft dan ook stappen ondernomen om een eigen archeologiebeleid op te zetten. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas heeft in haar archeologiebeleid een archeologische verwachtingenkaart aan de hand waarvan voor ieder perceel binnen de gemeente kan worden vastgesteld wat de archeologische verwachtingswaarde is (afbeelding 23).

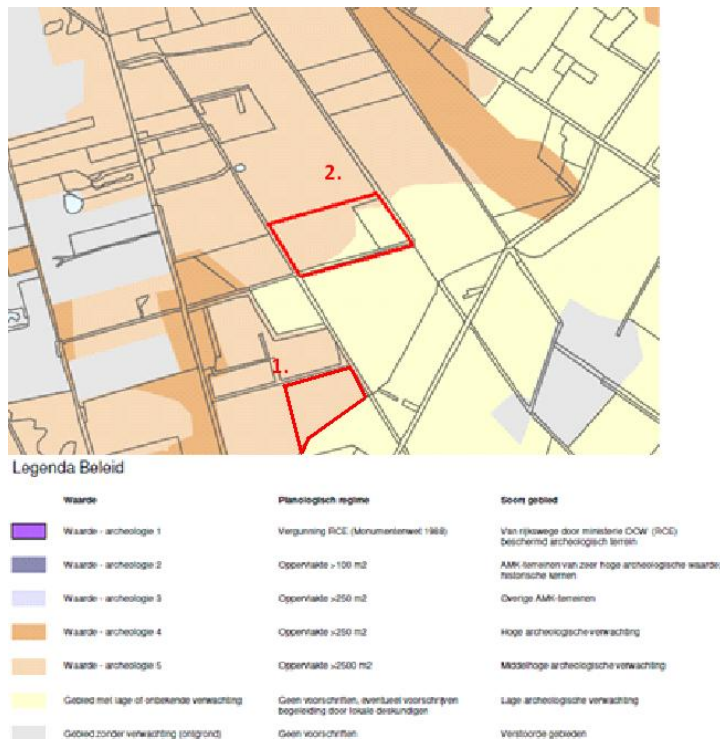
Op basis van de archeologische verwachtingenkaart kan worden opgemaakt dat binnen het plangebied twee zones zijn met een archeologische waarde. Bij zowel zone 1 als zone 2 betreft het 'Waarde archeologie 5'. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage of onbekende waarde. In het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas geldt dat voor gebieden met een lage of onbekende waarde geen onderzoeksplicht geldt.

Voor gebieden met waarde archeologie 5 (middelhoge verwachtingswaarde) geldt alleen een onderzoeksplicht indien het verstoringsoppervlakte groter is dan 2500 m² en dieper dan 40 cm min maaiveld.

In deze paragraaf wordt per zone gekeken naar de effecten van de archeologische verwachtingswaarden voor de beoogde ontwikkelingen.

Zone 1.

Ten tijde van de realisatie van het golfterrein, medio 2005, is dit gebied onderzocht middels een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (Rapportnummer: 175163 B051130-T.T., SyntheGra Archeologie, 15 juli 2005). Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld van een hoge/middelhoge verwachting naar een lage verwachting. Vanuit archeologisch standpunt zijn geen vervolg acties nodig voor het perceel langs de Roomweg te Grashoek. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserend veldonderzoek, en de aard en omvang van de werkzaamheden in het plangebied (vergraven van de taluds van de Groote Molenbeek) kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in zone 1.



Afbeelding 23: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart, gemeente Peel en Maas.

Zone 2

Uit de planbeschrijving (hoofdstuk 4) blijkt dat alleen ter plaatse van de te realiseren poel en de verbreding van de beekloop sprake is van enige bodemverstoring, dieper dan 40 cm min maaiveld. Het totale oppervlak blijft echter met een bodemverstoring van circa 2.000m² onder de, in de bestemming archeologie waarde 5, onderzoeksplichtige grens van 2.500 m². Op het plangebied is dan ook geen onderzoeksplicht in het kader van archeologie en cultuurhistorie van toepassing. Voor de bescherming van deze zone wordt de dubbelbestemming archeologie zoals in het voorontwerp bestemmingsplan is begrensd overgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.2 Flora en fauna

Ten behoeve van de realisatie van de plannen voor het Landgoed Kapèlleshof is in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing onderzoek gedaan naar de effecten van voorliggend plan op de, in het gebied, aanwezige flora en fauna (Quickscan flora en fauna. Rapportnummer: HEP067, Kragten, 26 juni 2012).

Op het landgoed wordt circa 5 ha nieuwe natuur tot ontwikkeling gebracht. Deze ontwikkeling zal uiteindelijk voor diverse planten- en diersoorten een gunstiger leefgebied opleveren.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden binnen het toekomstig landgoed en bij de omvorming/aanpassing van bestaande watergangen en poelen op het terrein kunnen echter tijdelijk negatieve effecten optreden op planten- en diersoorten.

Tevens kunnen werkzaamheden in het buitengebied leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, wanneer deze aanwezig zijn in de directe omgeving. In dat geval kan de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk blijken. Daarom is door middel van een quickscan onderzocht of op het terrein van het toekomstig landgoed Kapèlkeshof beschermde soorten voorkomen of dat in de nabijheid van het plangebied beschermde gebieden gelegen zijn.

Binnen het landgoed Kapèlkeshof en de te slopen gebouwen hierbinnen, zijn (sporen van) beschermde planten- en diersoorten aangetroffen. Het betreft de steenuil, huismus, torenvalk, verschillende amfibieënsoorten en de gewone dotterbloem. Deze soorten kunnen negatieve effecten ondervinden tijdens de uitvoering van de verschillende werkzaamheden binnen het landgoed.

Door bij de werkzaamheden verschillende voorzorgsmaatregelen in acht te nemen, kunnen effecten echter eenvoudig worden voorkomen:

- Sloop van de stal dient plaats te vinden buiten de periode december-half juli. Gedurende deze periode kan de stal in gebruik zijn als nestplaats voor de steenuil en/of de huismus. Derhalve zal binnen het landgoed een steenuilenkast geplaatst worden. Zo wordt voorkomen dat binnen het plangebied nestgelegenheid verdwijnt. Daarnaast dient binnen het plan een vogelvide of mussennestkast geplaatst te worden. Op deze wijze wordt alternatieve nestgelegenheid geboden aan de huismus.
- De torenvalkenkast dient in het plangebied behouden te blijven. Wanneer de kast moet worden verplaatst, dient dit te gebeuren buiten de periode december-juni.
- Bij werkzaamheden aan de Groote Molenbeek ter plaatse van de groeiplaats van de gewone dotterbloem, dienen de aanwezige dotterbloemen te worden verplaatst naar een deel van de watergang waar geen werkzaamheden plaatsvinden.
- Graafwerkzaamheden aan de poelen en de Molenbeek dienen plaats te vinden buiten de voortplantingsperiode van amfibieën, buiten de periode maart-juli. Is dit niet mogelijk, dan dienen de dieren verplaatst te worden naar geschikte wateren in de omgeving, waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

Bij toepassing van de genoemde voorzorgsmaatregelen, worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten voorkomen en is voor de geplande werkzaamheden binnen landgoed Kapèlkeshof geen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura2000-gebied, Ecologische Hoofdstructuur of Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Evenmin zijn er als gevolg van de geplande realisatie van landgoed Kapèlkeshof effecten te verwachten op Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. De beëindiging van de intensieve veehouderijtak van het bedrijf zal juist een positief effect hebben op de beschermde gebieden. Het is derhalve niet noodzakelijk een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aan te vragen.

Conclusie.

Door het nemen van de beschreven voorzorgsmaatregelen is voor de voorgenomen werkzaamheden geen ontheffing van de Flora- en faunawet benodigd. De geplande aanleg van nieuwe natuur levert een verbetering voor wat betreft het aspect flora en fauna ten opzichte van de bestaande situatie. Derhalve vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het plangebied.

5.2.3 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderbouwd worden dat er sprake is van een goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat dit

woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en het plan de (milieu)gebruiksruimte van omliggende bestemming niet aantast. Om dit in beeld te brengen is door Windmill Milieu en Management een geur onderzoek uitgevoerd (Onderzoek geurbelemmering. Rapportnummer: P2012.053.01-1. Windmill, 1 augustus 2012).

Het onderzoek betreft de identificatie en het bepalen van de omvang van mogelijke belemmeringen door geur vanuit veehouderijen in de omgeving.

Achtergrondbelasting

De cumulatieve geurhinder indien in een gebied meerdere veehouderijen zijn gevestigd bepaald de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting kan inzichtelijk worden gemaakt door middel van het verspreidingsmodel V-Stacks gebied. Voor het bepalen van de achtergrondbelasting dienen alle veehouderijen (met OUDieren) binnen 2 kilometer van het plangebied meegenomen te worden. Dit geldt ook voor veehouderijen die gelegen zijn buiten de gemeentegrenzen. Voor het bepalen van de achtergrondbelasting is het Web-BVB Limburg gebruikt aangevuld met kengetallen voor de emissiekenmerken. In de bijlagen 6 en 7 van de Handreiking bij de Wgv wordt een classificatie weergegeven om de leefkwaliteit op basis van de cumulatieve geurhinder te bepalen. Deze wordt bepaald op basis van het aantal geurgehinderden. In de bijlagen wordt een onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden. De gemeente Peel en Maas is gelegen in een concentratiegebied.

Op basis van het percentage aanwezig die de geur als hinderlijk ervaart, wordt een bepaald label aan de leefkwaliteit gehangen variërend van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'.

Uit het onderzoek blijkt dat, op het moment van onderzoeken, de voornaamste geurbelemmering veroorzaakt wordt vanuit de bestaande stal die in het plangebied is gelegen. De achtergrondbelasting in het plangebied is voor het merendeel aan te duiden als 'redelijk goed' tot 'matig'. Daarnaast varieert de leefkwaliteit in een deel van het plangebied van 'tamelijk slecht' tot 'extreem slecht'.

In het plangebied heeft het overgrote deel een leefkwaliteit die is aan te duiden als 'goed' tot 'redelijk goed'. Een klein deel van het plangebied is aan te duiden met een leefkwaliteit van 'matig'. Tenslotte is een fractie van het plangebied aan te duiden met de leefkwaliteit 'tamelijk slecht'. Ter plaatse van de geplande woningen is de leefkwaliteit aan woningen (ggo's) is de leefkwaliteit aan te duiden als 'redelijk goed'. Volgens de handreiking ruimtelijke plannen van de gemeente is dit aanvaardbaar.

In de gewenste situatie worden geurbelemmeringen vanuit veehouderijen alleen veroorzaakt vanuit stallen die buiten het plangebied zijn gelegen. Van de, binnen het plangebied gelegen stallen, zal de bestaande milieuvergunning worden opgegeven.

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting vanuit één veehouderij op een ggo (woningen). Voor het plan is de voorgrondbelasting van belang die wordt geëmitteerd op de geprojecteerde nieuwe woningen. De noodzaak tot het inzichtelijk maken van voorgrondbelastingcontouren van andere veehouderijen wordt bepaald op basis van de berekende achtergrondbelasting. Dit omdat de achtergrondbelasting een cumulatieve van voorgrondbelastingen betreft en een goede indicatie geeft van de te verwachten voorgrondbelasting bij een bedrijf. Daarnaast zal de voorgrondbelasting nooit hoger zijn dan de achtergrondbelasting.

De geldende norm voor de voorgrondbelasting op de woningen betreft 14 ouE/m3 98-percentiel omdat deze buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Dit houdt in dat

het plangebied, aan de zijden waar de leefkwaliteit is aan te duiden als 'redelijk goed' of beter', zeker geen relevante voorgrondbelasting heeft. De cumulatieve belasting betreft daar namelijk maximaal 13 ouE/m³ 98-percentiel.

Alleen in het noordoosten van het plangebied is, op het moment van onderzoeken, een hogere, en dus relevante, cumulatieve geurbelasting waar te nemen. Deze geurbelasting is duidelijk voor het merendeel afkomstig van de **veehouderij aan de Roomweg 91**.

Opmerking [s1]: Wijzigen naar aanleiding van sloop stal

Met behulp van V-Stacks Gebied is de omgekeerde werking contour voor de Roomweg 91 inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is alle vergunde geuremissie van het bedrijf met behulp van kengetallen op de rand van het bouwblok van het bedrijf geprojecteerd. Voor het bepalen van de omgekeerde werking is hier gebruik gemaakt van het bouwvlak zoals aangeduid op het voorontwerp bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan zijn de woonvertrekken en de stal van het bedrijf op één bouwblok gelegen met de bestemming 'Agrarische doeleinden, bouwperceel'. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan wordt het bouwblok in de nieuwe situatie opgesplitst. Het noordelijk deel, waar de huidige stal is gerealiseerd, betreft een agrarisch bouwblok. Het zuidelijk deel wordt een bouwblok met de bestemming wonen. Tussen beide bouwblokken bestaat in het ontwerpbestemmingsplan geen planologische relatie. Hiertoe is de omgekeerde werking berekend voor de situatie zoals beoogd in het ontwerpbestemmingsplan.

De berekende omgekeerde werking contour op basis van het ontwerp bestemmingsplan is over het plangebied gelegen. De contour is echter niet over de geplande woningen gelegen en vormt dan ook geen belemmering voor het plan. Daarnaast zal de milieuvergunning van de veehouderij aan de Roomweg 91 worden ingetrokken. De betreffende stal zal worden gesloopt en binnen het bestaande bouwblok worden herbouwd als stal binnen de bestemming 'Agrarisch-Plattelandsondernemer'.

Op basis van de berekende voorgrondbelasting, en het intrekken van vigerende milieuvergunningen vormt de realisatie van het plan geen belemmering voor de drie woningen binnen het plan.

Conclusie

In het kader van een goed woon en leefklimaat is aangetoond dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is volgens de handreiking ruimtelijke ordening van de gemeente Peel en Maas. Voor het merendeel is aan te merken als 'goed' tot 'redelijk goed' in de gewenste situatie.

In het kader van de voorgrondbelasting is middels de uitgevoerde contour voldoende inzichtelijk gemaakt dat de 14 ouE/m³ 98-percentiel geen belemmering vormen voor het plan.

De milieugebruiksruimte van het bedrijf aan de Roomweg 91 is op basis van het voorontwerpbestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. De milieugebruiksruimte van het bedrijf conflicteert niet met de ontwikkeling van de drie woningen. Bovendien zullen de vigerende milieuvergunningen van de bestaande stallen worden ingetrokken. Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat geur geen belemmering vormt voor het plan.

5.2.4 Lucht

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de

luchtverontreinigingscomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Met de realisatie van natuur en de bouw van drie woningen behoort dit plan tot de categorie 'niet in betekende mate'. Er hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de grenswaarden en de bouw vormt geen belemmering voor de lokale luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.2.5 **Water**

Opmerking [s2]: Zie advies waterschap

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Conform de handreiking ruimtelijke plannen dient bij toekenning van functies op voorhand rekening gehouden te worden met de waterhuishouding en waterhuishoudkundige aspecten. Dat vraagt om een zo vroeg mogelijke stadium overleg tussen plannenmakers en waterbeheerder. Water krijgt hierdoor een weloverwogen plek in het ruimtelijk plan. Bij het opstellen van het plan is in 2011 verschillende keren contact overleg geweest met waterschap Peel en Maasvallei bij het opstellen van de plannen. Het waterschap stond destijds zeer positief achter dit plan omdat het past binnen hun visie om de bovenloop van de Groote Molenbeek herin te richten. Ook de realisering van poelen past daarbij.

In het gebied van het Waterschap Peel en Maas is tussen het Waterschap en de gemeenten afgesproken dat bij een toename van het verhard oppervlakte tot 2.000 m² de gemeente het bevoegd gezag is. Aangezien hier door de sloop van de stal en de realisering van de nieuwe woningen de verharde oppervlakte niet toeneemt met meer dan 2.000 m² fungeert de gemeente voor dit plan als bevoegd gezag.

GHG

Op basis van archiefgegevens van TNO is de GHG op circa 32,0 m *NAP gelegen. Op basis van een gemiddeld maaiveldhoogte van 33,0 m *NAP is de GHG op circa 1,0 meter beneden maaiveld gelegen. Tijdens het verkennend bodemonderzoek aan "Roomweg 58 te Grashoek" zoals door DvL Milieu en Techniek uitgevoerd in september 2005, is het grondwaterniveau op twee locaties gemeten. Ten tijde van het veldonderzoek was de grondwaterstand op 1,5 meter en 2,3 meter beneden maaiveld gelegen.

TOELICHTING

Waterdoorlatendheid

Door waterschap Peel en Maasvallei zijn in het verleden k-waarde kaarten vervaardigd. Met behulp van deze kaarten wordt een indicatie verkregen van de doorlatendheid van de ondergrond. Voor het plangebied wordt voor de doorlatendheid een indicatie afgegeven van 0,45 – 0,75 m/dag. Met betrekking tot berekeningen wordt uitgegaan van minimale doorlatendheid van 0,45 m/dag.

Verhard oppervlak

De af te koppelen oppervlakte van dit plan bedraagt 1.750 m²:

- bouwvlakken 1.200m²
- overige verhardingen 550m²

Hemelwaterafvoersysteem

Ten behoeve van de afvoer van hemelwater zal gebruik gemaakt worden van de een dynamische buffervoorziening (wadi's) gelegen tussen het schouwpad van de Grote Molenbeek en de percelen van de nieuwe woningen. Alle hemelwater wordt daarbij op conventionele wijze ingezameld en getransporteerd richting de dynamische buffervoorziening.

Berging

Op basis van een bergingseis van 84 mm (T = 100 jaar), bedraagt de inhoud van de wadi's gerekend over het totale verhard oppervlak circa 150 m³.

Uitgaande van een wadi met een talud van 1:3 en een diepte van 0,5 meter, is circa 375 m² benodigd om de bergingseis van 84 mm te kunnen bergen. Uitgaande van het huidige planontwerp is voldoende ruimte aanwezig om de bergingseis van T = 100 jaar (84 mm) te kunnen bergen.

Lediging

Uitgaande van boven noemde kengetallen bedraagt het bodemoppervlak circa 260 m². Uitgaande van een situatie waarbij de bergingsvoorziening volledig is gevuld, zal het circa 25 uur duren voordat deze leeg is. De berekening is als volgt:

- Infiltratie oppervlak: 310 m²
 - Bodem: 260 m²
 - Talud (gemiddeld): 50 m²
- Infiltratiecapaciteit: 310 m² * k-waarde van 0,45 m/dag = 140 m³ /dag < => 5,8 m³ /uur
- Leegloop duur: 25,3 uur (147 m³ : 5,8 m³ /uur)

Ecologische aspecten

Uit milieuhygiënisch oogpunt mogen binnen het projectgebied geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Daarnaast wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en wegzout sterk ontraden. Geadviseerd wordt om gebruik te maken van alternatieve methoden.

Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal worden afgevoerd via de reeds aanwezige, gemengde, riolering in het gebied.

Conclusie

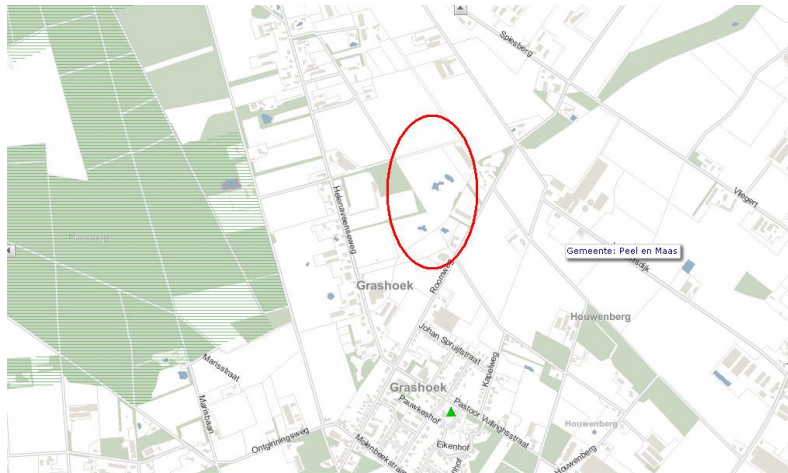
Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.6 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid speelt het risico op ongevallen veroorzaakt door bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water of buisleidingen een rol. Alvorens een plan te kunnen realiseren dient te worden onderbouwd dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmering vormen. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische

kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval frequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.

Uit de risicokaart van de provincie Limburg (afbeelding 23) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicocontouren zijn die een belemmering vormen voor de geplande activiteiten in het plangebied.



Afbeelding 24: Risicokaart

5.2.6 Leidingen

Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle buisleidingen door het plangebied lopen. Conform informatie van de eigenaar ligt binnen het plangebied geen leiding die een belemmering vormen voor het plan.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden naar aanwezige kabels en leidingen. Het aspect leidingen vormt echter geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.7 Verkeer

De realisatie van het plan levert geen noemenswaardige toename van het verkeer op in de omgeving. Het parkeren bij de nieuw te realiseren woningen zal geheel plaatsvinden op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van het plangebied.

6. Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld, onderstaand wordt hier nader op ingegaan. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot onder andere bouwregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel ingegaan op eventuele overgangs- en slotregels.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen globaal toegelicht.

Agrarisch - Plattelandsondernemer (artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen voor bestaande bedrijven waar naast een agrarische grondgebonden tak ook andere activiteiten plaatsvinden, zoals recreatie of horeca, maar waarbij niet één van de aanwezige functies op het bedrijf is aan te merken als hoofdfunctie. Binnen het bouwvlak mag geheel worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 meter. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud. De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;

Natuur (artikel 4)

Deze bestemming is gelegd op gronden die een bepaalde natuurwaarde vertegenwoordigen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water (artikel 5)

Binnen deze bestemming liggen alle primaire waterlopen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (artikel 6)

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een woonbestemming opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn 3 woningen toegestaan. De bebouwing

TOELICHTING

dient voor wat betreft beeldkwaliteit te voldoen aan het plan "Rood voor groen landgoed Kapelkeshof". Het bouwen van woningen is alleen toegestaan als het landgoed conform het plan "Rood voor groen landgoed Kapelkeshof" is uitgevoerd. Het de woningen dient binnen het bouwvlak opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,3 meter en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Waarde – Archeologie 5 (artikel 7)

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, als opgenomen in de Structuurvisie buitengebied. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m² en minder diep reikt dan 40 cm. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waterstaat – Beschermingszone watergang (artikel 8)

Rondom de primaire watergangen in het plangebied zijn beschermingszones gelegen. Deze komen voort uit de Keur van het Waterschap. In de dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen met een daaraan gekoppelde afwijkingsbevoegdheid. Tevens bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. Het verhaal van kosten "anderszins verzekerd" is.
2. Het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is.
3. Het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer er sprake is van gemeentelijk bezit.

Voor dit plan wordt derhalve een anterieure overeenkomst afgesloten met de planontwikkelaar. Kostenverhaal is binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk. Er wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van dit bestemmingsplan, het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het plan bij de gemeenteraad indienen. Na de zienswijzeperiode wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als separate bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg moet nog plaatsvinden.

TOELICHTING

kragten

1