

gemeente

HORST A/D MAAS

De Hees 63, Kronenberg Vastgesteld bestemmingsplan

NL.IMRO.1507.KBDEHEES63-BPV1



Bestemmingsplan 'De Hees 63, Kronenberg'

Gemeente Horst aan de Maas

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1507.KBDEHEES63-BPV1
Rapportnummer:	211x06961
Datum:	30 juni 2016
Concept:	4 november 2015
Ontwerp:	30 juni 2016
Vastgesteld:	Mei 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. M. van de Wetering
Projectteam BRO:	Dhr. P. Gerards, dhr. R. Wijngaarden, mevr. G. Peeters en dhr. F. Janssen
Trefwoorden:	Heesland, het Frame, De Hees, Kronenberg, gemeente Horst aan de Maas
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van het concept Heesland op de locatie De Hees 63 in Kronenberg.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	9
2.3.1 Historische ontwikkeling	9
2.3.2 Cultuurhistorie	9
3. BELEID	11
3.1 Inleiding	11
3.2 (Europees) en Rijksbeleid	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.3 AMvB Ruimte	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	14
3.4.2 Evaluatie Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	17
3.4.3 Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas	17
3.4.4 Nota parkeernormen Horst aan de Maas 2015	18
3.5 Conclusie	19
4. PLANBESCHRIJVING	20
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	20
4.2 Landschappelijke inpassing	23
5. SECTORALE ASPECTEN	27

5.1 Inleiding	27
5.2 Milieuaspecten	27
5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
5.2.2 Geluid	28
5.2.3 Luchtkwaliteit	28
5.2.4 Geur	29
5.2.5 Bedrijven en milieuzonering	29
5.2.6 Externe veiligheid	30
5.2.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5.3 Waterparagraaf	33
5.3.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen	33
5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie	33
5.3.3 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten	33
5.3.4 Wateradvies	33
5.4 Kabels en leidingen	33
5.5 Natuurbeschermingswet	34
5.6 Flora en fauna	34
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.8 Verkeer en parkeren	36
6. UITVOERBAARHEID	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Handhaving	38
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.3.1 Wettelijk vooroverleg	39
6.3.2 Zienswijzenprocedure	39
6.3.3 Procedure bestemmingsplan	39
7. JURIDISCHE TOELICHTING	41
7.1 Planstukken	41
7.2 Toelichting op de verbeelding	41
7.3 Toelichting op de regels	41

BIJLAGEN

1. Bedrijfsplan Heesland
2. BRO, Landschappelijke inpassing De Hees 63, Kronenberg, projectnummer 211x06961, d.d. 7 augustus 2015
3. Motivatie uitbreiding bebouwing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De familie Verheijen – Van de Wetering heeft plannen voor een functiewijziging van de bestaande opstallen aan de Hees 63, in het buitengebied van Kronenberg. Op de locatie bevindt zich een oude krukboerderij met bijgebouwen. Het plan is om het concept 'Heesland' te implementeren binnen de bestaande opstallen c.q. oude aangrenzende geconstrueerde funderingen.

Heesland is een centrum voor zelfmanagement van gezondheid en gedrag. Hierbij wordt een gecombineerde aanpak geboden van training, begeleiding, revitalisatie en maatschappelijke activering. Heesland heeft als doel individuele mensen of groepen te leren zo zelfstandig en gezond mogelijk deel te nemen aan de maatschappij. Daarnaast biedt Heesland de gezond functionerende mens de ruimte om zich te verdiepen dan wel te begeleiden in het behouden van hun gezondheid.

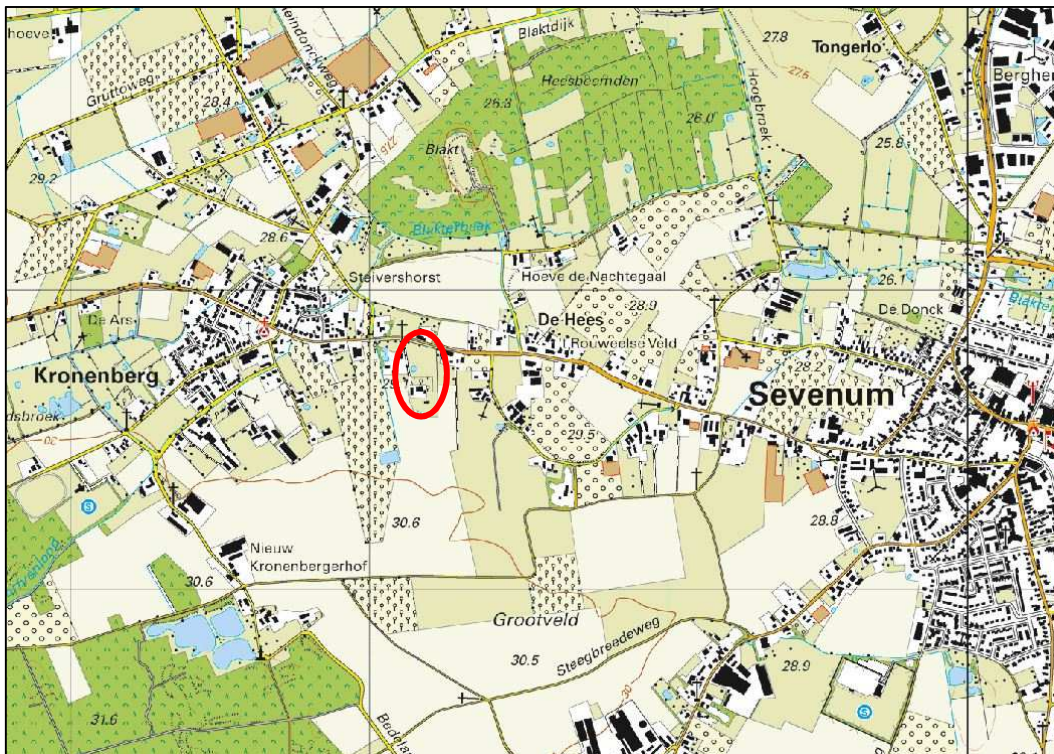
In de opstallen op de locatie De Hees 63 zullen hiertoe cursussen en trainingen worden gegeven en is plek voor overnachting en eetgelegenheid ten behoeve van cursisten. Daarnaast zal de woonboerderij in gebruik blijven als (bedrijfs)woning.

Secundair zullen de ruimtes ingezet worden voor bed & breakfast en het houden van lezingen en cursussen (zoals yoga), geïnspireerd op het concept zoals toegepast op Heesland. Deze activiteiten zijn evenwel ondergeschikt aan de primaire functie.

Alle activiteiten vinden binnen de bestaande bebouwing c.q. oude aangrenzende geconstrueerde funderingen plaats. Tevens wordt voorzien in een aanbouw van circa 40 m². Het perceel wordt verder zo veel mogelijk landschappelijk ingericht, omdat dit bijdraagt aan de beleving en implementatie van het model.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan De Hees 63 ligt aan de oostzijde van de kern Kronenberg, in het agrarisch gebied tussen Sevenum en Kronenberg. Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie R, nummer 544.



Topografische kaart omgeving Kronenberg en Sevenum met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

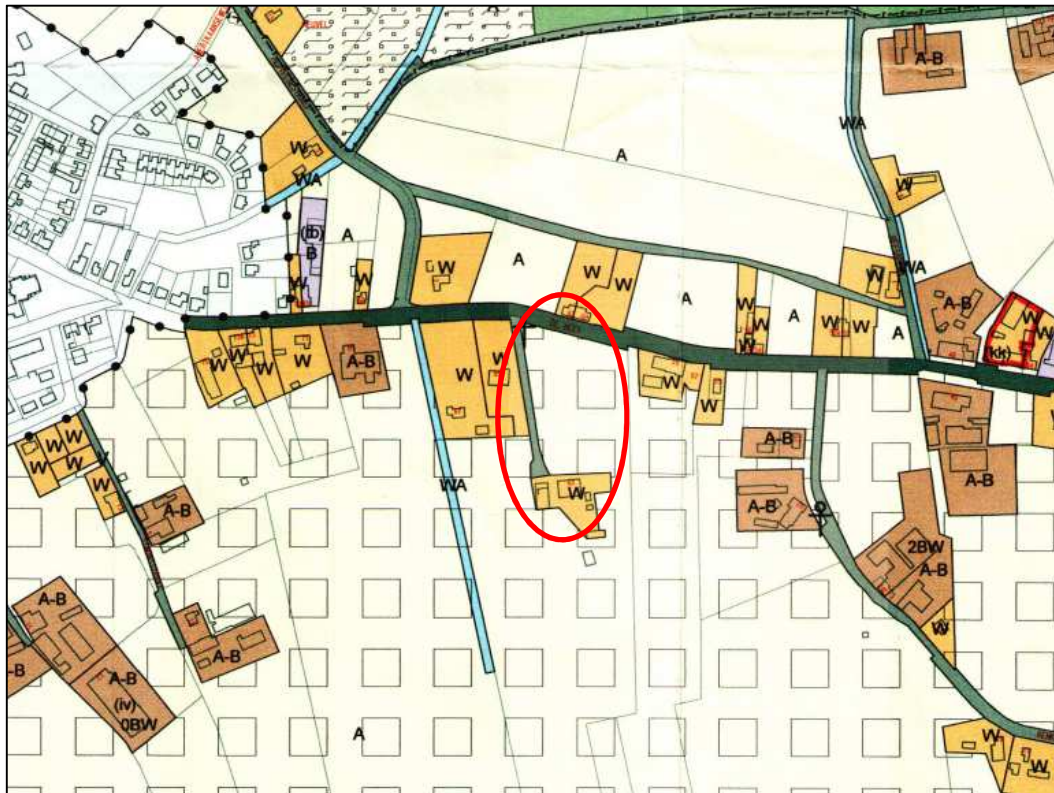
De Hees is een verbindingsweg van Kronenberg naar de grotere kern Sevenum waaraan verschillende bebouwingsclusters gelegen zijn. De bebouwing bestaat uit woon- en bedrijfspanden, boerderijen en bijgebouwen, in de meeste gevallen gelegen op gepaste afstand van de weg. Onderhavig perceel ligt ook op een ruime afstand van de weg, temidden van open landbouwvelden. Langs de inrit staan oude eiken, welke de richting naar de oude velden benadrukken.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum'

Het plangebied ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Sevenum op 31 maart 2009 en deels is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 1 december 2009. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', met de aanduiding 'akkercomplex'.

Binnen deze bestemmingen is de functiewijziging ten behoeve van de activiteiten van Heesland niet mogelijk. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn beperkte recreatieve functies mogelijk, zoals een B&B voor maximaal 2 kamers, maar dit dekt niet de lading van de voorgestane ontwikkeling. Het welzijnsaspect ontbreekt, bovendien zijn er, vanwege het specifieke concept, meer overnachtingsmogelijkheden gewenst.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum'

Een deel van de opstallen is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Ook binnen deze bestemming zijn de gewenste functies van Heesland niet mogelijk.

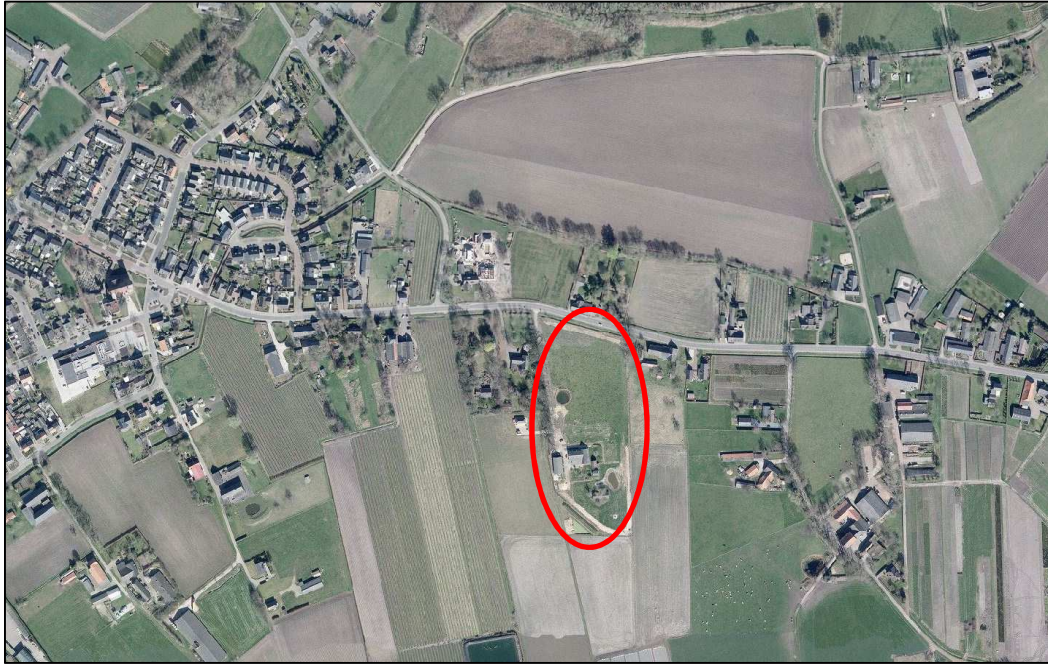
1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op onderzoeksaspecten en tot slot komen in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid en de juridische toelichting aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Kronenberg, in de gemeente Horst aan de Maas en bestaat in de huidige situatie uit een oude krukboerderij met bijgebouwen en bijbehorende tuinen/ erf.



Ligging plangebied in groter verband

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel aan De Hees 63 ligt aan de oostzijde van de kern Kronenberg, in het agrarisch gebied. Het is onderdeel van een dekzandgebied met oude bouwlanden, welke gekenmerkt worden door akkercomplexen met aan- en omliggende bebouwingsclusters en bijbehorende groenstructuren. De oude zandontginningen ter hoogte van het plangebied hebben een open karakter en worden visueel begrensd door erfbeplantingen en laanbeplantingen. De oriëntatie vanaf de locatie naar de open velden ten zuiden van het plangebied geldt als landschappelijke kwaliteit.



Luchtfoto percelen Hees 63 Kronenberg

De Hees is een verbindingsweg van Kronenberg naar de grotere kern Sevenum waaraan verschillende bebouwingsclusters gelegen zijn. De bebouwing bestaat uit woon- en bedrijfspanden, boerderijen en bijgebouwen, in de meeste gevallen gelegen op gepaste afstand van de weg. Onderhavig perceel ligt ook op een ruime afstand van de weg, temidden van open landbouwvelden. Langs de inrit staan oude eiken, welke de richting naar de oude velden benadrukken.

Boerderijen in Kronenberg en omgeving kenmerken zich door:

- authentieke haag patronen;
- inheemse hoogstam fruitboomgaarden;
- struwelen in de vorm van boomsingels;
- solitaire bomen of boomgroepen;
- begroeide gevels;
- eeuwen oude eiken;

- kikkerpoelen;
- landelijke tuinen;
- houten hekwerken met ingegraveerde naam van de locatie;
- half verharde karrensporen;
- grind erf;
- met prikkeldraad afgezette weilanden.

Veel van deze elementen zijn in de afgelopen jaren op het perceel tot stand gebracht of behouden. Om het geheel optimaal te kunnen onderhouden is rondom een weide pad aangelegd. Dit weide pad dient op de eerste plaats om de hagen machinaal te kunnen snoeien, maar biedt tevens de bezoeker van Heesland de mogelijkheid ongestoord te wandelen en van het landschap te genieten.

2.3 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

2.3.1 Historische ontwikkeling

Kronenberg is gevormd rond stuifzandheuvelds, welke zijn ontstaan na de IJzertijd (800 – 12 v.Chr.) als gevolg van het steken van plaggen.

Kronenberg was oorspronkelijk een gehucht: 'Croonenberg'. Pas in 1930 werd de parochie in het dorp gesticht. In dat jaar kwam er ook een school.

De oorspronkelijke maar vergane hoeve wordt bij de Blitterswijkse cijnsligger vermeld en ook in de Meursche pandschappe. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de boerderij al rond 1364 bestond.

2.3.2 Cultuurhistorie

Aan het einde van de onverharde weg in het plangebied ligt de goed bewaard gebleven oude krukboerderij uit 1874, het voorhuis en enkele bijgebouwen. De boerderij, het kippenschuurtje en bakhuis verkeren nog altijd in authentieke staat. Uit oude beschrijvingen mag worden geconcludeerd dat op deze plek al vanaf voor 1364 een hoeve bestond. Een eiken oprijlaan van meer dan 400 jaar oud bekrachtigt dit verhaal.

Tot de historie van deze boerderij behoren de volgende, nog bijna geheel in oude staat verkerende cultuurhistorische elementen: schaapskooi 'Pauls Koye' op de Maria Peel, in 1991 verhuist van de Hees 63 naar de huidige plek, Het Kruis nr 19 gebouwd in 1880, vernieuwd in 1974, en het bakhuis daterende uit vermoedelijk de 16e eeuw.

Binnen het plangebied zijn, mede op basis van de kaarten van de provincie Limburg en de Atlas van de Leefomgeving geen monumenten of aangewezen karakteristieke c.q. beeldbepalende elementen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen van dergelijke elementen aanwezig, waarop het bestemmingsplan van invloed zou kunnen zijn. Cultuurhistorische waarden worden door het initiatief dan ook niet aangetast.

Hoewel de bestaande opstallen niet als monumentaal zijn aangeduid, hebben zij toch een zekere historische waarde. Door de herinvulling van de gebouwen wordt deze waarde behouden en waar mogelijk versterkt.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor de herontwikkeling van het plangebied.

3.2 (Europees) en Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Er geldt op grond van de SVIR uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Voor wat betreft de ontwikkeling van het plangebied is sprake van een lokale inspanning, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van de volgende stappen: allereerst dient bekeken te worden of er

sprake is van een regionale behoefte. Indien dit het geval is, dient te worden bepaald of (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is binnen bestaand stedelijk gebied. Tot slot dient, indien de behoefte niet (deels) is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, gezocht te worden naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden ontsloten voor de resterende regionale behoefte.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro is opgenomen wat wordt verstaan onder een stedelijke ontwikkeling: de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder andere stedelijke voorzieningen worden verstaan: overige stedelijke voorzieningen, accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In onderhavig plan is sprake van functiewijziging van bestaande bebouwing naar een bedrijfswoning en naar maatschappelijke/ verblijfsrecreatieve objecten. In dat kader is sprake van een (overige) stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft begin 2015 in een uitspraak¹ overwogen dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is opgenomen teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en dat daarmee mede is beoogd leegstand te voorkomen. Omdat sprake is van functiewijziging, afbouwen en verbouwen van reeds aanwezig panden en een interne verbouwing ten behoeve van dat gebruik, wordt daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, aldus de Afdeling.

Ook ten aanzien van onderhavig initiatief geldt dat in hoofdzaak sprake is van (her)gebruik van bestaande bebouwing. Gezien voornoemde uitspraak is in dat kader geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aanvullend hierop wordt ten aanzien van de verschillende planonderdelen nog het volgende worden overwogen:

Gelet op de kleinschaligheid van het plan waarbij een bestaande woonboerderij wordt omgezet naar een bedrijfswoning voorziet dit onderdeel van het plan, conform de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4, niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Ten aanzien van de voorziene maatschappelijke/ verblijfsrecreatieve voorzieningen is daarnaast sprake van een zeer kleinschalig initiatief. Bovendien wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Aanvullend worden op kleine schaal bestaande aangrenzende funderingen gereconstrueerd en vindt slechts circa 40 m² nieuwbouw plaats in de vorm van een verbinding tussen het bakhuis en de knechtenschuur/ kippenschuur ten behoeve van instandhouding, het seizoensongebonden maken en herbestemming van cultuurhistorische elementen (zie ook hoofdstuk 4). In lijn met voornoemde uitspraak voorziet het plan dan ook niet in een nieuwe overige stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Het plan betreft in zijn geheel derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro niet van toepassing is.

¹ Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 januari 2015, zaaknr. 201310555/1/A1

Overigens blijkt uit het bedrijfsplan (zie ook bijlage 1) een duidelijk behoefte, vindt gebruik van bestaande bebouwing plaats en is het plangebied goed ontsloten op De Hees. Het initiatief voldoet daarmee evenwel aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het oorspronkelijke besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. In het voorliggende geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarbij geen van de onderwerpen zoals genoemd in het Barro, in het geding zijn.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zoning Limburg' ligt het plangebied in het landelijke gebied binnen de zone 'buitengebied'.



Uitsnede kaart 'Zoning' POL2014 met globale aanduiding plangebied (rode pijl)

Het landelijk gebied is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramal dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terrei-

nen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. De zone 'buitengebied' omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

Het wijzigen van een bestaand woonkavel en omliggende onbebouwde agrarische gronden naar maatschappelijke/ verblijfsrecreatieve doeleinden, dat geheel landschappelijk wordt/ is ingepast, is niet in strijd met de gebruiksmogelijkheden zoals die voorkomen en toegestaan zijn binnen de zone 'buitengebied' in het POL2014.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en deze is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd overgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap of (milieu)beschermingsgebieden ligt. Het plan is derhalve niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

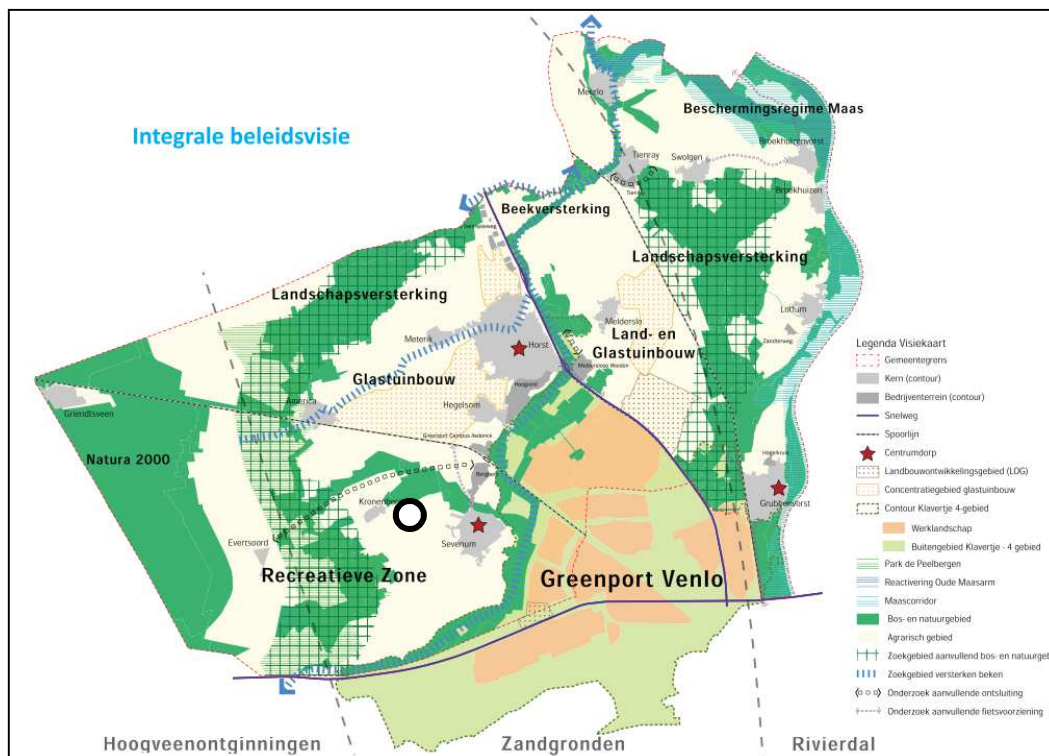
3.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn. Aangezien de gemeente het LKM heeft uitgewerkt in haar structuurvisie, geldt het gemeentelijk kwaliteitsmenu, zoals beschreven in paragraaf 3.4.1.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

Op 9 april 2013 is de 'Integrale structuurvisie Horst aan de Maas' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de komende jaren beschreven. Het document geeft de gemeente handvatten voor een regie op de uitvoering van het ruimtelijk beleid, in de vorm van grondpolitiek en kostenverhaal. Daarnaast is het door Provinciale Staten vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geïntegreerd en doorvertaald naar het gemeentelijke schaalniveau.



Ligging plangebied in de structuurvisie

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke beleidsuitspraken gedaan. Wel is aangegeven dat de gemeente Horst aan de Maas streeft naar behoud en waar mogelijk versterking van de omgevingskwaliteiten, zowel in de kernen als in het buitengebied.

Voor welzijns- en zorginitiatieven ligt in de structuurvisie de nadruk op de kernen. Concentratie van de basisvoorzieningen dient in de dorpen plaats te vinden.

Eén van de speerpunten van de gemeente is het realiseren van een kwaliteitsslag op het gebied van toerisme, recreatie en horeca. Ingezet wordt op een divers en een kwalitatief hoogwaardig aanbod. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Verantwoord doorontwikkelen van bestaande recreatiebedrijven;
- Verantwoord ontwikkelen van horecabedrijven;
- Nieuwe initiatieven moeten onderscheidend en vernieuwend zijn.

Nieuwe activiteiten moeten iets toevoegen waardoor het geheel onderscheidend en vernieuwend is voor de gemeente.

De toetsing of bij een initiatief sprake is van een 'hoge kwaliteit' en 'onderscheidend vermogen' vindt plaats op basis van de criteria zoals opgenomen in de 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas' (zie paragraaf 3.4.3).

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Het grondprincipe van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) is dat indien bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, dit dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel voor ontwikkelingen binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de woon-, leef-, en werkomgeving in de gemeente te verbeteren.

Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. De locatie van de beoogde ontwikkeling is bepalend voor de planologische toelaatbaarheid en de manier waarop kwaliteitsverbeterende maatregelen ingezet kunnen worden.

De locatie De Hees 63 ligt in het gebied 3A Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen. Het initiatief kan geschaard worden onder de module 'overige (gebouwde) functies'. In het gebied 3A geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor de module 'Overige (gebouwde) functies'. Dit betekent dat er alleen medewerking aan het initiatief verleend kan worden wanneer wordt voldaan aan strikte voorwaarden die het initiatief alsnog acceptabel maken. In haar principemedewerking heeft de gemeente hiertoe enkele voorwaarden gekoppeld. Deze sluiten aan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van het buitengebied als het gaat om verder versterking en verblijfsrecreatie. De betreffende voorwaarden zijn:

- enkel de bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van het zorgconcept en de bedrijfs-woning;
- parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats;
- het perceel wordt landschappelijk ingepast;
- via een bedrijfsplan wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Visie(verblijfs)recreatie Horst aan de Maas (hoge kwaliteit en onderscheidend);
- er worden maximaal twee kamers ingericht ten behoeve van de B&B;
- de B&B blijft een ondergeschikte nevenactiviteit.

Zoals uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt, alsmede de bijbehorende planregels, kan aan deze voorwaarden voldaan worden.

Er worden verder geen directe beleidsuitspraken gedaan over de (on)mogelijkheid van de realisatie van Heesland op de projectlocatie. Heesland bevindt zich op het raakvlak van maatschappelijke voorzieningen (welzijn&zorg) en een bijzondere vorm van verblijfsrecreatie. Beide aspecten gaan hand in hand. Aangezien geen sprake is van een basisvoorziening is hierover in de structuurvisie geen uitspraak gedaan. Voor het deelaspect 'verblijfsrecreatie' is aangegeven dat dit alleen mogelijk is wanneer dit vernieuwend en onderscheidend is. Gezien het bijzondere karakter van de locatie en het concept van Heesland, wordt hier aan voldaan.

Algemeen uitgangspunt is het behoud en versterking van de omgevingskwaliteiten. Hier wordt in het onderhavige initiatief volledig aan voldaan. Immers: waardevolle bebouwing (bakhuis/ knechtenhuis) wordt gerestaureerd en krijgt een tweede leven, terwijl tevens de buitenruimte kwalitatief wordt en al is verbeterd. De gemeente Horst aan de Maas heeft in haar brief van 21 mei 2015 onder de reeds genoemde voorwaarden dan ook haar principemedewerking verleend aan het initiatief.

Kwaliteitsverbetering

Een ontwikkeling kan pas rekenen op planologische medewerking op het moment dat een passende kwaliteitsverbetering van het buitengebied gegarandeerd is. Kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen op het eigen of op een ander terrein worden gerealiseerd en/ of via een fondsbijdrage van waaruit 'centrale' kwaliteitsverbeterende projecten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de ruimtelijke wenselijkheid van betreffende ontwikkeling wordt een hogere of lagere kwaliteitsbijdrage verlangd. Op basis van de situering (binnen of buiten de contouren), alsmede de grondhouding (bijvoorbeeld positief of meedenkend) wordt een factor bepaald die vermenigvuldigd wordt met de normen die gelden per type ontwikkeling. De specifieke bijdrage voor 'Overige (gebouwde) functies' betreft maatwerk.

Voor onderhavig initiatief geldt dat reeds diverse kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen erf getroffen zijn. In hoofdstuk 4 van bijlage 3 is dit verwoord en verbeeld. Hieruit blijkt dat reeds een passend bijdrage is geleverd en nog wordt voorzien.

In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op enkele recente wijzigingen in de structuurvisie.

3.4.2 Evaluatie Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

In de raadsvergadering van 22 september 2015 is de 'Evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas' vastgesteld. De 'Evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas' is een evaluatie van de op 9 april 2013 vastgestelde de Integrale structuurvisie Horst aan de Maas en heeft daardoor betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Na twee jaar ervaring met de Integrale Structuurvisie is het nodig geweest dit beleidsdocument op enkele punten aan te passen. De Integrale structuurvisie kan niet meer gelezen worden zonder de aanvullingen uit de evaluatie. Naast een aantal directe wijzigingen is in de evaluatie ook een aantal onderwerpen genoemd die nog verder onderzocht en uitgewerkt wordt. Deze paragraaf vormt dan ook een aanvulling bij het gestelde in paragraaf 3.4.1.

Voor het relevante 'module 'overige (gebouwde) functies'' en in het algemeen zijn in de evaluatie geen aanpassingen van toepassing op onderhavig initiatief.

3.4.3 Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas

Op 8 februari 2011 is door de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas vastgesteld. De visie geeft het toetsingskader aan voor (verblijfs)recreatie binnen de gemeente. De ambitie is te komen tot een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod op het gebied van toerisme, recreatie en horeca.

Van een hoge kwaliteit wordt ondermeer gesproken indien hoog gescoord wordt op de aanwezige faciliteiten, landschappelijke inpassing, sanitair, keuken, verblijfsruimten et cetera.

Het onderscheidend vermogen kan gevonden worden in het aanbieden van meer kwaliteit ten opzichte van het bestaande aanbod, verbreding van het product en het aantrekken van nieuwe doelgroepen, bijvoorbeeld door winterharde accommodaties. De nadruk ligt bij dit laatste op inpanidige voorzienin-

gen. Ook inbedding van een bijzonder product of verknoping met activiteiten samen met andere bedrijven bestaat tot de mogelijkheden.

Het concept van Heesland verenigt een maatschappelijk c.q. welzijnscomponent met een bijzondere vorm van verblijfsrecreatie. Voor een goede toepassing van Heesland kunnen beide aspecten niet zonder elkaar. Secundair zullen de ruimtes ingezet worden voor bed & breakfast en het houden van lezingen en cursussen (zoals yoga), geïnspireerd op het concept zoals toegepast op Heesland. Deze activiteiten zijn evenwel ondergeschikt aan de primaire functie.

Uiteraard wordt kwaliteit op de locatie geboden. De opstallen worden allen opgeknapt en voorzien van de benodigde voorzieningen. Aanvullend worden op kleine schaal bestaande aangrenzende funderingen gereconstrueerd en vindt slechts 40 m² nieuwbouw plaats in de vorm van een verbinding tussen het bakhuis en de knechtschuur/ kippenschuur ten behoeve van instandhouding, het seizoenon-gebonden maken en herbestemming van cultuurhistorische elementen (zie ook hoofdstuk 4). Door integratie in het model van Heesland is de verblijfsrecreatieve component onderscheidend ten opzicht van het bestaande aanbod in Horst aan de Maas.

Gezien bovenstaande is sprake van een continue kwaliteitsverbetering van het erf en wordt voldaan aan de ruimtelijke uitgangspunten, zoals geformuleerd in de Visie.

In bijlage 1 is het bedrijfsplan opgenomen waarin onder andere nader wordt ingegaan op het beoogde concept, doelgroep en werkwijze.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas.

3.4.4 Nota parkeernormen Horst aan de Maas 2015

Op 24 november 2015 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2015 vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor het merendeel zijn deze richtlijnen gebaseerd op landelijke kencijfers (CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie), maar voor met name de centrumgebieden zijn ook resultaten van een parkeeronderzoek uit 2011 leidend geweest bij het bepalen van de nieuwe richtlijnen. Basis blijft echter dat ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

De parkeernormen in CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. Bij het opstellen van de parkeernormen is in de gemeente Horst aan de Maas gekozen om één hanteerbare norm op te stellen in de vorm van het gemiddelde van de bandbreedte.

Afwijking van landelijke kencijfers: appartementen en woonhuizen

Voor appartementen en woonhuizen maakt CROW publicatie 317 onderscheid naar woontypes (bijvoorbeeld vrijstaand, hoekwoning, tussenwoning), eigendomssituatie (koop/huur) en verschillende prijsklassen. In de Nota Parkeernormen is voor alle typen appartementen en woonhuizen, ongeacht

de prijsklasse en eigendomssituatie, één parkeernorm opgenomen. Vanwege de landelijke 'setting' van de gemeente Horst aan de Maas heeft het type woning en prijsklasse van de woning nauwelijks invloed op het autobezit. Vandaar dat gekozen wordt voor één categorie 'wonen'.

Centrumfuncties

Voor centrumfuncties (uitgezonderd de woonfunctie) zijn de parkeernormen bepaald aan de hand van de minimum CROW parkeernorm en de uitkomsten van eerder uitgevoerd parkeeronderzoek (centrum Horst 2011). Op onderdelen wordt dus op basis van eerder onderzoek gemotiveerd afgeweken van CROW-publicatie 317.

Stedelijkheid en gebieden

In de Nota Parkeernormen is uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) voor de totale gemeente. In de CROW-parkeerkcijfers is daarnaast onderscheid gemaakt naar vier stedelijke zones:

1. centrum;
2. schil rond het centrum;
3. rest bebouwde kom (in de zin van de Wegenverkeerswet);
4. buiten de bebouwde kom (in de zin van de Wegenverkeerswet).

In de Nota parkeernormen zijn maar drie stedelijke zones opgenomen. De schil rondom centrumgebieden is niet afzonderlijk benoemd, omdat binnen de centrumgebieden van de kernen binnen de gemeente Horst aan de Maas feitelijk geen sprake is van een overloopgebied c.q. schil, zoals wel vaak het geval is in meer stedelijke gebieden. Om ook hier schijnnaauwkeurigheid te vermijden zijn alleen de centrumgebieden van de kernen Horst, Sevenum en Grubbenvorst als zodanig gekarakteriseerd. In de overige kernen is geen sprake van een sterke concentratie van aaneengesloten winkels.

In paragraaf 5.8 vindt een nadere toetsing aan de parkeernormen plaats.

3.5 Conclusie

De gewenste ontwikkeling binnen het plangebied past, met uitzondering van de kaders van het vigerende bestemmingsplan, binnen de beleidskaders van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente Horst aan de Maas zelf.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het plan is om het concept 'Heesland' te implementeren binnen de bestaande opstallen c.q. oude aangrenzende geconstrueerde funderingen.

Heesland is een centrum voor zelfmanagement van gezondheid en gedrag. Hierbij wordt een gecombineerde aanpak geboden van training, begeleiding, revitalisatie en maatschappelijke activering. Heesland heeft als doel individuele mensen of groepen te leren zo zelfstandig en gezond mogelijk deel te nemen aan de maatschappij. Daarnaast biedt Heesland de gezond functionerende mens de ruimte om zich te verdiepen dan wel te begeleiden in het behouden van hun gezondheid.

In de opstallen op de locatie De Hees 63 worden hiertoe cursussen en trainingen gegeven en is plek voor overnachting en eetgelegenheid ten behoeve van cursisten. Daarnaast zal de woonboerderij in gebruik blijven als (bedrijfs)woning en ook worden gebruikt als bed & breakfast (B&B). De B&B kamers (maximaal 2) zijn ondergeschikt en faciliterend aan het Heesland concept.

Samengevat is het primaire gebruik van de opstallen voor de activiteiten en overnachtingen ten behoeve van Heesland en als bedrijfswoning.

Secundair zullen de ruimtes ingezet worden voor bed & breakfast en het houden van lezingen en cursussen (zoals yoga), geïnspireerd op het concept zoals toegepast op Heesland. Deze activiteiten zijn evenwel ondergeschikt aan de primaire functie.

In het bedrijfsplan, dat als bijlage 1 is opgenomen bij deze toelichting, wordt nader ingegaan op het concept Heesland en het daaraan ten grondslag gelegen principe Het Frame.

De locatie Heesland, met een oppervlakte van circa 2,5 hectare, kenmerkt zich door een landelijk ligging en karakteristieke uitstraling. Bij aankoop dienden de krukboerderij uit 1874 en bijgebouwen allen gerenoveerd te worden. Voor een klein deel is dit reeds gerealiseerd. In het kader van de gewenste ontwikkeling is aanvullend bij de renovatie de volgende herbouw/ renovatie en nieuwbouw/ uitbouw voorzien:

Herbouw-renovatie

Het voornemen bestaat om de aan de bestaande bebouwing aangrenzende nog bestaande restanten /funderingen van oude historische elementen te renoveren-herbouwen (totaal circa 34 m²). Dit betreft:

- voormalig koetshuis bij bakhuis (wordt badkamer);
- afdak bij knechtshuis (blijft afdak);
- bakoven bij bakhuis (blijft bakoven)².

² Bestaande funderingen zijn allen grenzend aan bestaande bebouwing en van alle restanten staan nog minstens 1 of 2 muurtjes

Nieuwbouw/ uitbouw

Aanvullend is het voornemen een glazen verbinding van circa 40 m² te realiseren. Deze verbinding/ uitbouw is nodig om het seizoensgebonden kunnen maken en kunnen verbinden van het cultuurhistorisch bakhuis en de knechtenschuur.

Deze herbouw/ nieuwbouw is noodzakelijk vanwege:

- Opwaarderen bestaande verwaarloosde cultuurhistorische gebouwen en daarmee tegemoet komen aan de missie en grondslag van het Limburgs en gemeentelijk kwaliteitsmenu, namelijk de bevordering en instandhouding van de schoonheid van cultuur historische bebouwing en het landschap van Limburg;
- Het seizoensgebonden maken van essentiële elementen;
- Het architectonisch inpassen en respecteren van huidige historische bouw;
- Het onderscheiden van het unieke karakter van deze elementen;
- De toepasbaarheid van de gebouwen in de nieuwe functie;
- Het inpassen van vereiste technische noodzakelijke inpassingen.

In bijlage 3 is een nadere motivatie opgenomen voor de gewenste uitbreiding van de bestaande bebouwing.

De gewenste invulling van de bestaande gebouwen is als volgt:

Boerderij:

- Bedrijfswoning
- B & B
- Logiesverblijf
- Multifunctionele ruimte
- Eetgelegenheid

Schuur:

- Consultruimte
- Oefenruimte
- Theorieruimte
- (Inclusief sanitair)

Oude Knechthuis en bakhuis:

- Wellness, voor gebruik deelnemers Heesland en eigen gebruik
- Rustruimte
- Verblijfhuis (4 personen)

Loods

- Begane grond: entree/ receptie
- Sanitair
- Kantoor

- Garage/ opslag
- Slaapgelegenheid (circa 10 personen)



Bestaande boerderij



Oude knechthuis en bakhuis

Op het terrein is/ wordt voorzien in twee afzonderlijke parkeerterreinen. Dit betreft een bestaande parkeergelegenheid bij de huidige erfontsluiting en een nieuw aan te leggen voorziening aan de oostzijde van het perceel. Het nieuwe parkeerterrein wordt tevens voorzien van een eigen nieuwe ontsluiting op De Hees.

Het bestaande parkeerterrein is voor privégebruik en wordt tevens gebruikt bij volledige bezetting van de loods. De nieuwe parkeervoorziening wordt ingezet voor gebruikers van de overige voorzieningen. Door de parkeergelegenheid zowel voor zakelijke als privédoeleinden te gebruiken kan een spreiding van de verkeersbelasting richting de omgeving plaatsvinden.

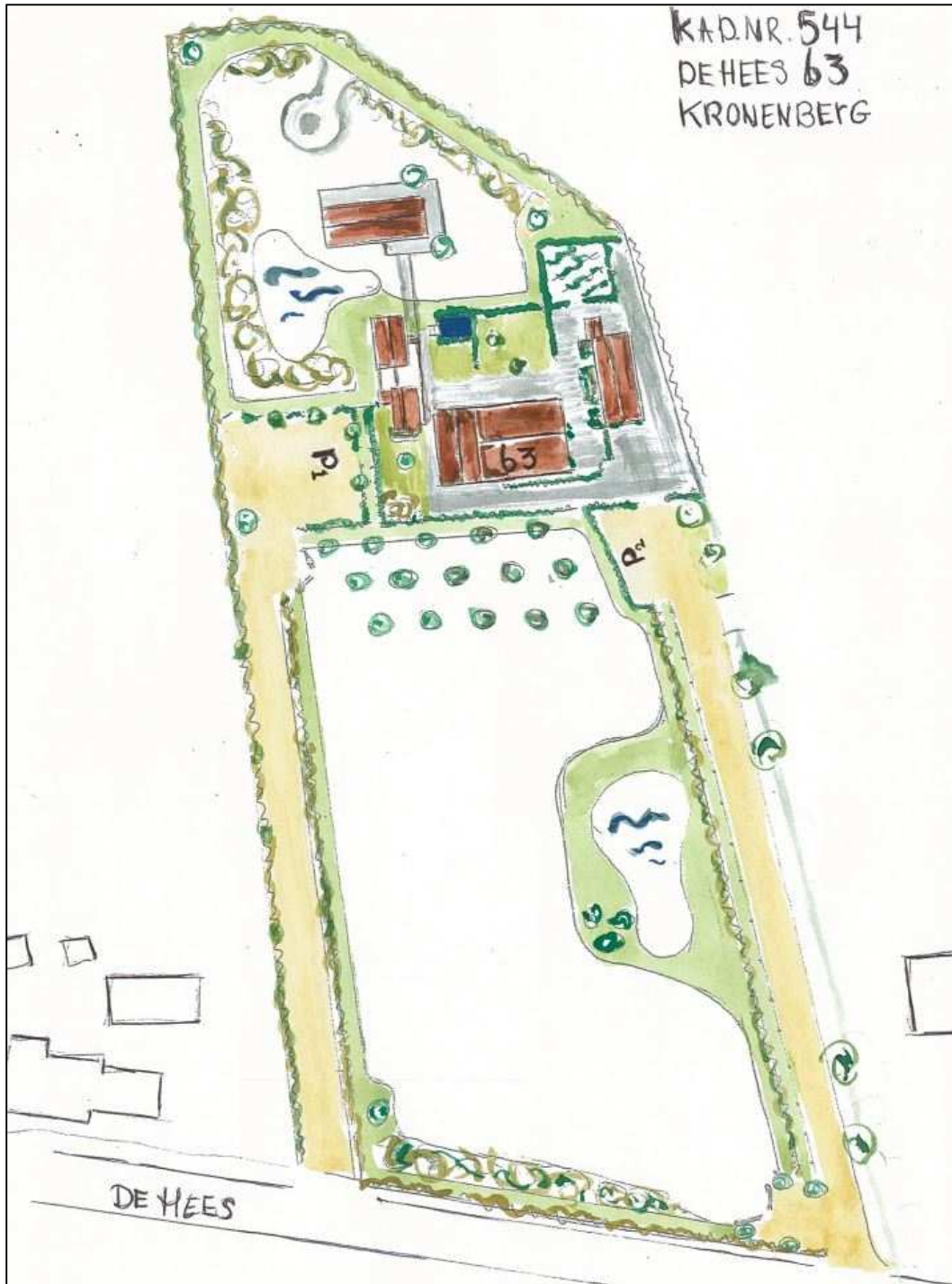
Het perceel wordt, zoals reeds aangegeven, zo veel mogelijk landschappelijk ingericht en ingepast, omdat dit bijdraagt aan de beleving en implementatie van het model (zie paragraaf 4.2).

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op de verkeerskundige aspecten.

4.2 Landschappelijke inpassing

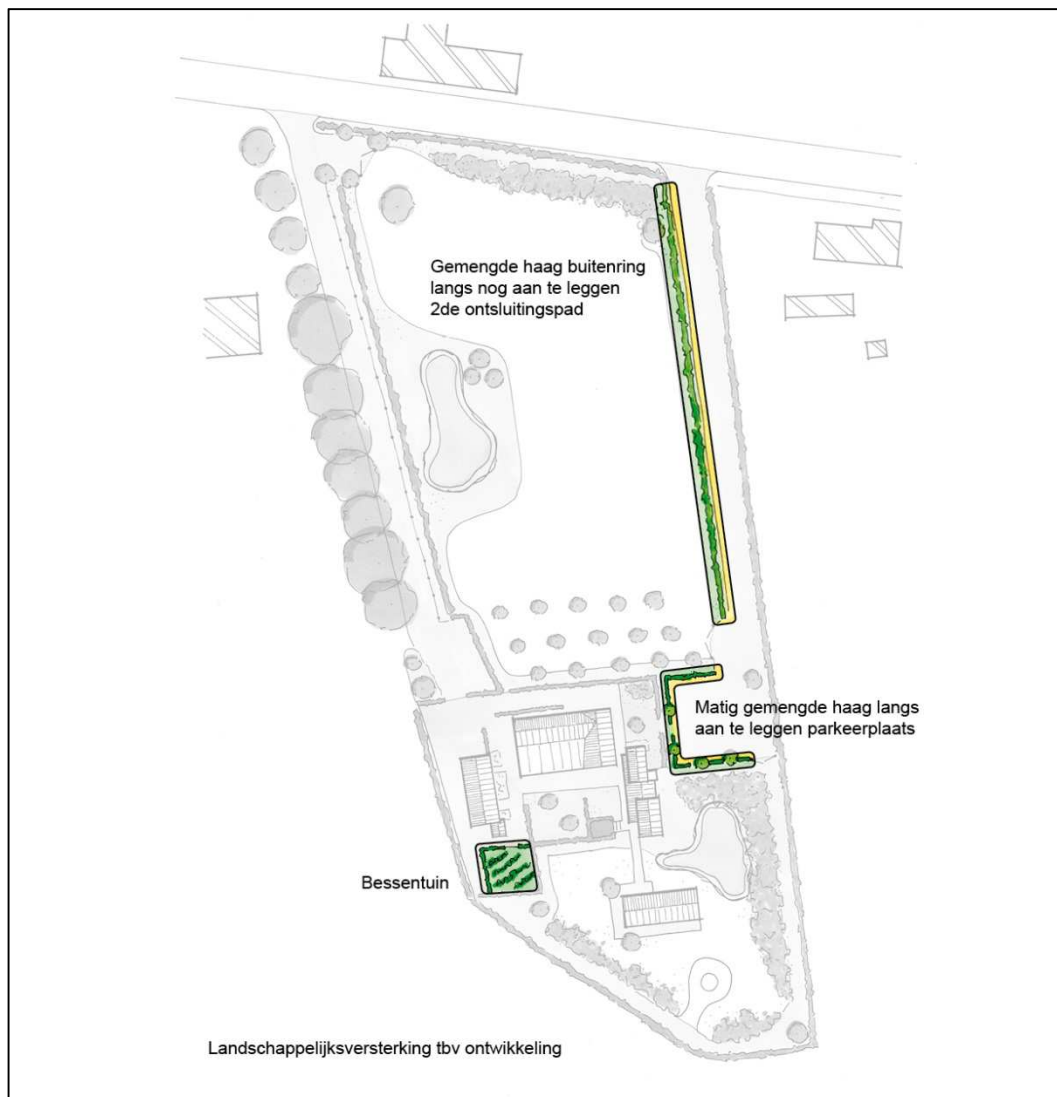
In samenwerking met IKL en groengroep Sevenum zijn de afgelopen jaren vele landschappelijke aanpassingen verricht en krachtige elementen zoals hele oude bomen weten te behouden. Toegevoegd zijn:

- een matig gemengde haag van 265 m binnen het perceel;
- een gemengde haag van 545 m rondom het perceel;
- een hoogstam boomgaard van 150 m² met appel-, peren-, kersen- en pruimenbomen;
- struweelbeplantingen en boomsingels van gezamenlijk 600 m²;
- solitaire bomen en boomgroepen;
- met wingerd begroeide gevels;
- 2 kikkerpoelen, gesitueerd op historische plekken;
- een landelijke tuin van 250 m²;
- houten hekwerken van 150 m met draaihekken voorzien van naam.



Gewenste landschappelijke inpassing perceel

Om de locatie goed bereikbaar te maken voor bezoekers wordt er, zoals reeds beschreven, een tweede parkeerplaats en een nieuw ontsluitingspad aangelegd aan de oostzijde van het perceel. Zowel de parkeerplaatsen (600 m²) als het ontsluitingspad (1.500 m²) bestaan uit halfverharding. Ten aanzien van deze ruimtelijke ingrepen is door BRO een landschappelijk inpassingsplan opgesteld³. Door de aanplant van een gemengde haag rondom het perceel zijn de parkeerplaatsen en het ontsluitingspad vanuit de omgeving reeds ingepast. Om de inpassing binnen het perceel te optimaliseren worden hagen langs het ontsluitingspad en rondom de parkeerplaats gepland. Tevens is er nog de aanleg van een bessentuin voorzien.



Landschappelijke versterking ontwikkeling Heesland

³ BRO, Landschappelijke inpassing De Hees 63, Kronenberg, projectnummer 211x06961, d.d. 7 augustus 2015

Door de voorgestelde maatregelen wordt de kavel aan De Hees 63 beter verankerd in het landschap en levert het een bijdrage aan het versterken van het oorspronkelijke dekzandgebied.

Het landschappelijk inpassingsplan is integraal opgenomen in bijlage 2. Hierin is ook het beplantingsoverzicht opgenomen.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, milieueffectrapportage, waterparagraaf, kabels en leidingen, natuurbeschermingswet, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en duurzaamheid).

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Aangezien in hoofdzaak sprake is van een in pandige wijziging van gebruik en reeds een woonbestemming aanwezig is, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bovenal geldt dat in het verleden reeds diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en sanering van de bodem heeft plaatsgevonden. Uit een evaluatie door HMB (kenmerk B05 / 11230504F, d.d. 11 september 2012) van de diverse onderzoeksresultaten blijkt hierover het volgende:

Uitgevoerde onderzoeken betreffen:

- verkennend (bodem)onderzoek asbest (HMB B.V., kenmerk 11230501A, 16 juni 2011);
- aanvullend bodemonderzoek (HMB B.V., kenmerk 112305028, 1 juli 2011);
- nader bodemonderzoek (HMB B.V., kenmerk 11230503B, 19 oktober 2011);
- Melding Immobiel BUS-sanering en Evaluatie Immobiel BUS-sanering (Provincie Limburg) (HMB B.V., kenmerk 11230504F, 7 december 2011 en 26 maart 2012).

Op 6 juni 2012 heeft 'Gedeputeerde Staten van Limburg' besloten in te stemmen met het evaluatieverslag betreffende de in eigen beheer uitgevoerde sanering op de locatie (projectcode Li50700910, BUS 116-2011). Op grond van artikel 15 lid 1 BUS jo. artikel 39b lid 5 Wbb behoefde er geen nazorgplan te worden ingediend. Op de saneringslocatie is alle verontreiniging tot Maximale Waarde Wonen verwijderd.

Gezien het voornemen is om het bestemmingsplan te wijzigen is de vraag gesteld of de nog aanwezige lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB en/ of PAK (zie verkennend (bodem)onderzoek asbest⁴, het aanvullend bodemonderzoek⁵ en 'Evaluatie Immobiel BUS-sanering'⁶) op de locatie hier-

⁴ Verkennend (bodem)onderzoek asbest HMB B.V., kenmerk 11230501A, 16 juni 2011

⁵ Aanvullend bodemonderzoek, HMB B.V., kenmerk 11230502B, 1 juli 2011

voor een probleem kunnen opleveren. De huidige bekende nog aanwezige licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB en/ of PAK vormen, gezien het meersporenbeleid van de gemeente Horst aan de Maas/ provincie Limburg , volgens HMB geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze stellingname is tijdens een voorgaande mailing, d.d. 27 juli 2012, bevestigd door de gemeente Horst aan de Maas.

5.2.2 Geluid

Verkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. Voor 30 km/h wegen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai noodzakelijk is.

De functiewijziging van de locatie aan De Hees 63 leidt niet tot een toevoeging van een geluidgevoelige functie. Dit feit, en gezien de ligging op ruime afstand van De Hees, heeft tot gevolg dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);

⁶ Toelichting bodemsanering, HMB B.V., kenmerk 11230504F, 22 maart 2012

- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de functiewijziging van burgerwoning naar bedrijfswoning en de realisatie van een maatschappelijk/ recreatieve (verblijfs)functie. Uitgangspunt ten behoeve van dit laatste gebruik is een (maximale) bezetting van circa 25 personen per week. De hiermee samenhangende verkeersaantrekkende werking is niet dusdanig groot dat hieraan de NIBM-grens, zoals die bijvoorbeeld geldt voor woningbouw, wordt overschreden. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

De ontwikkeling is derhalve niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen die in hun functioneren zouden kunnen worden belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling of waarvan de geurcontour tot in het plangebied reikt. Daarbij is reeds sprake van een voor geur gevoelig object en zijn reeds bestaande woningen dicht bij agrarische bedrijven gelegen, dan onderhavige locatie/ bestaande woning. Nader onderzoek naar geurhinder als gevolg van agrarische bedrijvigheid is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te

voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Heesland vormt een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand heeft ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De VNG lijst 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert voor de activiteiten die binnen Heesland worden ontplooid een afstand van 10 meter. De afstand van 10 meter dient te worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die de (mogelijke) overlast veroorzaakt tot de uiterste positionering van de gevel van woningen die het bestemmingsplan (of vergunningvrij bouwen) mogelijk maakt.

De grens van het terrein ligt op een afstand van meer dan 80 meter van de dichtstbij gelegen woningen. Voor dit aspect worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

In de omgeving van Heesland zijn voorts geen bedrijven gelegen met een dusdanige milieuvloed dat deze tot over het plangebied reikt.

5.2.6 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet Basisnet, de Regeling Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen en vervoer met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Volgens de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico alleen nodig indien sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Binnen deze afstand geldt voor elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of verandering van het groepsrisico dat kwalitatief onderzoek opgesteld dient te worden en dat verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het per 1 januari 2011 in werking getreden 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In de Besluiten (Bevi, Btev en Bevb) zijn kwaliteitseisen/normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtin-

gen en transportroutes, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plangebied

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle transportroutes gelegen.

Conclusie

In het bestemmingsplan hoeven geen beschermende regelingen met betrekking tot externe veiligheid te worden opgenomen. Omgekeerd worden in het bestemmingsplan ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een toename van het risiconiveau tot gevolg hebben. De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dan ook niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

5.2.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁷. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

⁷ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied wordt een burgerwoning gewijzigd naar bedrijfswoning en worden maatschappelijk/recreatieve (verblijfs)voorzieningen mogelijk gemaakt. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.⁸ kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, dan wel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden grenzend aan het plangebied gelegen. Ten aanzien van mogelijke effecten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel wordt verwezen naar het gestelde in de paragrafen 5.5 en 5.6.

Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze toelichting dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

1. Het gebruik ten behoeve van één burgerwoning en het gebruik voor maatschappelijk/ recreatieve (verblijfs)voorzieningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

⁸ Staatsblad 2011, nr. 102

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen

Het plangebied ligt volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Binnen het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er volgens de Legger van Waterschap Peel en Maasvallei geen te beschermen waterstaatswerken in het plangebied of omgeving gelegen.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Bodemopbouw en grondwater

Het plangebied is volgens de Bodemkaart van Nederland gekarteerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. De bodem bestaat ter plaatse uit lemig fijn zand. Ter plaatse geldt grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op 40-80 cm beneden maaiveld bevindt. De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op meer dan 120 cm beneden maaiveld.

5.3.3 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten

Doordat er in hoofdzaak inpandig wordt verbouwd, is de toename van verharding ter plaatse beperkt. Het hemelwater dat op de parkeervoorzieningen valt, wordt direct geïnfiltreerd, aangezien het uitgangspunt is dat dit een onverharde voorziening wordt.

In het kader van de definitieve uitwerking van het bouwplan worden de mogelijkheden voor afkoppeling en infiltratie nader onderzocht. Op basis van de waterdoorlatenheidskaarten van het waterschap Peel en Maasvallei, blijkt in ieder geval dat de K-waarde tussen de 0,45 en 0,75 m/ dag is. Hiermee is de bodem goed genoeg om te kunnen infiltreren.

Voor de afvoer van het vuilwater wordt gebruikt gemaakt van de bestaande rioolaansluiting van De Hees 63.

Vanuit het wateraspect worden derhalve geen belemmeringen voorzien.

Conclusie

Omdat middels het voorliggende bestemmingsplan slechts een kader wordt gecreëerd voor het toekomstige gebruik en definitieve uitwerking van het bouwplan nog moet plaatsvinden, vindt de uitwerking van infiltratievoorzieningen in een latere fase plaats. Op het perceel is overigens voldoende ruimte en mogelijkheid om hemelwater in de bodem te laten infiltreren.

5.3.4 Wateradvies

Gezien de ligging en aard van het project is vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei niet nodig. Ook is gezien de ondergrenzen voor de watertoets, een wateradvies niet noodzakelijk.

5.4 Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone voor dat deze gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan.

5.5 Natuurbeschermingswet

Natuur en landschap

Het perceel aan De Hees 63 ligt aan de oostzijde van de kern Kronenberg, in het agrarisch gebied. Het is onderdeel van een dekzandgebied met oude bouwlanden, welke gekenmerkt worden door akkercomplexen met aan- en omliggende bebouwingsclusters en bijbehorende groenstructuren. De oude zandontginningen ter hoogte van het plangebied hebben een open karakter en worden visueel begrensd door erfbeplantingen en laanbeplantingen. De oriëntatie vanaf de locatie naar de open velden ten zuiden van het plangebied geldt als landschappelijke kwaliteit.

Binnen het plangebied komen geen specifieke landschapselementen of natuurwaarden voor. Ook zijn er volgens het provinciaal omgevingsplan in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere waardevolle groene elementen aanwezig.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden nabij het plangebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel en Mariapeel ligt op ruim 5 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand en de relatief beperkte omvang van het initiatief en het feit dat sprake is van een initiatief waar weinig milieuhinder van uitgaat, zijn er vanuit het plan daarom redelijkerwijs geen significante negatieve effecten te verwachten op de huidige staat van instandhouding van aangewezen habitattypen en –soorten in het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel en Mariapeel.

Specifiek ten aanzien van stikstofdepositie geldt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dusdanig gering is dat gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, er een verwaarloosbare kans is op significante negatieve effecten. Op basis hiervan kan ervan uit worden gegaan dat het project ook voor wat betreft stikstofdepositie geen negatieve invloed uitoefent op het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel en Mariapeel. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.6 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaal-

dieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten')

Omdat in hoofdzaak sprake is van een in pandige verbouwing en de voorziene her- en nieuwbouw een beperkte oppervlakte heeft, wordt het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek niet effectief bevonden. Bovenal geldt dat de landschappelijke inpassing van Heesland, die reeds in gang is gezet met de herinrichting van het erf en realisatie van een poel aan de achterzijde van het perceel, reeds tot een verbetering van de ecologische waarden ter plaatse heeft geleid.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de geactualiseerde Maatregelenkaart gemeente Horst aan de Maas (zoals vastgesteld op 26 mei 2015) is het plangebied aangewezen als een categorie 2 gebied (Archeologische Waarde). Indien sprake is van een verstoringsdiepte voor bebouwing van 30 cm of meer geldt bij een te verstoren gebied met een oppervlakte van 100 m² of meer dat een onderzoek naar archeologische waarden in de bodem verplicht is. Bij uitbreiding in bestaande situaties is het netto oppervlak bepalend. De genoemde diepte en oppervlakte is niet van toepassing voor de aanleg van de nieuwe halfverharde toegangsweg en parkeerplaatsen.

Daarnaast is, voorafgaande aan de grootschalige bodemsanering van het betreffende perceel in 2011-2012, destijds verplicht gesteld om archeologisch onderzoek uit te voeren voor het gehele perceel. Deze onderzoeksresultaten hebben geen bijzonderheden opgeleverd, op basis waarvan het perceel ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden is vrijgegeven. Een nadere

regeling in onderhavig bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. De conclusies van het archeologisch onderzoek zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande ontsluiting richting de huidige parkeerplaats blijft behouden. De nieuwe parkeerplaats wordt middels een nieuwe toegangsweg ontsloten en landschappelijk ingepast. De voorkeur gaat hierbij uit naar een onverharde weg. Dit dempt het geluid en dwingt om rustig te rijden en zorgt daarmee voor de minste overlast richting omgeving. Omdat de hoofdactiviteiten bestaan uit het geven van cursussen, arriveren en vertrekken cliënten veelal op hetzelfde tijdstip. Daarmee is geluidsoverlast en drukte op de ontsluitingsweg en erfontsluitingen minimaal.

Parkeren

Aan de hand van de gekozen bedrijfsvoering en ruimtes zullen maximaal 25 personen tegelijkertijd in het plangebied aanwezig kunnen zijn voor deelname aan cursussen en/ of verblijf. Hiertoe zijn op het eigen perceel twee parkeergelegenheden beschikbaar.

Dit betreft een reeds bestaand parkeerterrein welk voor privégebruik dienst doet en tevens wordt gebruikt bij volledige bezetting van de loods. Door deze parkeergelegenheid zowel voor zakelijke als privédoeleinden te gebruiken kan een spreiding van de verkeersbelasting richting de omgeving plaatsvinden.

Aan de oostzijde van het perceel worden daarnaast een nieuw parkeerterrein en toegangsweg gerealiseerd. Dit nieuwe parkeerterrein zal worden gebruikt voor bezoekers van de overige voorzieningen.

Aangezien stellen en families Heesland bezoeken, cliënten met het openbaar vervoer komen, carpoolen of in vele gevallen worden gebracht, zal de uiteindelijke parkeerdruk naar verwachting minder bedragen dan aan de hand van de maximale bezetting verwacht kan worden.

Parkeerbehoefte

Volgens de Nota parkeernormen gemeente Horst aan de Maas 2015 geldt voor een woonhuis buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de functie B&B is geen concrete parkeernorm genoemd, maar aangezien maximaal 2 kamers zijn toegestaan kan worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van maximaal 2 parkeerplaatsen. Het gebruik binnen het concept 'Heesland' is niet direct onder een van de norm-categorieën van de Nota Parkeernormen te scharen. Wel kan gesteld worden dat maximaal 25 personen gelijktijdig gebruik kunnen maken van de voorzieningen.

- **Ervaringscijfers Heesland**

Deelnemers van Frame-programma's zullen in de meeste gevallen gedurende een periode van minimaal 1 jaar herhaaldelijk terug komen voor training, toepassing van het geleerde en revitalisatie. Doordat Heesland veelal voorziet in een regionale behoefte is onze ervaring dat mensen het fijn vinden na kennismaking in eerdere cursussen met elkaar samen te rijden,

Cijfers uit eerdere cursus:

- Deelnemers geven na eerste kennismaking voorkeur aan carpoolen gemiddeld is dat 20%
- Deelnemers worden gebracht 10%
- Deelnemers komen per fiets 13,3%
- Deelnemers komen te voet 6,6%
- Deelnemers zijn partners (circa) 10%
- Deelnemers geven voorkeur aan openbaarvervoer 20% (prognose na kenbaar maken van behoefte, met dien verstande dat op de betreffende cursuslocatie geen acceptabele aansluiting op het openbaar vervoer was).

Cursus	Deelnemers komende met auto	Parkeerbelasting	Deelnemers met de fiets	Deelnemers te voet
1	70% (0 % carpoolt)	70 %	20 %	10%
2	80 % (20 % carpoolt)	60 %	20 %	-
3	70 % (20 % carpoolt)	60 %	10 %	10 %
4	80 % (30 % carpoolt)	60 %	10%	-
5	70 % (30 % carpoolt)	50%	10 %	10%
6	80 % (20 % carpoolt)	70 %	-	10 %
etc				

Mogelijke verdeling verkeersmodaliteit

Op voorgaande locatie waarbij geen acceptabele aansluiting was op het openbaar vervoer, was sprake van een gemiddelde berekende parkeerbelasting van 62%. Dit is feitelijk een te hoge belasting, omdat veel deelnemers niet eens in bezit van een auto waren. Er vanuit gaande dat op locatie Heesland wel gebruik gemaakt kan worden van het openbaar vervoer kan de norm van 62% naar beneden bijgesteld worden.

Bij een maximale bezetting van 25 deelnemers en een parkeerbehoefte van 50% geldt een parkeerbehoefte van 12,5 parkeerplaatsen en 2,5 plaats voor kiss and drive mogelijkheden.

Heesland zal in deze parkeerbehoefte (inclusief het benodigde aantal parkeerplaatsne voor de B&B en woning) ruimschoots kunnen voorzien. Op het oostelijke parkeerterrein is ruimte voor 15 parkeerplaatsen en op het westelijke terrein is ruimte voor 10 parkeerplaatsen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een woonbestemming en agrarische bestemming naar de realisatie van het concept Heesland met bijbehorende bedrijfswoning, alsmede een B&B. Er is geen sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is dan ook geen sprake van een verplicht kostenverhaal of een verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

Wel wordt er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten en (indien van toepassing) een overeenkomst kwaliteitsverbetering.

In dit kader wordt tevens verwezen naar het bedrijfsplan van Heesland, dat als bijlage 1 bij deze plan-toelichting is opgenomen.

6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt om gegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leef-omgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingssuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal het (concept) ontwerp bestemmingsplan worden voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de provincie Limburg.

6.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 29 juli 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het plan is door 2 reclamanten gebruik gemaakt. Voor een samenvatting en reactie op deze zienswijzen wordt verwezen naar het Raadsbesluit. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen in het plan.

6.3.3 Procedure bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;

- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2012), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De gemeente Horst aan de Maas beschikt niet over een standaardset planregels. Inhoudelijk is daarom zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemming 'Maatschappelijk' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Sevenum, alsmede het handboek 'Bestemmingsplannen van de gemeente Horst aan de Maas - Uitgangspunten voor bureaus' (september 2013).

7.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de planregels, alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding zijn de toegekende bestemmingen weergegeven, in dit geval uitsluitend de bestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen middels aanduidingen nadere detailleringen zijn aangebracht.

7.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/ of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEGELSEN

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Maatschappelijk – Welzijn en zorg (artikel 3)

In artikel 3 is de bestemming 'Maatschappelijk – Welzijn en zorg' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn alle mogelijke vormen van het toegestane gebruik op het perceel vastgelegd. In hoofdzaak dienen dit activiteiten te zijn die gericht zijn op educatieve en sociaal-medische voorzieningen. Als mogelijke toepassing van deze doeleinden zijn genoemd consultvoering, training, follow up, lezingen, mediation, revitalisatie en begeleiding en verwijzing, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. De horecafunctie betreft een niet-zelfstandige en is dus ondersteunend en ondergeschikt ten opzichte van de hoofdfuncties. Het toegestane verstrekken van nachtverblijf en etenswaren/ maaltijden is ook uitsluitend bedoeld voor cliënten van Heesland welke ook andere diensten afnemen.

Bij de bedrijfswoning is een bed & breakfast voorziening toegestaan. Ook deze is alleen als nevenactiviteit toegestaan en mag uit maximaal 2 kamers bestaan.

In de bouwregels is aangegeven dat alleen bestaande bebouwing (behoudens herbouw) is toegestaan en nieuwbouw alleen mogelijk is ter plaatse van oude aan bestaande bebouwing grenzende geconstrueerde funderingen (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' op de verbeelding) met aanvullend daarbij een uitbouw in de vorm van een verbinding tussen bakhuis en knechtenhuis met een totale maximale oppervlakte van 74 m². De maximale bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan bestaand of aanwezig bij aangrenzende bebouwing.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

Bijlage 1
Bedrijfsplan Heesland

Bedrijfsplan Heesland

Een plek waar het trainen en onderhouden van fysieke en mentale gezondheid centraal staat.

Algemeen:

VOF Heesland

Vennoot 1: Guus Verheijen, tevens huisarts en fysiotherapeut

Vennoot 2: Meta van de Wetering, tevens purser, gastvrouw en trainer veiligheid en beveiliging KLM

Adres: De Hees 63, 5976 NH Kronenberg

VOF Heesland RSIN 853965419 Kvknr 60569220

1 Productbeschrijving

1.1 Doel

Heesland is een centrum voor zelfmanagement van gezondheid en gedrag. Hierbij wordt een gecombineerde aanpak geboden van training, begeleiding, revitalisatie en maatschappelijke activering. Heesland heeft als doel individuele mensen of groepen te leren zo zelfstandig en gezond mogelijk deel te nemen aan de maatschappij. Daarnaast biedt Heesland de gezond functionerende mens de ruimte om zich te verdiepen dan wel te begeleiden in het behouden van hun gezondheid.

1.2 Productsoorten

Het doel wordt aangeboden middels de volgende product soorten:

- Consultvoering
- Training
- Follow up
- Lezingen
- Mediation
- Revitalisatie
- Begeleiding en verwijzing
- Aanbieden van passende omgeving dat het ontwikkelingstraject van deelnemer ondersteunt
- B&B (nevenactiviteit)

In de basis anders dan anders, persoonsgericht versus thema gericht

In de basis is het doel dat Heesland zich stelt wezenlijk anders. Namelijk op Heesland wordt persoonsgericht gewerkt aan de hand van Het Frame. Dit is een zelf ontwikkeld kapstokmodel waar bestaande theorieën en behandelmethodes samen komen en men leert deze te implementeren in het dagelijks leven. Dit maakt dat de deelnemer zich niet in een specifieke methode verliest. Maar hij of zij behoudt het overzicht van de verschillende benaderingen en kan hierin zelf keuzes gaan maken. Daarmee wordt zelfstandigheid gestimuleerd en kunnen in het eigen ontwikkelingstraject diverse benaderingsmethodes worden geïncorporeerd ipv uitgesloten.

Concurrerende cursusaanbieders werken meestal thema gericht. Hetgeen in tegenstelling tot op Heesland indirect de persoon dient. In dit segment hebben initiatiefnemers/cursusleiders zelf vaak korte opleidingen gedaan zoals: innerchild, rebirthing, meditatie, ontspanningstechnieken, journey-therapie, massagetechnieken etc etc..... Enkele hebben een bredere specifieke cursus/opleiding

gevolgd zoals: emotioneel lichaamswerk, psychosynthese, familieopstellingen etc. Weinigen in dit marktsegment hebben een totaal overzicht of zijn daadwerkelijk arts, psychotherapeut, psycholoog of psychiater. Guus, met zijn fysiotherapeutische en medische achtergrond plus 15 jaar brede ontwikkeling in het psychosociale veld en emotioneel lichaamswerk, kan hierin een duidelijke meerwaarde bieden.

Ter informatie; het bovengenoemde kapstokmodel staat beschreven in het boek "Het frame; gewaar in wording" ISBN 9789081611923, dat dient als naslagwerk. Een concrete uitwerking van het frame is te downloaden als app (zoekterm: "framen"). Het Frame wordt ondersteund door Professor hoogleraar contextgeneeskunde Van Voorn, Herman van Veen en Arnold VanderLeijden.

2 Onderscheidend vermogen

2.1 Concept

Zoals beschreven is het concept Heesland op trainingsgebied wezenlijk anders dan bestaande trainingsconcepten en aanbieders. Namelijk, het frame biedt op een unieke plek een totaal geïntegreerde benadering van de bestaande verklaring- en behandelingsmodellen die er bestaan. Dit leidt tot een doelgerichte, efficiënte, eenvoudige en krachtigere aanpak waarbij de deelnemer zijn eigen regie kan behouden. Alles gefaciliteerd op een top locatie waar natuurlijke schoonheid en menselijke warmte samenkomen en elkaar dienen. Een plek waar mensen meerdaags kunnen komen trainen en zo nodig langer kunnen verblijven. Waar mensen kunnen resetten, bijtanken of revitaliseren. Met als doel gezonder in de maatschappij te kunnen functioneren.

Kortom het Frame kenmerkt zich door het verbinden van mens en maatschappij. Biedt mensen een kwalitatief hoogwaardig en compleet houvast en leidraad, waar zorg en aandacht is voor mentaal- en fysiek functioneren op een unieke ontspannen en groene locatie.

2.2 Kwaliteit

2.2.1 Accommodatie

De locatie Heesland kenmerkt zich door landelijk ligging en karakteristieke uitstraling. Bij aankoop dienden de krukboerderij uit 1874 en bijgebouwen allen gerenoveerd te worden. Voor een klein deel is dit reeds gerealiseerd. Bij een van de bezoeken van de gemeente heeft men kunnen kennis maken met onze insteek. Hoogwaardige kwaliteit, vormgeving, gebruik van oude bouwmaterialen, smaakvolle inrichting naadloos gecombineerd met de hedendaagse eisen zoals comfort en veiligheid. Ieder gebouw dat onderhanden wordt genomen dragen wij zorg voor behoud van authentieke uitstraling, en het terugbrengen van verloren oude elementen. Wij hebben ten doel dat iemand die op Heesland verblijft en opzoek gaat naar de oorsprong van zijn/haar gezondheid ook de oorsprong van deze plek moet ervaren. Een plek met diepe wortels die de cursist uitdaagt zijn/haar eigen kracht en wortels te vinden.

2.2.2 Groen

Wie op Heesland op zoek gaat naar zijn/haar natuurlijke kracht zal dit doen in een natuurlijke omgeving. Behalve het gebruik van vele oude en natuurlijke materialen in de bouw, richten we het landschap zo in dat deze de ontspanning, rust en honger naar reinheid/puurheid faciliteert. In samenwerking met IKL en groengroep Sevenum hebben we de afgelopen jaren vele landschappelijke aanpassingen verricht en krachtige elementen zoals hele oude bomen weten te behouden. Er zijn oorspronkelijke poelen terug gebracht, hoogstam boomgaard aangeplant, inheemse hagen aangelegd, groensingels ontworpen en een weidepad aangebracht. Voor meer informatie omtrent dit project verwijzen wij naar het deel waar de Landschappelijke inpassing uitvoerig wordt beschreven.

2.2.3 Aanvullende faciliteiten

Om deze plek compleet te maken willen we in de toekomst Heesland aanvullen met een kleinschalige sauna (6 personen) een zwembad en mogelijk serres. Deze voorzien de cursisten het hele jaar door, in elk jaargetijde in een aantrekkelijke werkomgeving.

2.2.4 Gastvrijheid

Heesland moet een plek worden waar gastvrijheid, zorg en verzorging samengaan en opgaan met de behoefte/ontwikkeling/ groei van de cursist. Met jaren lange ervaring bij de KLM als gastvrouw en Purser willen wij ons hier profileren met eenzelfde inzet en toewijding. Niet omdat het moet, maar omdat het in ons bloed zit en wij niet anders kunnen. Van de mensen die hier komen kennen wij de achtergrond en de behoefte. Dit genereert direct een persoonlijk contact en maakt de afstemming op de daadwerkelijke behoefte eenvoudiger.

2.3 Doelgroep

De doelgroep van VOF Heesland is **niet** seizoen gebonden maar meldt zich door het hele jaar heen. Onze doelgroep kenmerkt zich met een behoefte die men terugziet in alle gelederen van de samenleving. Door onze internationale contacten en meertaligheid kunnen we tevens inspringen op behoeftes mondiaal. Met onze doelgroep gaan we langdurige contacten aan.

Diegene die op Heesland terecht kunnen zijn:

- (1) Een ieder die oplossingen zoekt voor zijn lichamelijke klachten, negatieve gevoelens en/of disfunctioneren. Ook is het voor diegene die meer uit het leven wil halen en tot de essentie van zijn bestaan wil komen. En op die manier zijn gezondheid te revitaliseren of nog steviger te verankeren.
- (2) Ten tweede, mensen die eveneens werken met bovengenoemde doelgroep. Denk hierbij aan trainers, begeleiders, fysiotherapeuten, artsen.
- (3) Het Frame kan voor bedrijven een bijdrage leveren aan conceptvorming, komen tot een visie en/of trainingen verzorgen voor directie en werknemers.
- (4) Diegene die in een landelijke omgeving willen verblijven in de vorm van een kleinschalig B&B, met als doel voor Heesland:
 - a. Ongedwongen kennismaking met Heesland-het Frame en zijn manier van werken.
 - b. Vanuit het perspectief van economische levensvatbaarheid (zeker in de beginfase) waarin de locatie verhuurd kan worden, ook zonder directe link met het frame.

Het Frame is een aanpak waarbij de mensen uit onze doelgroep volledig in contact blijven met de maatschappij en waarbij het optimaliseren van fysieke en mentale gezondheid centraal staat. Daar dit meestal een langdurend traject beslaat werken we met heterogene groepen. Mensen die instappen in Het Frame en mensen die het geleerde willen blijven onderhouden.

Note:

VOF Heesland voorziet **niet** in diensten die aansluiting kunnen vinden voor mensen met een verstandelijke handicap of mensen met een verslavingsproblematiek.

2.4 Behoeftes

Algemeen:

Behoeftes kan zijn een gevolg van schaarste. Of een noodzakelijk bewust of onbewust verlangen iets te kunnen of bezitten. Heesland voorziet in beide.

Noodzakelijk bewust of onbewust verlangen iets te kunnen of te bezitten.

Aan bovenstaande principe liggen vele studies ten grondslag. Uiteindelijk verwijzen al deze studies naar de behoefte pyramide van Maslow, zie figuur 1

Deze piramide zet van onder naar boven de urgentie van menselijke behoeftes uiteen om uiteindelijk gezond te kunnen functioneren deel te kunnen nemen aan de maatschappij.



fig 1

Recente onderzoeken in consumentengedrag hebben aangetoond dat de consumptiebehoefte in de afname van producten in tegenstelling tot ons gezond kunnen functioneren ipv een bottom up behoefte een top down behoefte laat zien.

Op Heesland spelen we in op beide aspecten. Dit unieke concept voorziet de behoeftige mens in tools om volgens de piramide van Maslow goed te kunnen functioneren en benadert op een integratieve wijze de afnemers volgens de visie: "de nieuwe consument". Fig 2.

Bron <http://gpm.ruhosting.nl/mt/2008MASG25VostersCindy.pdf>

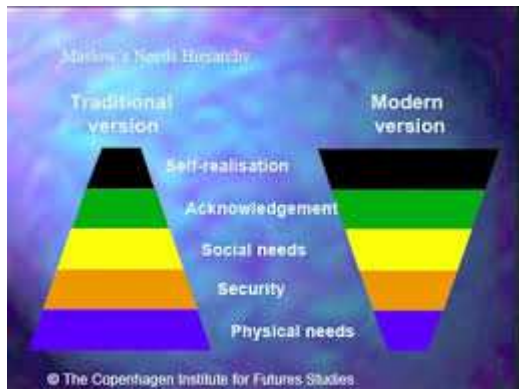


fig 2

Schaarste

Guus Verheijen, huisarts, behandelaar en verwijzer, fysiotherapeut en bedenker van het Frame-model, is grondlegger van het concept Heesland. Jarenlange ervaring en studie hebben hem doen inzien dat er nationaal en regionaal niet of nauwelijks voorzien wordt in een integratieve benadering van de behandeling van hulpvragers. Laat staan aanvullend inspeland op de behoeftes van "de nieuwe consument". Hiertoe besloot hij, gebaseerd op diverse studies, diverse hulpvragers en een duidelijk signaal van behoeftes bij collega verwijzers zowel in eerste- als tweede lijn, dit product zelf te ontwikkelen.

Citaat Guus Verheijen:

Als huisarts heb ik een goed beeld van wat er leeft bij de mensen als het gaat om chronische klachten, disfunctioneren en de mogelijkheden die zij hebben om hierin een oplossing te vinden. De dagelijkse praktijk laat mij zien dat dit zeer beperkt is.

Manco's en waar dus behoefte aan voorziening:

- *Het eerste waar ik als verwijzend huisarts mee te maken krijg zijn de lange wachttijden. Binnen de GGZ is 8 tot 12 weken wachten voor een eerste gesprek geen uitzondering (buiten een crisissituaties om uiteraard).*
- *Een tweede aspect betreft de matige intensiteit van een behandeltraject. Ik merk dat één afspraak in de 14 dagen zo'n beetje het hoogst haalbare voor een patiënt is.*
- *Vervolgens zie ik dat de meeste programma's nog individueel gegeven worden. Terwijl groepsbijeenkomsten hebben aangetoond zeer effectief te zijn. Mochten er al groepsbijeenkomsten zijn dan gaat het vaak om dagdelen maar meestal geen hele dagen, laat staan meerdaagse trainingen.*
- *Bestaande aanbod meedaagse programma's in de vorm van revalidatie en re-integratie zijn over het algemeen niet in de buurt.*
- *Bestaande meerdaagse trainingen vinden veelal plaats in een klinische setting. Terwijl een andere inrichting hiervan nu juist zo essentieel.*
- *Een ander aspect is het feit dat in een (multi-culturele) samenleving nog weinig oog is voor de persoonlijke achtergrond van de patiënt in directe relatie met zijn behandeltraject. Zo ook het re-activeren in eigen omgeving. In oa het Leerboek Intergratieve Psychotherapie van Colijn, Snijders en Trijsburg, hoofdstuk 10, kunnen we lezen hoe essentieel deze systemische, maatschappelijke, culturele achtergrond is in het begeleiden van mensen met chronische klachten en disfunctioneren.*
- *Behandelaars die eenzijdig namelijk enkel psychisch behandelen en geen kennis hebben van het fysische aspect van het menselijk lichaam.*

Gebaseerd op bovenstaande opsomming van feitelijkheden en inzichten stelt Heesland zich ten doel om te voorzien in een gecombineerd antwoord op deze behoeftes. Met als resultaat een snelle opvolging, intensieve behandeling, hedendaagse passende benadering, integratieve behandeling in huiselijke sfeer, regionaal verweven en persoonsgericht.

Na het schrijven van een boek over dit onderwerp, besloten Guus Verheijen en zijn vrouw Meta van de Wetering in 2010 naast hun reguliere werk zelf te gaan faciliteren in de schaarste van deze voorziening. Hiervoor huurden zij een locatie en gaven behalve lezingen en consulten meerdaagse cursusweekenden. Hun verwachtingen werden bevestigd. Iedere cursus mogelijkheid was in een ommezwaai gevuld. In korte tijd bedienden zij een zorggroep van over de 150 hulpvragers. Echter de combinatie van het ontbreken van een eigen locatie, de snel toenemende vraag en het hebben van nog ander werk dwong Guus en Meta met pijn in hun hart in 2015 geen nieuwe aanvragen meer te honoreren en enkel nog de lopende casus in opvolging te blijven voorzien. Dit hopelijk voor een zo kort mogelijke periode. Ze zien ernaar uit zo snel mogelijk weer in deze wezenlijke behoefte te voorzien.

Deze ervaring hebbende is voor Guus en Meta bewezen dat studies en veronderstellingen kloppen. Er is een schaarste een steeds grotere vraag en dus een grote markt voor hun product. Verwacht wordt, dat na het opnieuw kunnen aannemen van hulpvragen Heesland, en haar frame-programmas, huisartsen en andere professionals in het veld wederom naar behoefte zullen kunnen bedienen. Heesland zal met haar unieke concept het antwoord zijn op de vraag naar een nieuwe, beter passende, effectievere mogelijkheid alwaar men in aansluiting op hedendaagse behoeftes aan de slag kan met persoonlijke klachten en (dis)functioneren.

2.5 Verbinden

In ons kopje productbeschrijving en concept onderstrepen we steeds dat cursist in contact blijft met de maatschappij. Of te wel het geleerde in praktijk brengt. Om dit element in de cursus te implementeren moeten wij er met de cursisten op uit. Dit geven we vorm door diverse dagrecreatie mogelijkheden en restaurants in de omgeving te verweven in ons aanbod. Of te wel net als de cursist gaat Heesland middels haar producten graag de verbinding aan met andere aanbieders in Horst aan de Maas.

Ook op Heesland zelf willen we in de beleving van ons product verbinding zoeken met de omgeving. Dit middels landschappelijke inpassing, het opnemen van streekproducten in de maaltijden en inzage van de geschiedenis van dit stukje Nederland.

2.6 Communicatie

Heesland levert producten die vallen onder diensten. Van diensten is bekend dat deze met name groeien van mond op mond reclame en van persoonlijk contact met de leverancier van de dienst. In het werven van nieuwe afnemers zal op deze twee factoren dus de nadruk liggen.

In de dienstverlening is bekend dat het werven van 1 nieuw contact 7 maal zoveel energie kost al het behouden van een contact. Met deze wetenschap in het achterhoofd zullen wij bestaande afnemers koesteren.

2.6.1 Externe communicatie

VOF Heesland is extern gericht op:

- Contact leggen en onderhouden met doelgroepen zoals medici en niet medici, sportwereld, patiënten direct, bedrijfsleven, mensen die bewust gezond willen blijven denken en doen.
- Contact leggen en onderhouden met aanbieders van producten die passen in het Frame model.
- Ontwikkeling van een goed boekingsmodel via internet.
- Doorontwikkeling en onderhoud van een selfhelp App voor Framers
- Doorvoeren van een eenduidige huisstijl.
- Merchandise -retailproducten, producten ter ondersteuning van het Frame.
- Verfijnen zoekmachine marketing.
- Public relations, met als doel ontwikkelen maatschappelijk positief gedragen imago.

Communicatie met doelgroepen zal plaats vinden via verschillende kanalen zoals:

- ✓ Website
- ✓ Sociale media
- ✓ Verwijzers
- ✓ Informatie/kennismakingsdagen
- ✓ Brochures
- ✓ Nascholingen voor medici
- ✓ Beurzen
- ✓ Personal pre and after sales
- ✓ Lezingen
- ✓ Promotiemateriaal

Door onze internationale contacten, meertaligheid en de contacten in professionele sportwereld zullen bovenstaande kanalen grensoverschrijdend worden ingezet.

2.6.2 Interne communicatie:

VOF Heesland richt zich intern op:

- Ontwikkelen heldere zichtbare structuur en identiteit
- Bewaking van eenduidige doelstellingen deze zijn de grondslag voor externe communicatie
- Communicatie medewerkers, overleg en periodieke informatiestromen top down and bottom up
- Open visie en bedrijfscultuur
- Interne waarborging veiligheid/ patiëntvertrouwen
- Heldere functie omschrijvingen
- Intranet
- Gedeelde agenda
- Social events (zoals verjaardagen, personeelsfeestjes, jubilea, kerstgeschenken etc)
- Bij en nascholing medewerkers

3 Prijsstelling product

Onze producten op een rijtje

Consulten:

- Consulten/telefonische consulten/e-mailconsulten: 99,- euro p/h exclusief BTW

Training:

- 1-daagse frame-activiteit 150,- euro exclusief BTW
- Frame-weekend (vrijdagavond-zondagmiddag) 499,- euro exclusief BTW
- Frame-week (vrijdagavond-dinsdagavond) 1200,- euro exclusief BTW

Follow-up:

- Middels consultvoering 99,- euro/h exclusief BTW
- Middels vervolg of opvolg trainingen weekend of week 499,- of 1200 euro ex BTW

Lezingen:

- Vorm en prijsstelling in overleg prijsstelling conform vraag

Mediation:

- Conform consult tarief 99,- euro p/h excl BTW

Revitalisatie:

- Vorm afgestemd aan behoefte prijsstelling conform vraag

Begeleiding :

- Middels consulten 99,- euro p/h exclusief BTW

Verwijzing:

- Op commissie basis Kwaliteit- kwantiteit bepaald

Verblijf:

- B& B Excl deelname Frame activiteit 95,- euro per kamer/pn

4 Verwachte investeringen

Heesland wil zich zowel productmatig als facilitair onderscheiden en stelt zich ten doel te profileren in het kwalitatief hoogste segment. Daarom wil deze onderneming steeds maximaal investeren in verbouwen en renoveren van bestaande gebouwen. Gelden zullen voortkomen uit winst uit onderneming en of investeerders.

5 Verwachte omzet

De beoogde omzet is gebaseerd op door ons reeds eerder behaalde resultaten.

In voorgaande jaren hebben wij naast het hebben van andere fulltime werkzaamheden en verbouwingsbezigdheden cursus volumes weten te behalen met een gemiddelde van 10 personen per cursus. De gebruikers van ons product werden destijds enkel verworven uit de eerste 2 eerder genoemde doelgroepen. Met Heesland beogen wij 2 doelgroepen meer. Zie kopje 2.3 Doelgroep. Zodra op Heesland de faciliteiten op orde zijn kunnen wij dit oppakken. Zoals beschreven, is ons concept een lange termijn training. Dit meenemende weten we dat uit vorige cursUSDagen mensen terug komen. Deze terugkomers bepalen mede de groei van het aantal deelnemers.

Note:

Mocht onderstaand scenario niet haalbaar zijn dan zijn er genoeg financiële middelen om tegenvallende winsten de eerste jaren te compenseren met het artsen inkomen. Immers zoals beschreven is mede eigenaar Guus Verheijen tevens en blijvend werkzaam als huisarts.

De verwachte omzet is berekent over een tijdsbestek van 5 jaar, met een oplopend aantal deelnemers en een oplopend product aanbod. Er is gekozen om met een gemiddeld over 5 jaar te rekenen, omdat deze afgezet kan worden tegen de gemiddelde kosten over een tijdsbestek van 5 jaar.

De grootte van de eerder genoemde potentiële doelgroepen is bij benadering:

- Doelgroep 1: Particulieren, 10 % van de bevolking zoekt regelmatig oplossingen buiten de reguliere zorg Bron CBS 2 juni 2008, gemiddeld 110000 (nog altijd stijgende lijn) mensen per jaar zoekt hulp bij een psycholoog.
- Doelgroep 2: 340.000 zorgverleners geregistreerd in het BIG-register. Plus in Nederland staan 40.000 mensen geregistreerd als coach aldus beroepsvereniging NOBCO.
- Doelgroep 3: Bedrijven, cursussen zijn veruit het belangrijkste instrument voor bedrijven om werknemers te scholen. Het aandeel werknemers dat op cursus ging, is in de loop van de jaren toegenomen van 26 procent in 1993 tot 39 procent in 2010. Bron CBS 1 okt 2012
- Doelgroep 4: Korte vakanties 6.473000 mensen houden gemiddeld 2 keer per jaar een korte vakantie. 2.242000 mensen doen dat in Nederland. 1694000 kiezen een niet stedelijke omgeving. 9,1 % doet dit in onze omgeving. BronCBS 8 juni 2015

5.1 Beoogde omzet producten Heesland

5.1.1 cursus aanbod

Jaar 1 gemiddeld 10 deelnemers

- 1 frame-dag 10 per jaar	15000
- 1 frame-weekend 8 per jaar	39920
- 1 frame-week 4 per jaar	48000
Totaal	102.920

Jaar 2 gemiddeld 12 deelnemers

- 1 frame-dag 10 per jaar	18000
- 1 frame-weekend 8 per jaar	47904
- 1 frame-week 4 per jaar	57600
Totaal	123.504

Jaar 3 gemiddeld 14 deelnemers

- 1 frame-dag 10 /per jaar	21000
- 1 frame-weekend 8 per jaar	55888
- 1 frame-week 4 per jaar	67200
Totaal	144.088

Jaar 4 gemiddeld 18 deelnemers

- 1 frame-dag 10 /per jaar	27000
- 1 frame-weekend 8 per jaar	71856
- 1 frame-week 5 per jaar	108000
Totaal	206.856

Jaar 5 gemiddeld 18 deelnemers

- 1 frame-dag 10 /per jaar	27000
- 1 frame-weekend 8 per jaar	71856
- 1 frame-week 6 per jaar	129.600
Totaal	228.456

Gemiddelde omzet per jaar over de eerst komende 5 jaar: 161.165 euro per jaar.

5.1.2 Consulten

Oplopend in 5 jaar uitgaande van 40 werkweken per jaar

Jaar 1	gemiddeld 5 per week a 99,- euro per uur	19800
Jaar 2	gemiddeld 7 per week a 99,- euro per uur	27720
Jaar 3	gemiddeld 10 per week a 99,- euro per uur	39600
Jaar 4	gemiddeld 15 per week a 99,- euro per uur	59400
Jaar 5	gemiddeld 20 per week a 99,- euro per uur	79200

Gemiddelde omzet per jaar over de eerst komende 5 jaar: 45.144 euro per jaar.

5.1.3 Overige Frame gerelateerde activiteiten

Oplopend in 5 jaar uitgaande van 40 werkweken per jaar

Jaar 1	gemiddeld 1 dag 8 uur per maand	8000
Jaar 2	gemiddeld 1 dag 8 uur per maand	8000
Jaar 3	gemiddeld 1 dag 8 uur per maand	8000
Jaar 4	gemiddeld 1,5 dag 12 uur per maand	12000
Jaar 5	gemiddeld 1,5 dag 12 uur per maand	12000

Gemiddelde omzet per jaar over de eerst komende 5 jaar:: 9.600 euro per jaar

5.1.4 Nevenactiviteit B&B

Oplopend in 5 jaar uitgaande van 40 werkweken per jaar

Jaar 1	gemiddeld 6 nachten per maand	5700
Jaar 2	gemiddeld 8 nachten per maand	7600
Jaar 3	gemiddeld 10 nachten per maand	9500
Jaar 4	gemiddeld 10 nachten per maand	9500
Jaar 5	gemiddeld 10 nachten per maand	9500

Gemiddelde omzet per jaar over de eerst komende 5 jaar: 8360 euro per jaar

Gemiddelde jaarlijkse bruto omzet van alle activiteiten Heesland genomen over de eerst komende 5 jaar is: 224.269 euro per jaar

6 Kosten en uitgaven

Te verwachten kosten en uitgaven tav bedrijfsvoering Heesland omgerekend naar een jaargemiddelde over de eerste 5 jaar.

6.1 Jaarlijkse kosten onderhoud 3 hectare landschap

- machinerie onderhoud en investeringen 6000
- brandstoffen 1000
- loonbedrijven 2000
- manuren 1500
- bemesting en onkruidbestrijding 500
- plantmateriaal 500
- Onderhoud afrastering en poorten 500
- Onderhoud erfverharding 1000
- Aankleding , decoratie en meubelair 2000

Totaal per jaar 15.000 euro

6.2 Jaarlijkse kosten onderhoud gebouwen

- Onderhoud dak en goten 1000
- Onderhoud schilderwerk buiten 2000
- Onderhoud schilderwerk binnen 1500
- Onderhoud cv, schoorstenen en gas en water installatie 1500 euro
- Gevel voegwerk 2000
- Kitwerken 500
- Horren en zonnewering 1000

Totaal per jaar 9.500 euro

6.3 Jaarlijkse gebruikers en huisvestings kosten

- Schoonmaakkosten 15000
- Gas, water, licht 10000 euro
- Verlichting 500
- Linnengoed 1000 euro
- Beddengoed matrassen ,kussens, dekbed dekens 2000
- Meubilair 3000 euro
- Keukenbenodigheden 3000 euro

Totaal per jaar 34.500 euro

6.4 Autokosten

- Onderhoud reparatie en kilometervergoeding

Totaal per jaar 20.000 euro

6.5 Jaarlijkse uitgaven diensten

- Externe communicatie en verkoop kosten 14000 euro
- Interne communicatie 6000 euro

Totaal per jaar 20.000 euro

6.6 Jaarlijkse uitgaven dienstverleners

- Accountant 7.000 euro
- Kantoorkosten waaronder automatisering telefonie en data 4.000 euro
- Verzekeringen 4.500 euro
- Hypotheek rente 10.600 euro
- Aflossing hypotheek 10.000 euro
- Bank 100
- Premies en heffingen waaronder pensioenpremie 15.000 euro
- Inschrijvingen en abonnementen 1.500 euro

Totaal per jaar 42.700

Totale gemiddelde jaarlijkse kosten en uitgaven over de eerste 5 jaar is 151.700 euro per jaar

7. Inkomsten

Gemiddelde jaarlijkse bruto omzet genomen over de eerste 5 jaar is 224.269 euro

Gemiddelde jaarlijkse kosten en uitgaven genomen over de eerste 5 jaar is 151.700 euro

Inkomsten 72.569 euro

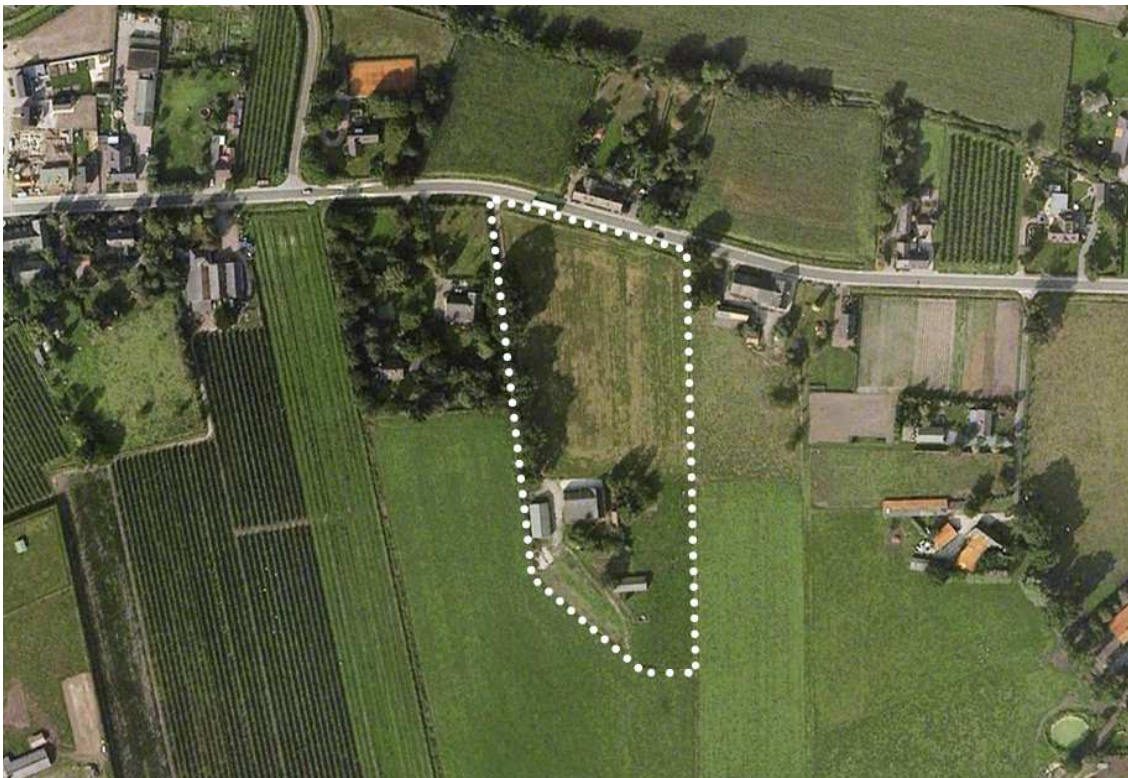
Bijlage 2
Landschappelijke inpassing

Onderwerp	: Landschappelijke inpassing De Hees 63, Kronenberg	MEMO
Projectnummer	: 211x06961	
Datum	: 7 augustus 2015	
Van	: Rutger Wijngaarden	
Aan	: ...	BLAD 1

Aanleiding

De locatie aan de Hees 63 heeft op dit moment deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming. De familie Verheijen – Van de Wetering heeft een principeverzoek bij de gemeente Horst aan de Maas ingediend om medewerking te vragen aan deze ontwikkeling.

Op 21 mei heeft de gemeente Horst aan de Maas positief gereageerd op het ingediende principeverzoek. Als één van de voorwaarden is gesteld dat het perceel landschappelijk wordt ingericht. In deze memo wordt de gevraagde landschappelijke inpassing uiteengezet.



Figuur: locatie plangebied De Hees 63 te Kronenberg

Locatie

Het perceel aan De Hees 63 ligt aan de oostzijde van de kern Kronenberg, in het agrarisch gebied. Het is onderdeel een dekzandgebied met oude bouwlanden, welke gekenmerkt worden door akkercomplexen met aan- en omliggende bebouwingsclusters en bijbehorende groenstructuren. De oude zandontginningen ter hoogte van het plangebied hebben een open karakter en worden visueel begrensd door erfbeplantingen en laanbeplantingen. De oriëntatie vanaf de locatie naar de open velden ten zuiden van het plangebied geldt als landschappelijke kwaliteit.

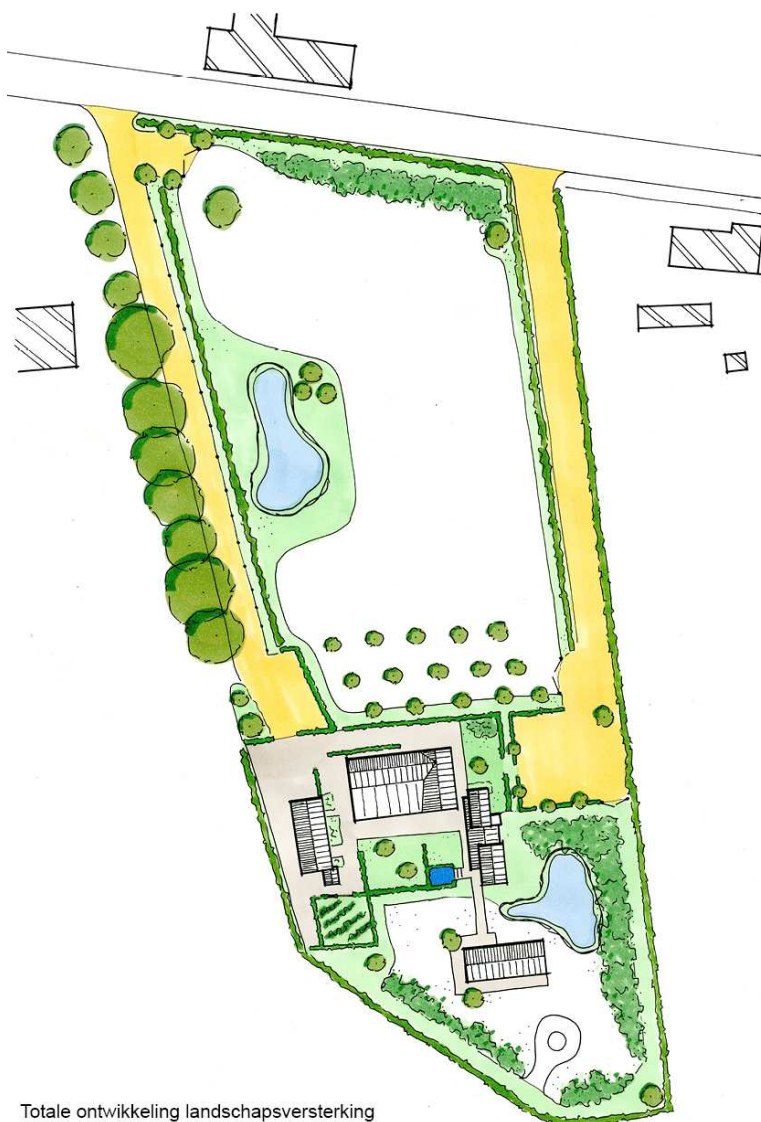
De Hees is een verbindingsweg van Kronenberg naar de grotere kern van Sevenum waaraan verschillende bebouwingsclusters gelegen zijn. De bebouwing bestaat uit woon- en bedrijfspanden, boerderijen en bijgebouwen, meestal gelegen op gepaste afstand van de weg. Het perceel ligt op een ruime afstand van de weg, temidden van open landbouwvelden. Langs de inrit staan oude eiken, welke de richting naar de oude velden benadrukken.

Boerderijen in Kronenberg en omgeving kenmerken zich door:

- Authentieke haag patronen
- Inheemse hoogstam fruitboomgaarden
- Struwelen in de vorm van boomsingels
- Solitaire bomen of boomgroepen
- Begroeide gevels
- Eeuwen oude eiken
- Kikkerpoelen
- Landelijke tuinen
- Houten hekwerken met ingegraveerde naam van de locatie
- Half verharde karrensporen
- Grind erf
- Prikkelraad afgezette weilanden

Veel van deze elementen zijn in de afgelopen jaren op het perceel tot stand gebracht of behouden. Om het geheel optimaal te kunnen onderhouden is rondom een weide pad aangelegd. Dit weide pad dient op de eerste plaats om de hagen machinaal te kunnen snoeien, maar is biedt tevens de bezoeker de mogelijkheid om ongestoord te wandelen.

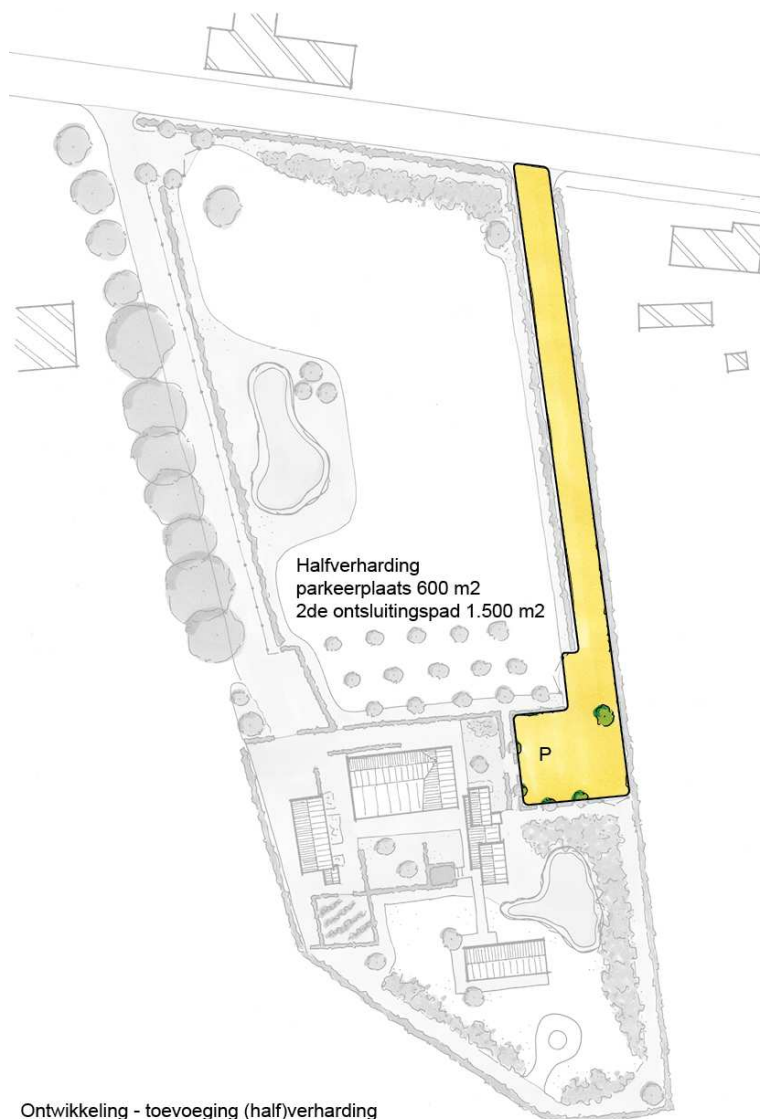
Landschappelijke inpassing



Totale ontwikkeling landschapsversterking

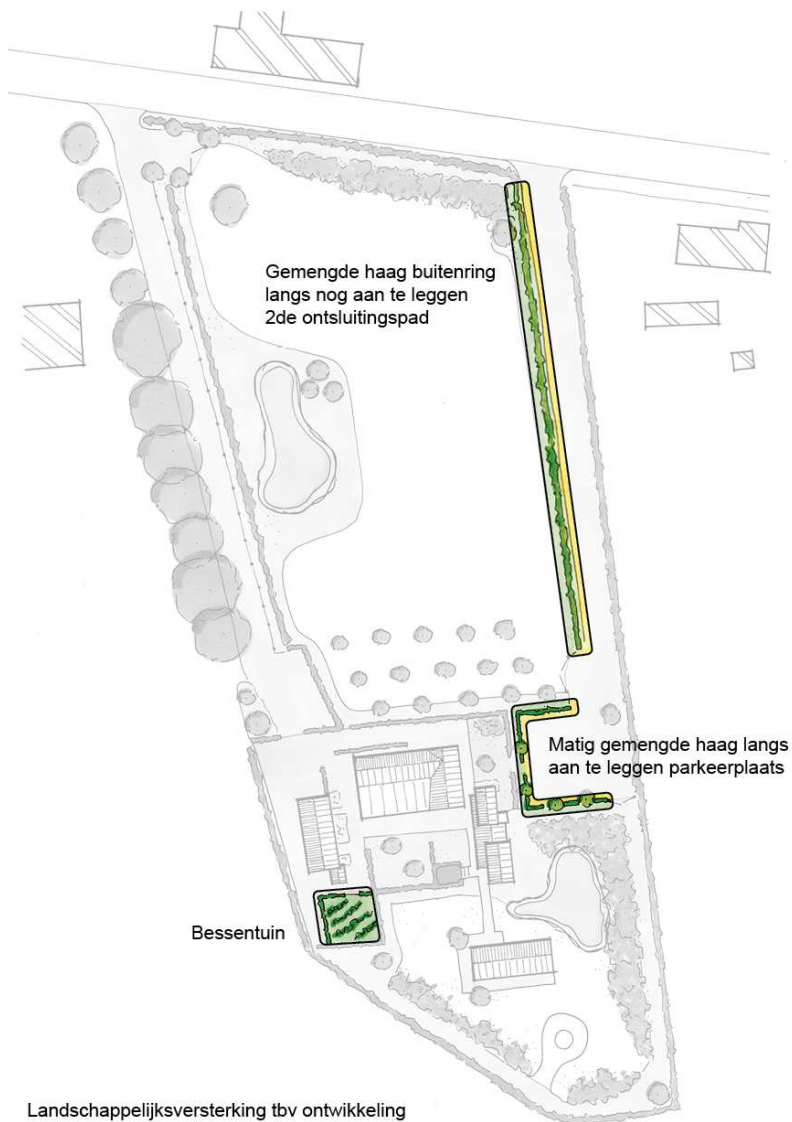
Ter voorbereiding op de functiewijziging is de initiatiefnemer reeds gestart met de ontwikkeling van een landschappelijke inpassing. Deze bestaat uit:

- Een matig gemengde haag van 265 m² binnen het perceel;
- Een gemengde haag van 545 m rondom het perceel;
- Een hoogstam boomgaard van 150 m² met appel-, peren-, kersen- en pruimenbomen;
- Struweelbeplantingen en boomsingels van gezamenlijk 600 m²;
- Solitaire bomen en boomgroepen;
- Met wingerd begroeide gevels;
- 2 kikkerpoelen, gesitueerd op historische plekken;
- Een landelijke tuin van 250 m²;
- Houten hekwerken van 150 m met draaihekken voorzien van naam.



Ontwikkeling - toevoeging (half)verharding

Om de locatie bereikbaar te maken voor bezoekers worden er parkeerplaatsen en een nieuw ontsluitingspad aangelegd aan de oostzijde van het perceel. Zowel de parkeerplaatsen (600 m²) als het ontsluitingspad (1.500 m²) bestaan uit halfverharding.



Door de aanplant van een gemengde haag rondom het perceel zijn de parkeerplaatsen en het ontsluitingspad vanuit de omgeving reeds ingepast. Om de inpassing binnen het perceel te optimaliseren worden hagen langs het ontsluitingspad en rondom de parkeerplaats gepland. Tevens is er nog de aanleg van een bessentuin voorzien.

Bepplantingsplan

In onderstaande tabel zijn de verschillende plantvakken opgenomen met het aantal vierkante meters, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks.

plantvak	grootte	sortiment	verband	aantal stuks
Matig gemengde haag langs aan te leggen parkeerplaats	60 m ¹	80% haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>) en groene beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) gemengd met 20% veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) rode kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>)	In rij 3 p/m ¹	180
Gemengde haag buitenring langs nog aan te leggen 2 ^{de} ontsluitingspad	115 m ¹	Gemengd haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>) en groene beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) rode kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i> , zomereik (<i>Quercus robur</i>), liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>)	In rij 3 p/m	345
Bessentuin	225 m ²	Zwarte bes, bosbes, framboos, braam.		

Conclusie

Door de voorgestelde maatregelen wordt de kavel aan De Hees 63 beter verankert in het landschap en levert het een bijdrage aan het versterken van het oorspronkelijke dekzandgebied.

Bijlage 3
Motivatie uitbreiding bebouwing

Fam Verheijen
De Hees 63
5976 NH
Kronenberg

Plangebied kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie R, nummers 127 en 544.

Betreft :

- Aanvulling op aanvraag bestemmingsplanwijziging WABO-2014-0598
- Aanvraag voor circa 36 m2 aanbouw tbv, herbestemming, seizoensgebonden maken en verbinden cultuurhistorisch bakhuis en knechtenschuur/kippenschuur en herbouw oude aangrenzende funderingen. Te weten opnieuw herstellen/optrekken koetshuis, bakoven en overkapping. (NB fundering allen zijn grenzend aan bebouwing, van alle stukjes staat minstens nog 1 of 2 muurtjes.)

Lopende aanvraag:

Wonen en Agrarisch herbestemmen naar het nieuwe concept maatschappelijk c.q. welzijn met een bijzondere vorm van verblijfsrecreatie. Met toestemming voor een bedrijfswoning.

Reden aanvraag

Vanuit de gemeente is er tav de lopende bestemmingsplan aanvraag de voorwaarde gesteld dat het gehele concept op eigen grond en binnen de bestaande opstallen dient te worden verwezenlijkt. Daarin kan Fam Verheijen zich heel goed vinden echter ten aanzien van het herbestemmen en behouden van enkele cultuurhistorische elementen zouden wij graag een verruiming van deze voorwaarde zien.

Doel:

- Opwaarderen bestaande verwaarloosde cultuurhistorische gebouwen en daarmee tegemoet komen aan de missie en grondslag van het Kwaliteitsmenu Limburg namelijk de bevordering en instandhouding van de schoonheid van cultuur historische bebouwing en landschap van Limburg
- Het seizoenongebonden maken van essentiële elementen,
- Het architectonisch inpassen en respecteren van huidige historische bouw
- Het onderscheiden van het unieke karakter van deze elementen
- De toepasbaarheid van de gebouwen in de nieuwe functie
- Het inpassen van vereiste technische noodzakelijk inpassingen

Ten behoeve van deze aanvraag willen wij graag een en ander onderbouwen.
Dit zetten we uit in de volgende hoofdstukken.

1. Historie van deze plek
2. Verleden tot heden.
3. Functie toewijzing opstallen
4. Bijdrage aan het Limburgs kwaliteitsmenu .
5. Tot slot

1. Historie



1.1 Omschrijving locatie

Aan het einde van een prachtige oeroude onverharde weg ligt een goed bewaard gebleven oude krukboerderij uit 1874. Het voorhuis en enkele bijgebouwen. De boerderij, het kippenschuurtje en bakhuis verkeren nog altijd in authentieke staat en ademen eeuwen oude historie uit. Uit oude beschrijvingen mag worden geconcludeerd dat op deze plek al vanaf voor 1364 een hoeve bestond. Een eiken oprijlaan van meer dan 400 jaar oud bekrachtigen dit verhaal.

Tot de historie van deze boerderij behoren de volgende nog bijna geheel in oude staat verkerende cultuurhistorische elementen te weten schaapskooi "Pauls Koye" op de Maria Peel, in 1991 verhuist van de Hees 63 naar de huidige plek, Het Kruis nr 19 gebouwd in 1880, vernieuwd in 1974, en het bakhuis daterende uit vermoedelijk de 16^e eeuw .

1.2 Historie boerderij

De oorspronkelijke maar vergane hoeve wordt bij de Blitterswijckse cijnslegger vermeld en ook in de Meursche pandschappe. We mogen daaruit concluderen dat de boerderij al rond 1364 bestond. In de ponschatting van 1533 staat *Gerit Gijskens Goedt te betalen 5 euro aan schatting* De oudste benaming is dus Gerit Gijskens Goedt. Vervolgens door Johan de Donck aangekocht en door hem geschonken aan klooster in t Sandt gelegen tussen Straelen en Wachtendonk. (bron Limburgs Geschied- en Oudheidkundig genootschap, 1997) Twee daarop volgende eeuwen heet de boerderij Monnikenhof , in de 18^{de} eeuw verkort tot de Munnick. De monniken, welke zoals hierboven omschreven waren verplicht om reizigers, armen en zieken van brood te voorzien. Later is hier een nieuwe boerderij opgetrokken. De huidige bebouwing dateert uit 1874.

1.3 Historie bakhuis

De historie van het huidige bakhuis aan de Hees 63 te Kronenberg circa 70m² groot laat ons naar de exacte bouwjaar gissen. Het zou dienst gedaan hebben als bakhuis voor de omliggende boerderijen. Maar dat het een grotere sociaal en maatschappelijk belang gediend heeft is niet geheel onwaarschijnlijk.

Bouwkundig gezien gaat dit bakhuis terug tot in een verre verleden tijd. Het voldoet namelijk aan vele eeuwen oude kenmerken. Zoals het verplichte pannendak, muren uit bakstenen opgetrokken, ventilatie nissen, een ruw eiken gebinte constructie en de scheiding van het woonhuis al in de 9de eeuw door Keizer Karel de Grote bepaald. De oven is kenmerkend voor die tijd namelijk buiten het bakhuis geplaatst. En zoals vele grote bakhuisen heeft ook dit bakhuis een zolder welke diende als opslag of slaapplek voor de knechten. De toegangsdeur van een bakhuisje is zo aangebracht dat zij vanuit de woning gemakkelijk bereikbaar is en in de nabijheid van de oude waterput.

Dat dit bakhuis verbonden zou zijn aan de oude Munnick gezien de bouwkundige elementen en de historie van de boerderij zeer aannemelijk.

1.4 Betreffende knechtenhuis/kippenschuur

Over het naastgelegen knechtenhuis/kippenschuur is weinig bekend. De nazaten van de familie kennen het niet anders als zijnde het knechtenhuis en later als kippenschuur. Het bouwwerk kenmerkt zich door bakstenen daterende uit begin 1900. Uitsparingen voor steigers, met riet geïsoleerd dak en bedekt met oud Nulde pannen. Aan zuid en oostelijke gevel zijn nog de oude gietijzeren glazen ramen. In de jaren 70 is het huis weliswaar in een kleiner volume gerestaureerd. In die tijd is ook de zuid gevel terug geplaatst, de restanten van de oorspronkelijke fundering /bebouwing zijn nog wel zichtbaar.

1.5 Historie bewoners:

In 1740 verlaten de monniken de Munnick

Over de historie van de bewoners is na de tijd van de monniken het volgende bekend:

Paulus Lemmen X 1731 Agnes Wijnen

Peter Lemmen X 1781 Leonora van Rijvendaal

Paulus Lemmen X 1807 Chatarina Heldens

Jan Lemmen X 1849 M. Sibilla Kusters

Catharina Lemmen (Pauwelse Kaat) X 1880 Gerard Schreurs

M Sibilla Schreurs x 1908 Pieter Hubert Baeten (twee maal getrouwd x Johanna Maria Daemen)

Gebroeders Gerardus Baeten en Herman Baeten X 1950 Maria Van de Rijdt

Paulus Lemmen is de oud groot vader 7 generaties terug van Maan en Grad Baeten

Tegenwoordig vanaf 2011 is de boerderij eigendom van Fam Verheijen

Guus Verheijen X 2007 Meta Van de Wetering

Bekent onder de locatiennaam Heesland!

2. Verleden tot heden

2.1 Van 1364 naar 2014

In april 2011, na vooraf overleg met de gemeente, koopt de familie Verheijen voor de volledige vraagsom de boerderij met opstallen gelegen aan De Hees 63. Met de aankoop van deze historische plek, wordt de boerderij gebouwd in 1874 en het bakhuis daterende uit de 16^{de} eeuw gered van een reeds door derden ingediende sloop aanvraag.

2.2 Huidige bewoners

Familie Verheijen verliefd op deze historische plek en het prachtige landschap zet zich vanaf dag 1 in voor het behoud van de op dit perceel gelegen cultuurhistorisch elementen, het saneren van de vervuilde gronden, saneren van niet inheemse flora, het inpassen van landschappelijke kwaliteitselementen, het herbestemmen van leegstaande gebouwen en het landschappelijk herinpassen van bebouwing die een doorn in het oog is. En met succes, want ieder jaar zet Groengroep Sevenum “mooiste stukske nieuw landschap” in the picture. Afgelopen jaar, 2014 waren wij dat!

2.3 Concept voor de toekomst

Vanaf het allereerste begin is Fam Verheijen in gesprek met de gemeente en adviseurs. Doel het herbestemmen van deze plek naar een passende hedendaagse functie, met behoud van karakter en welke bijzonder genoeg eer doet aan het oorspronkelijk verleden.

Eens, terug naar de 15^{de} eeuw, was op deze plek een pleisterplaats voor reizigers, armen en zieken, welke door de monniken werden voorzien van het “brood!” nodige. In het nieuwe concept zal dit op deze plek niet anders zijn. Hedendaagse “passanten” zullen zich op deze plek opnieuw kunnen opladen/resetten verrijken . Of al dat “brood” nodig is aanwenden om maatschappelijk gezien weer aan te kunnen sluiten en gezond en zelfstandig te kunnen functioneren.

3. Functie toewijzing opstallen

3.1 Functionaliteit van de gebouwen

De visie van het concept gaat hand in hand met de locatie en de daarop bestaande gebouwen. Het concept Heesland wordt onder andere gekenmerkt door sleutelwoorden als oorsprong, authenticiteit, generaties, fundament, verhaal, ruimte, veerkracht, natuur, structuur, verleden en heden. Elementen alle terug te vinden op deze plek.

In het herbestemming van de gebouwen is gekeken naar ligging, logica, duurzaamheid, kosten versus baten en oorsprong. Hoe krijgen we het verleden verbonden met het heden, cultuur historische elementen bewaard. Dat alles binnen een financieel verantwoord plan.

3.2 Geplande herbestemming gebouwen

Hieronder een overzicht van de geplande herbestemming:

Boerderij, *het hart van Heesland, zorg en welzijn:*

- bedrijfswoning,
- B & B
- logiesverblijf
- Restauratie
- Multifunctionele ruimte

De grote kippen schuur, *waar het gekakel opnieuw zal klinken en menig "ei" zal worden gelegd:*

- Consulruimte
- Oefenruimte /stilte ruimte
- Theorieruimte
- Inclusief sanitair

Oude Bakhuis en Knechtenhuis (kippenschuurtje), *"brood"nodige warmte voor de innerlijke mens*

- Wellness, voor gebruik deelnemers Heesland en eigen gebruik
- Seizoensongebonden ruimte tbv etaleren authentieke bakoven tevens ruistruimte.
- Verblijfhuis (4 personen)

Loods, *opslag en uitwijk, arbeid, reserves en kracht, geen boer kan boeren zonder goed gerij, reserves en goede nachtrust.*

- Administratie
- Verblijf tot 10 personen
- Opslag voor gereedschappen en machinerie

4. Bijdrage Limburg kwaliteitsmenu

4.1 Algemeen

Vanaf jan 2010 is het Limburgs kwaliteitsmenu van kracht geworden. Missie en grondslag is de bevordering en instandhouding van de schoonheid van bebouwing en landschap van Limburg.

Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingssfeer van het LKM.

Croonenadviseurs schrijven in 2013 de structuurvisie in zake dit onderwerp voor gemeente Horst aan de Maas, alwaar onze aanvraag gelegen is.

Rode lijn in het verhaal is dat voor alle 'rode ontwikkelingen' zoals woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven enzovoorts geldt dat dergelijke ontwikkelingen alleen mogelijk zijn indien een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied plaatsvindt.

4.2 Concept Heesland gaat verder dan dat!!!!!!

Bekent is dat het toepassing van LKM in vele aanvraaggevallen een ondergeschoven kindje is. Aan het minimale wordt voldaan, met als doel rode ontwikkelingen in het buitengebied.

Heesland gaat verder dan dit. Of nog beter gezegd draait het om. Landschappelijke inpassing staat hier zo hoog in het vaandel dat al vanaf dag 1 wordt gewerkt met de doelstelling bevordering en instandhouding van de schoonheid van bebouwing en landschap van dit prachtige perceel gelegen in Limburg! Hoewel sterk verwaarloosd, vervuild, onderkomen en met veel heel veel achterstallig onderhoud van gebouwen en landschap zagen wij de onderliggende schoonheid van deze plek. In samenwerking met met IKL, Stichting Groengroep Sevenum brachten we landschappelijke noodzaak in kaart en achterhaalden we historisch informatie via de Heemkunde vereniging en diverse andere bronnen.

4.3 Toelichting verzoek vierkante meters

- Aanvraag voor circa 36 m2 aanbouw tbv, herbesteding, seizoensgebonden maken en verbinden cultuurhistorisch bakhuis en knechtenschuur/kippenschuur en herbouw oude aangrenzende funderingen. Te weten opnieuw herstellen/optrekken koetshuis, bakoven en overkapping. (NB fundering allen zijn grenzend aan bebouwing, van alle stukjes staat minstens nog 1 of 2 muurtjes.)

De aanvraag voor deze ontwikkeling staat in beginsel ten dienste van het opwaarderen/ herbesteden van bestaande verwaarloosde cultuurhistorische gebouwen en daarmee tevens tegemoetkoming aan de missie en grondslag van het Kwaliteitsmenu Limburg . Deze m2 vallen daarom ons inziens in de module kwaliteitsbijdrage normering blz 82 structuurvisie Horst aan de Maas onder de normering overige gebouwde functies . Gehanteerde normering, maatwerk. Of uitbreiding solitaire bedrijven, gehanteerde normering 35 euro M2.

4.4 Compenserende mogelijkheden

Compensatie mogelijkheden voor Horst aan de Maas staan beschreven in de structuur visie 2013 geschreven door Croonenadviseurs. In 5.5 wordt geschreven over kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Volgorde:

1. Op eigen terrein
2. Op ander terrein (elders)
3. Fondsenafdracht

Het in 2011 op Heesland volledig onderkomen en landschappelijk verwaarloosd landschap en historische gebouwen, boot en biedt de mogelijkheid van kwaliteitsverbeteringen op eigen terrein. Daarmee kan aan de voorkeursvolgorde van Gemeente Horst aan de Maas worden tegemoetgekomen. Bovendien als er aan de twee betreffende elementen niets gedaan wordt zullen deze verder in verval raken. Landschappelijk gezien steeds meer afdoen aan de kwaliteit van het landschap en de renovatie ervan jaar op jaar duurder worden geschat.

4.5 Voorwaarden

De structuur visie stelt voor het normmeren van kwaliteitsverbeteringen de volgende voorwaarden:

- Fysiek ruimtelijk van aard
- Additioneel en met eigen middelen
- Verband in tijd en plaats met ingreep/ontwikkeling

4.6 Vormen van kwaliteitsverbeteringen

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
- Lijnvormige beplantingselementen
- Erfbeplanting
- Natuurontwikkeling
- Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Recreatieve ontsluiting
- Verwijderen bebouwing
- Saneren bedrijfsverbouwing
- Stimuleren vernatting
- Overgang kern-buitengebied

4.7 Visie vooruit

Vanaf dag 1 was duidelijk dat op Heesland werk verricht moest worden. Zoals het er toen bij lag was het een ieder een doorn in het oog. Het toepassen van landschappelijke kwaliteitsverbetering gaat niet over 1 nacht ijs. Wilden wij een realisatie van het bestemmingsplan gelijk op laten gaan met een daarop aangepaste mooie landschappelijk verantwoorde omgeving dan moesten we direct van start. Immers natuur heeft de tijd nodig om te groeien. Met behulp van landschapsarchitect en kenner van de omgeving Jo Geurts werden de eerste planologische stappen gemaakt. En nodige subsidies voor plantmateriaal aangevraagd. Echter plant materiaal is 1 maar bij het daadwerkelijk ontwikkelen en inpassen en onderhouden van een plan komt veel meer kijken!

4.8 Verricht:

1. Sanering niet inheemse planten en bomen
2. Terugsnoeien historisch hoogstamfruit ter overleving bodem sanering.
3. Bodem sanering
4. Planschets laten maken landschappelijke inpassing en ontwikkeling groen.
5. Aanleg ontwerp landelijke tuinen inrichting erf.
6. Opnieuw inzaaien van weiland na sanering.
7. Gronden voorbereiden en sleuven trekken voor aanplanting authentieke haag patronen.
8. Gaten graven Inheemse hoogstam fruitboomgaarden.
9. Passende landschappelijke inrichting conform omgeving van weidelandschap voor vee.
10. Gronden voorbereiden en gaten graven voor aanplant struwelen in de vorm van boomsingels.
11. Aanleg weide pad, tbv wandeling en onderhoud hagen

12. Aankoop solitaire bomen of boomgroepen, waaronder aankoop en levering 60 jaar oude krulhazelaar, aankoop en verhuizing 50 jaar oude tulpenboom van de oude school Kronenberg naar hier
13. Aankoop verloren gegaan gesubsidieerd plantmateriaal.
14. Aanleg irrigatie jonge aanplant.
15. Deelname cursussen hoogstamfruit, snoeien Verplicht! Dit ivm subsidie plantmateriaal.
16. Landschappelijk inpassen van de loods dmv begroeiing gevels. (bij verbouwing ander dak!)
17. Kikkerpoelen, 1 gesubsidieerd, 1 zelf bekostigd
18. Aankoop houten hekwerken met ingegraveerde naam van de locatie in lijn met ontwerp groengroep Sevenum. (aanvraag subsidie afgewezen, waren te laat pot was leeg)
19. Opwaarderen aanzicht ingang weide, geen modderbad meer, maar halfverharding dmv korrelmix
20. Half verhard erf inrichten met traditionele elementen zoals grind
21. Op zichtplek erf afscheiding dmv aanleg authentiek karakteristiek hek.
22. Jaarlijks onderhoud van landschappelijke inpassingen zoals hagen, hoogstamfruit, boomsingel, kipperpoelen en weidepad (dus excl tuin privé dienend.)
23. Aankoop onderhoudsmaterialen tbv de landschappelijke inpassing
24. Opknappen cultuur historisch buitengevel boerderij 1874, luiken, voegen, kozijnen.
25. Afbreken en saneren stookput.

4.9 Landschappelijke planning

Naast alle reeds verrichte inspanningen, staat er landschappelijk gezien ook nog 1 en ander voor komende jaren op de agenda. Deze is weliswaar afhankelijk van een financiële component en doorvoer bestemmingsplan wijziging.

1. Plan opknappen/ herbestemmen bakhuis e knechtenhuis beide cultuur historische elementen
2. Plan opknappen grote kippenshuur
3. Plan landschappelijk verantwoord inpassen loods
4. Recreatief ontsluiten

4.10 Kosten

Kosten behorende bij verrichtte werkzaamheden:

1. Totaal 3320 euro Te weten 1080,- kraan 75,-/h en kieper 60,-/h; 1 dag werk) en boomchirurg: 55,-/h voor 8 uur: 440,-, afvoer groen 60,-/kuub, 30 kuub.
2. 790,- Te weten 2 personen a 40,-/h, 1 dag werk= 640 plus huur hoogwerker 150
3. 80.000 Indirect eigen middelen. NI geincludeerd in de aankoopsom. Bij akkoord aankoopbedrag volledige vraagprijs werd sanering door verkoper geregeld en betaald.
4. 450,- tekening gemaakt door landschapsarchitect bekend met locatie en karakteristieke kenmerken
5. 5100,- euro, Te weten tekening een aankoop plantmateriaal
6. 250,euro Te weten tractor 2 uur a 80,-/h 90,- graszaad.
7. 800 euro Te weten 2 jaren achtereen 400,- (50,-/h, 1 dag werk)
8. 250,- Te weten kleine graver met chauffeur 50,- /h, 5 uur incl huur materiaal
9. Totaal 2010,- (740,- euro elektra plus 690,- aankoop omheining plus 180 euro huur machines) Te weten 500 euro materiaal; palen/stroomdraad/buizensysteem in grond/toebehoren: (per boom 3 palen; 60 palen; 200m buis + stroomdraad; isolators; bevestigiger voor buis) 240 euro 1 pers a 40,-/h 1 dag werk. Aankoop omheining; 688,- (isolators 4 zakjes a 10,- en prikkeldraad 800m (28,-/50m) en 100 weipalen a 2,-) (Machines, grondboor en gravertje voor de sleuven.) Afrastering kikkerpolen; schapengas: 400,- (70,-/50m + 60 palen + toebehoren als isolators etc)
10. Totaal 840, Te weten 800,- tractor met materiaal en bestuurder 80,-/h, 1 dag werk, cultiveren, omploegen, egaliseren) , 40 euro huur grondboor.

11. Totaal 630,- euro Te weten 480,- arbeid plus 150 euro graszaad en kunstmest (80,- /h voor tractor met machine en bestuurder, 6 uur werk, cultiveren egaliseren en inzaaien)
12. Totaal 780 euro Te weten losse boomvormers 60 euro, verhuizing tulpenboom 340 euro huur vervoer, kraan en gravertje, verhuizing aankoop 60 jaar oude krulhazelaar 280 euro.
13. 400 euro, incl. boomkorven en bombanden Te weten verplichte aankopen voldaan aan stichting groengroep Sevenum
14. 3000,- euro Te weten, pomp, slangen/druppelslangen, koppelingen schakelaars etc
15. 80 euro Te weten 20 euro cursusgeld, 60 euro aanschaf boeken en lesmateriaal.
16. 60,- Te weten gevelbegroeiing en betrokken bij erf middels buxusperken en hortensia's
17. 800,- Te weten 80,-/h graver met rupsbanden, vrachtwagens voor verzet.
18. 1500,- Te weten 3 tal poorten met gravure.
19. 500,- Te weten kraan + bestuurder 75,-/h voor ochtend plus korrelmix).
20. 1040 euro. Te weten 16 kuub.
21. 1500,- (palen en liggers met toebehoren+ 12 uur plaatsing 35,-/h)
22. 1655,- (5h x 75,-/h (kraan+bestuurder) en snoeien hagen/bomen; 2 dagen 2 personen a 40,-/h).
23. Totaal 13850,- Te weten alles 2^{de} hands . Tractor 4000,-, maaidek 3000,- bosmaaier 800,- motorzaag 600,- euro, zitmaaier 2500,-, kar 500,- , bladblazer 150,- reparatie zitmaaier/tractor/bosmaaier 2300,- exclusief brandstof diesel/benzine/motormix.
24. 19500,- euro, Te weten 6 kozijnen historisch laten restaureren. 1000 euro per kozijn. Luiken 7 sets a 1000 euro, betonnen kozijn allemaal nieuwe stopverf 3000 euro. Bijwerken voegen 3500 euro. (vervangen ramen niet meegeteld!)
25. 590,- euro Te weten afgraven 4 x 80,- p/h, afvoer beton 269- euro

De totale nog te herleiden gemaakte kosten, dienende een zichtbare, fysieke, met eigen middelen betaalde landschappelijk kwaliteitsbijdrage gemaakt in de afgelopen 4 jaar:

Totaal 139.445 euro!

Specificatie en plantplan

Ter informatie hieronder specificatie van het plantplan.

Plantvak	Grootte	Sortiment	Verband	stuks	Voldaan
Matig gemengde haag binnenring 4 soorten	265 m	80% haagbeuk (Carpinus Betulus) en groene beuk (Fagus sylvatica) gemengd met 20% veldesdoorn (Acer campestre) rode kornoelje (Cornus sanguinea)	In rij 3p/m	795	X
Matig gemengde haag langs aan te leggen parkeerplaats P1 4 soorten	60 m	80% 80% haagbeuk (Carpinus Betulus) en groene beuk (Fagus sylvatica) gemengd met 20% veldesdoorn (Acer campestre) rode kornoelje (Cornus sanguinea)	In rij 3 p/m	180	Nog te ontwikkelen
Gemengde haag buitenring	545 m	Gemengd haagbeuk (Carpinus Betulus) en groene beuk (Fagus sylvatica) veldesdoorn (Acer	In rij 3 p/m	1635	X

		campestre) rode kornoelje (Cornus sanguinea, zomereik (Quercus robur), liguster (Ligustrum vulgare) zwarte els (Alnus glutinosa)			
Gemengde haag buitenring langs nog aan te leggen 2 ^{de} ontsluitingspad.	115 m	Gemengd haagbeuk (Carpinus Betulus) en groene beuk (Fagus sylvatica) veldesdoorn (Acer campestre) rode kornoelje (Cornus sanguinea, zomereik (Quercus robur), liguster (Ligustrum vulgare) zwarte els (Alnus glutinosa)	In rij 3 p/m	345	Nog te ontwikkelen
Boomgaard hoogstam fruit	150 m2	APPEL: Boskoop 2, Santana , Red devil, Dubbele Bellefleur PEER: Claps, Concorde, Gieser Wilderman, Beurre Alexandre Lucas, Conference, Zoete Brederode, KERS: Bigarreau Napoleon, Early Rivers, Van, Merton Premier PRUIM: Reine Claude Verte, Opal, Hauszwetsche	Verspreid met tussen liggend 8 tot 12 meter	19	X
Struweel, boomsingel	3 partijen samen +/- 600m2	Zwarte els (Alnus glutinosa), Drents Krenteboompje (Amelanchier lamarckij) Hazelaar (Corylus avellana), Es (Fraxinus excelsior), Vlier (Sambucus Nigra) Rode kornoelje (cornus sanguinea) Kardinaals muts (Euonymus europaeus), Ratelaar populier (Populus tremula), Zomer Eik (Quercus robur), Hondсроos (Rosa canina), Egelantier roos (Rosa rubiginosa), Geoorde wilg (Salix aurita), Gelderse roos (Viburnum opulus) en Ruwe berk (Betula pendula)	Verstrooid geplant, Roos vormers aan de randen.	1560	x
Solitaire bomen of boomgroepen	-	Behouden 2 xoude hoogstam perenbomen, 1 oude notenboom, 1 tulpenboom. Aangeplant: 1 Tamme kastanje (Castanea sativa), 3 Okkernoot (Juglans Regia), 3x Zomereik (Quercus robur), 7 xKnotwilg (Salix Alba), 1 Moerbeij (Morus Alba) en 1 Mispel (Mespilus germanica) en Krulhazelaar	Kenmerken de landschappelijke eikpunten	22	X

Begroeide gevels	-	4 Wilde wingerd hechtend (Barthynosicus)3 Klimhortensia (Hydrangea Petholaris)	-	7	X
Eeuwen oude eiken	150m	Onbekend	In een rij langs de oprijlaan	10	behouden
Kikkerpoelen	-	-	Gesitueerd op historische plekken	2	X
Landelijke tuin	250 m2	Diverse soorten Hortensia, Laurier, Rododendron, Buxus, Kruidentuin, Hosta, Stokroos, siererwten etc	Verspreidt nabij de bebouwing		X
Bessentuin	225 m2	Zwarte bes, bosbes, framboos, braam.			
Houten hekwerken	150 m lengte langs de oprijlaan plus 3 draai hekken	Eikenhouten draaihekken voorzien van naam.	Tussen de hagen.	3 + 1	X

Landschapstekening



Beeld materiaal







5.Tot slot

Hiermee zijn we aan het einde gekomen van dit document.

Een investering die hier in de omgeving op deze schaal in dit korte tijdsbestek van 4 jaar zijn weerga niet kent.

Een vernieuwde uitstraling met een oorspronkelijk karakter. Met regelmaat door omwonenden en passanten opgemerkt en gecompimenteerd.

We doen dit met veel enthousiasme, liefde en plezier. Door dit te schrijven hopen we inzichtelijk te hebben gemaakt hoe wij omgaan met ons stukje Limburgs Landschap te midden van een groter geheel. Waar we op willen aansluiten, met oog voor kwaliteit en duurzaamheid. We hopen dan ook dat dit document overtuigend genoeg is voor het mogelijk maken van onze wens, namelijk verdere verduurzaming van cultuurhistorische elementen.

Met groene, duurzame en historische groet
Fam Verheijen- van de Wetering
Heesland

