

Projectbesluit

Kaldenbroek

Procedure ex. artikel 3.10 Wro



Projectbesluit Kaldenbroek
Procedure ex. artikel 3.10 Wro

Status: Definitief

Concept 14 juni 2010, aanpassing 10 augustus 2010.

In opdracht van: Stichting het Limburgs Landschap
Postbus 4301
5944 ZG ARCEN



Bureau Meervelt,
Ecologisch onderzoek en advies



ing. R.A.J. Pahlplatz

Nederweert, 22 mei 2009

Projectnummer: 09-051

Omslag: Zicht op de kasteelboerderij Kaldenbroek (Google Earth, 2007)

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Projectomschrijving.....	1
2.	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	4
	2.1. Natura 2000	4
	2.2. Provinciaal beleid (POL)	4
	2.3 Gemeentelijk beleid	5
3.	ACHTERGRONDEN, BELEMMERINGEN	7
	3.1 Milieu.....	7
	3.1.1 Bodem.....	7
	3.1.2 Geluid.....	7
	3.1.3 Waterhuishouding	7
	3.1.4 Luchtkwaliteit	7
	3.1.5 Duurzaam bouwen.....	7
	3.2 Natuur en landschap.....	8
	3.3 Cultureel erfgoed	8
4.	EFFECTEN OP DE OMGEVING	8
	4.1 Stedenbouw	8
	4.2 Parkeren	9
5.	UITVOERBAARHEID	9
	5.1 Economische uitvoerbaarheid	9
	5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
6.	MOTIVATIE ONTHEFFING	10
	6.1 Algemeen.....	10
	6.2 Conclusie	10
7.	INSPRAAK.....	11

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen Grubbenvorst en Lottum ligt een oude Maasarm, het Kaldenbroek genaamd. Stichting het Limburgs Landschap (SLL) bezit circa 110 hectare in dit gebied. Op de eigendommen van SLL is de monumentale kasteelboerderij Kaldenbroek gelegen (kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie K, nr. 544). Deze boerderij – een restant van een vroegmiddeleeuws kasteeltje - staat op de Monumentenlijst en werd voor wat betreft de oostvleugel, tot voor kort bewoond als burgerwoning.

In de tekst worden de verschillende gebouwen behorend tot het complex Kaldenbroek onderscheiden als Kaldenbroek, 1A t/m 1 E. Bijlage 1 geeft de situering van de verschillende gebouwen.

In 2007 heeft SLL de zogenoemde schaapskooi (1C) en de westvleugel van het hoofdgebouw (Huys Kaldenbroek) verworven, nu bekend onder huisnummer 1D. De schaapskooi was op het moment van verwerving in gebruik als kantoorruimte, de westvleugel als woonhuis. Nadat de geëigende planologische procedure daartoe doorlopen is, benut SLL in de westvleugel van het Huys (1 D) voor de verhuur als vakantieverblijf.

In 2009 zijn het oostelijk deel van Huys Kaldenbroek (1B) + de vrij liggende schuren aan de zuidzijde verworven (1 E). Om dit mogelijk te maken wil de huidige eigenaar en bewoner van Kaldenbroek 1B mevrouw en meneer Siepermann de ruimte bekend als 'atelier' (1 A) gaan bewonen. Tevens hebben zij inmiddels aan de oostzijde van deze bouwmassa (1 A) aansluitend een serre / wintertuin gerealiseerd ter vergroting van het wooncomfort.

In het per 10 november 2009 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" Grubbenvorst zijn het bebouwde perceeldeel + de westelijk aansluitende weilanden bestemd voor 'woondoeleinden – Art. 10'. Hierbinnen mag één woning worden opgericht. Het pand 1B- (de oostvleugel) werd tot nu toe bewoond. Voor de vrij liggende nieuwbouw oostelijk hiervan (1A) is in het verleden met een vrijstelling medewerking verleend aan de bestemming 'atelier'.

De weilanden noordelijk, oostelijk en zuidelijk van de bestemming 'woondoeleinden' zijn bestemd voor 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden – Art. 4. Deze weilanden vallen tevens onder de 'Ontwikkelingszone groen'.

Kaldenbroek (en zeker het bebouwde areaal en aanliggende gronden) zijn tevens dubbel bestemd als 'Bergend rivierbed – Art. 27'.

De realisatie van recreatiewoningen alsmede het benutten van de Schaapskooi voor cursussen is strijdig met de planvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan. De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen (toepassing van artikel 3.10 van de WRO)

Zie ook:

Bijlage 2: kadastrale kaart

Bijlage 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan

1.2 Projectomschrijving

Ligging

Huys Kaldenbroek j is gelegen aan de weg Kaldenbroek (tussen de Stationsstraat en de Grubbenvorsterweg) in de gemeente Horst aan de Maas. De omgeving ten oosten van de boerderij tot aan de Maas is te karakteriseren als een open agrarisch gebied met verspreide bebouwing van

boerderijen. Ten westen van de boerderij ligt een bosrijk gebied met vochtige graslanden. Een aanzienlijk deel van de bossen en natte graslanden in deze oude maasarm is in eigendom van SLL.

Bestemming(sontwikkeling)

Gelet de vele afzonderlijke bouwwerken die het complex Kaldenbroek vormen, wordt voorgesteld de volgende nummering aan te houden (zie ook figuur 1):

1 A: nieuwbouw tot nu toe atelierruimte, toekomstige bestemming wonen,

1 B: oostelijk deel Huys Kaldenbroek tot nu toe benut als woning, toekomstige bestemming vakantieappartement,

1 C: voormalige kantoorruimte, toekomstige bestemming cursusruimte / vakantieappartement.

1 D: bestemming vakantieappartement, blijft gehandhaafd

1 E: gesloten schuur, geen bestemmingswijziging voorzien.

Monumentale waarden

Het complex Kaldenbroek heeft monumentale waarden. Echter zijn niet alle gebouwen aangewezen als Rijksmonument krachtens de Monumentenwet. Het restant van het oude 'Huys' (genummerd als Kaldenbroek 1B en 1D) evenaals een ruineus restant van een oude schuur, zijn aangemerkt als Rijksmonument en wel als 'kasteel'. Kaldenbroek De schaapskooi (1C) en de schuren (1 E), dateren van circa 1900 en zijn als zodanig niet aangewezen als Rijksmonument. Het atelier (1 A) betreft nieuwbouw van circa 2004.

De Stichting het Limburgs Landschap heeft een Periodiek Instandhoudings Plan (PIP) laten opstellen (Arch. Stadsherstel Limburg, Ir. K.Pesch – Konopka, datum:) Dit plan is goedgekeurd door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Dit plan gebruikt SLL als basis voor door te voeren restauratie en onderhoudswerken.

Op 2 juni 2010 heeft SLL de monumentenvergunningaanvraag voor de bouwkundige aanpassingen bij de gemeente Horst a/d Maas ingediend. De noodzakelijke aanpassingen zijn allen inpandig. Aanwezige monumentale waarden worden gehandhaafd, of door gebruik van authentieke materialen worden op een verantwoorde manier verbeteringen doorgevoerd. Deze aanpassingen worden begeleid door twee restauratie-architecten.

Landgoed

Om de bescherming van de landschappelijke en monumentale waarden van Kaldenbroek optimaal te borgen heeft SLL het complex per 27 november 2006 een aanvraag ingediend om het complex onder de Natuurschoonwet te plaatsen. Goedkeuring door is per 19 november 2007gegeven. Zie ook bijlage 4.

Nagestreefde ontwikkelingen

Omvorming atelierruimte (1 A): tot woning. Aanpassingen zijn inpandig en beperkt (kleine aanpassingen en schilderwerken) Wél heeft de familie Siepermann inmiddels aan de oostzijde van het thans als atelier bestemde gebouw een veranda gerealiseerd. Hiertoe is inmiddels zelfstandig een bouwvergunning aangevraagd en afgegeven.

Doelstelling is Kaldenbroek 1 B inpandig aan te passen om de bestaande woning zo geschikt te maken voor vakantieverblijf,; groepsgrootte tot maximaal 12 personen. De werkzaamheden zullen uitsluitend inpandig plaatsvinden. Er vinden geen werkzaamheden plaats aan de buitenkant dan die vallen onder monumentaal onderhoud (inboeten stenen en voegwerk, schilderwerk); er worden geen verhardingen aangebracht en er wordt geen extra verlichting aangebracht.

Kaldenbroek 1C is tot nu toe in gebruik geweest als (huisgebonden) kantoorruimte. Inmiddels staat dit pand leeg, het bedrijf is verplaatst naar Venlo. De huidige huurder, Mevr. M.Stoot, is van plan 1C te verbouwen tot een ruimte die geschikt is voor het geven van cursussen, kleinschalige horeca en eventueel voor verblijfsruimte voor max. 4 personen. De bedrijfsfilosofie van Mevr. Stoot is als bijlage

5 toegevoegd (zie ook www.noltravels.nl). De activiteiten spelen zich af op het vlak van 'Health, Wellness & Awareness'.

Om deze nieuwe functies in het pand te kunnen realiseren dienen in het pand 1C aanpassingen doorgevoerd te worden. Deze bestaan uit het realiseren van extra toiletten en douches, het aanbrengen van isolatie en dakbeschot, het verbeteren van de trap naar de 1^{ste} verdieping. Tevens is voorzien om op de 1^{ste} etage extra dakvensters aan te brengen en in de noordelijke topgevel een extra raam.

Tevens is de eigenaar Stichting het Limburgs Landschap er groot voorstander van, verbouwingen dusdanig uit te voeren dat nadat de aanpassingen aan het gebouw zijn gerealiseerd, het gebouw voor meerdere doelen gebruikt kan gaan worden. De veranderingen die nu doorgevoerd worden, voldoen geheel aan de functionele eisen die het bedrijf 'Nol Travels' er aan zal gaan stellen. Mocht echter dit initiatief over bijvoorbeeld 10 jaar beëindigd worden, is het gebouw (1 C) dusdanig ingericht dat er dan gemakkelijk een vakantieappartement in gerealiseerd zou kunnen worden. Immers op de begane grond is aanwezig een grote huiskamer, keuken, toiletten en douches, tevens kan op de begane grond eventueel 1 slaapkamer (minder valide gasten!) ingericht worden. Op de 1^{ste} etage zijn dan 2 slaapkamers, toilet en douche beschikbaar. De schaapskooi zou dan ingezet kunnen worden als vakantieappartement voor 6 personen.

In de bedrijfsvoering van 'Nol Travels' is het de bedoeling cursusleiders uit India voor enkele weken per jaar naar Kaldenbroek te laten komen. Met de voorziene aanpassingen van de 1^{ste} etage, voldoet deze dan als verblijf- / slaapvertrek voor de cursusleiders.

De cursisten die actief zijn vanuit de Schaapskooi, zullen overnachten in de vakantieappartementen 1B en 1D, dan wel buiten Kaldenbroek.

Om de aanpassingen aan 1C te kunnen realiseren heeft SLL op 2 april 2010 een principe aanvraag ingediend bij de gemeente Horst aan de Maas.

De aanvraag voor het wijzigen van 3 gevels van de schaapskooi met 3 openingen op het perceel kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie K, nummer(s) 582, plaatselijk bekend Kaldenbroek 1C te Lottum, is door ons ontvangen op 30 maart 2010 en is geregistreerd onder het nummer Z(P)-2010.000345.

De Bouwmeester heeft geadviseerd de oplossing met het zadeldakje op een eenvoudiger manier op te lossen. Daartoe is inmiddels een aangepast schetsvoorstel bij de gemeente ingediend. Per 10 augustus 2010 is op het ontwerp een akkoord door de bouwmeester afgegeven.

Horeca:

Voor het managen van het cursusaanbod vanuit 'Nol travels' op Kaldenbroek zal een beroepskracht aangetrokken worden. Zijn/haar taak is de organisatie en afstemming van het cursusaanbod, administratie, introduceren gasten, maaltijd voorzieningen, organisatie activiteiten zoals natuurwandelingen, koken met ecologische groenten etc. Omdat deze 'vaste kracht' dan toch op het complex aanwezig is, wordt er aan de westzijde van de Schaapskooi een klein terras (theetuin) gerealiseerd die benut kan worden door zowel de toevallig voorbijkomende wandelaars en fietsers, maar ook de aanwezige gasten. Er zijn contacten gelegd met 'La Providence' om met een voor bewoners van het verzorgingsthuis activiteiten op Kaldenbroek te ontwikkelen .

Op 25-02-2010 is door de initiatiefneemster een 'Aanvraagformulier voor een exploitatievergunning Horeca-inrichtingen' bij de gemeente Horst aan de Maas ingediend. Nadrukkelijk is het niet haar bedoeling alcoholische versnaperingen aan te bieden. Deze activiteit is vergelijkbaar met een 'boerderij terras' of de horeca zoals in het bestemmingsplan omschreven onder 'Landgoed' (kleinschalige horeca).

PLANOLOGISCHE SITUATIE

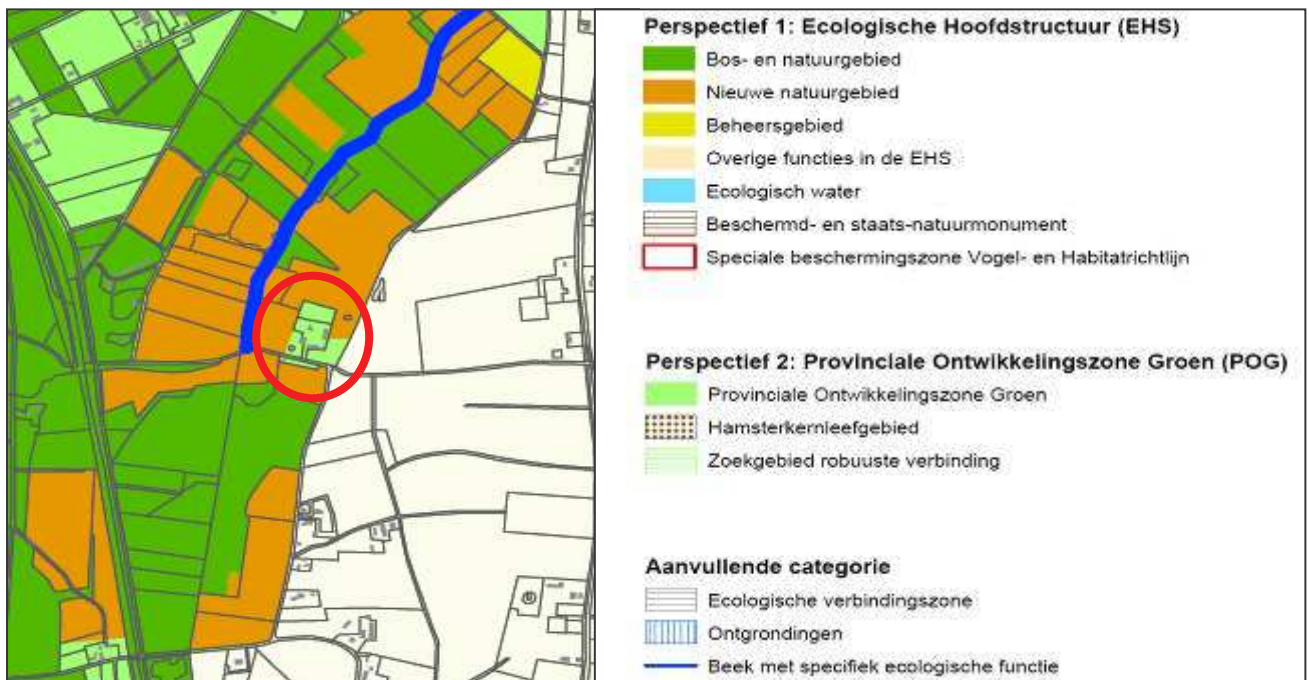
2.1. Natura 2000

Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn gelegen op meer dan twee kilometer afstand. Negatieve effecten op flora, fauna, natuur en landschap zijn door de voorgenomen ontwikkelingen en bestemmingswijziging niet te verwachten.

2.2. Provinciaal beleid (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een plan dat voor de komende tien tot vijftien jaar aangeeft in welke richting Limburg wordt ingericht. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied geldt het POL als toetsingskader. Het POL beoogt o.a. een duurzame ontwikkeling en versterking van de sector toerisme en recreatie, zodanig dat de werkgelegenheid toeneemt, het regionaal inkomen stijgt en de waarden van het fysieke milieu en de laagdynamische functies behouden en versterkt worden (Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg, Provincie Limburg 2005). Op hoofdlijnen streeft het provinciale beleid voor natuur en bos naar de bescherming en verdere ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan natuurwaarden op een zo natuurlijk mogelijke wijze. Activiteiten die leiden tot een nettoverlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden (wezenlijke waarden en kenmerken) zijn niet toegestaan in de EHS, de POG en in de als bos of natuur bestemde gebieden.

Huys Kaldenbroek is gelegen in Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groene waarden (POG) en grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, zie figuur 1). In dit deel van de POG wordt ontwikkeling van ecologisch waardevolle houtwallen en singels, watergangen en poelen en bermen en berms greppels langs wegen voorgestaan (Stimuleringsplan Noord-Limburg-west, provincie Limburg).



Figuur 1: Ligging boerderij ten opzichte van EHS. Boerderij gelegen in rode cirkel. (Bron: POL-kaart Noord, provincie Limburg)

De beoogde bestemmingswijziging leidt niet tot nettoverlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden. Het betreft een wijziging van bestemming “wonen” in bestemming “recreatie” (vakantieappartement) van een bestaand pand en de verplaatsing van de woning naar de voormalige atelierruimte. De voormalige kantooruimte zal benut gaan worden als cursusruimte. Echter zal dat niet meer mensen aantrekken. Het is de bedoeling dat de cursisten tevens gebruik maken van de vakantieappartementen.

Het initiatief is verder in overeenstemming met het provinciaal beleid omdat de specifieke waarden die in het plangebied aanwezig zijn er door versterkt en duurzaam behouden kunnen blijven, immers het historische pand verkrijgt een duurzame bestemming met behoud van de monumentale waarden. Verder wordt door aankoop tevens het areaal natuurgebied met circa 1 ha. uitgebreid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk bestemmingsplan

Op 30 september 2003 is met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex. Artikel 19, lid 1 van de WRO vrijstelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bouwvergunning verleend aan de heer Siepermann t.b.v. de splitsing van het pand Kaldenbroek 1 in twee (burger)woningen. Op 29 oktober 2003 is aan mevrouw Stoot bouwvergunning verleend voor het verbouwen van een schuur tot werkruimte / atelier.

Op 3 augustus 2004 is aan de heer Siepermann bouwvergunning verleend voor de verbouw van het voormalige knechtenhuis tot atelier ruimte.

Op 3 september 2007 is met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex. Artikel 19, lid 1 van de WRO vrijstelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bouwvergunning verleend aan de Stichting het Limburgs Landschap voor de verbouw van één woning tot vakantieappartement. De verleende bouwvergunningen en vrijstellingen hebben de bestemming 'Wonen; zoals deze is vastgesteld in het vorige bestemmingsplan van de gemeente Grubbenvorst, niet veranderd. Een verleende vrijstelling veranderd namelijk de onderliggende bestemming niet. In het nieuwe bestemmingsplan moet met de bestemmingkeuze rekening gehouden worden met de verleende vrijstellingen. Zie verder de bijlage 5. (*info afkomstig schrijven gemeente Horst a.d. Maas, 8 okt. 2008, Mw. K.Thissen*).

Voor de locatie Kaldenbroek geldt inmiddels het per 10 november 2009 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Horst a.d. Maas. In dit bestemmingsplan is de locatie Kaldenbroek bestemd voor 'Woondoeleinden – Artikel 10'. Volgens plankaart 10 buitengebied deel 3 heeft het perceel één woonbestemming. Op het perceel is tevens één vakantieappartement toegestaan en verleend middels een vrijstelling ex. artikel 19 WRO verleend.

Visie verblijfsrecreatie Gemeente Horst aan de Maas. Volgens de Visie Verblijfsrecreatie (16 november 2007) zijn de volgende aspecten van belang:

- a. het initiatief ligt in het toeristisch profielgebied 'De Maas'.
- b. het initiatief ligt in een POG-zone, welke wordt omsloten door natuurgebied. 'In natuurgebieden' en 'toekomstige natuurgebieden' ligt het accent sterk op 'natuurgerichte recreatie' wat tot uiting moet komen in zowel de uitvoering van de accommodatie. De inrichting, de buitenruimte en de landschappelijke inpassing. Het initiatief is 'inpandig'. De doelstellingen van SLL zijn juist de optimale inrichting en landschappelijke inpassing zoals nu aanwezig te behouden.
- c. 'Kwaliteit staat voorop': het initiatief Kaldenbroek is gebaseerd op borging en vergroting van kwaliteit van landschap, cultuurhistorie en (recreatieve) beleving. De initiatiefnemer SLL streeft kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige accommodatie's na. De volgende gebruiksvormen worden gerealiseerd: de appartementen 1D en 1B worden benut en verhuurd als vakantieappartement (2 x max. 12 personen). De Schaapskooi 1 C, zal verhuurd worden aan 'Nol Travels'. Dit bedrijf heeft als concept: Helath, Wellness & Awareness: centrum voor Ayurvedische behandelingen op basis van individueel consult bij Ayurvedische arts in India of Lottum (lees Kaldenbroek). Doelgroep: Nederland – België – Duitsland. Voor volwassenen en kinderen, die vakantie en genieten willen combineren met aandacht voor zichzelf en gezondheid. Midden tot hoog marktsegment (zie verder bijlage 6 en www.noltravels.nl). De verhuur van de panden 1B, 1C en 1D moeten voldoende inkomsten genereren om het monumentaal goed duurzaam in stand te kunnen houden. Middels het aanbieden van verblijfsmogelijkheden in dit middeleeuws pand wordt het bestaande aanbod verbreed. De

mogelijkheid wordt tevens geboden deel te nemen aan yoga, meditatie, natuurwandelingen, onderhoud kruidentuin, informatie gezonde voeding en bijvoorbeeld koken.

De Schaapskooi (1C) zal gaan functioneren als spil van waaruit alle activiteiten ontplooit worden. In de Schaapskooi is op de begane grond een grote 'huiskamer' beschikbaar waar de cursussen gegeven worden. De Stichting het Limburgs Landschap richt de 1C in als derde vakantieappartement. Op de begane grond kunnen cursussen worden gegeven. De 1^{ste} etage van de Schaapskooi zal als slaapruijnte fungeren (2 slaapkamers, zitkamer, toilet, douche, klein keukentje). SLL streeft na duurzaam te verbouwen. Mocht in de toekomst blijken dat het cursusaanbod eindigt, kan vervolgens de Schaapskooi gaan fungeren als een vakantieappartement voor circa 6 personen.

In principe is de realisatie van 1 tot max. 5 vakantiewoningen als nieuw initiatief, in deze zone mogelijk. De Stichting het Limburgs Landschap streeft thans de realisatie van een tweede vakantieappartement na (1B), mogelijk dat de Schaapskooi in de toekomst, in een situatie dat het bedrijf 'Noltravels' de Schaapskooi zou gaan verlaten, dan gebruikt gaat worden als derde vakantieappartement.

In overleg met de Brandweer / preventie is beoordeeld dat voor de Schaapskooi (1C) geen brandmeldinginstallatie nodig is. SLL zal deze nu wel meteen realiseren zodat het pand altijd voldoet aan de gestelde veiligheidseisen.

Alles afwegend en overwegend kan gesteld worden dat het initiatief prima past in de visie verblijfsrecreatie van de gemeente Horst aan de Maas

Met de aankoop van de laatste kavel weiland door SLL, kunnen de weilanden gelegen in het centrale deel van Kaldenbroek nu ook als natuurgebied beheerd worden. Feitelijk wordt daarmee in de POG-zone extra natuur gerealiseerd. Dit geschied op een manier van afgeleid extensief landbouwkundig gebruik (maaien en extensieve begrazing).

De overige van toepassing zijnde bestemmingen 'Agrarische doeleinden met Landschappelijke- en Natuurwaarden – Art. 4' of de dubbelbestemming 'Bergend rivierbed – Art. 27' zijn niet van belang m.b.t. de voorgestane wijzigingen.

ACHTERGRONDEN, BELEMMERINGEN

3.1 Milieu

3.1.1 Bodem

Voor het doorlopen van de ontheffingsprocedure is het van belang dat op het perceel een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (incl. k-waarden) wordt uitgevoerd. Dit onderzoek is op 7 februari 2007 uitgevoerd (HMB. B.V.) Uit dit onderzoek blijken er lokaal puinresten aanwezig met verontreinigingen met koper en lood. Echter uit de doelmatigheidstoets BGW I+** welke door de Provincie Limburg is opgesteld, blijkt dat de sanering als niet doelmatig kan worden beschouwd en dat daarom sanerende maatregelen niet noodzakelijk zijn om het terrein geschikt te maken voor het voorgestane toekomstige gebruik. Omdat ook na de datum van het onderzoek geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is verder onderzoek niet noodzakelijk (zie ook bijlage 7: brief van Dhr. en Mevr. Siepermann, datum 13-04-2009, waarin deze als permanente bewoners e.e.a. verklaren)

3.1.2 Geluid

De voorziene vakantiewoning, cursusruimte/ged. vakantiewoning zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. De woning die nagestreefd wordt in het 'atelier' is dat wel. Er is echter geen geluidhinder te verwachten gelet de doelgroep en het maximaal aantal personen die gehuisvest kunnen worden voor de vakantieappartementen.

3.1.3 Waterhuishouding

Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats; een watertoets is dientengevolge niet noodzakelijk. De waterhuishouding blijft onveranderd (huishoudelijk afvalwater komt uit op een rioolpersleiding). Aan de zuidzijde van de gebouwen is een (bestaande) kleine parkeerplaats aanwezig. Deze bestaat uit een half-verharding en is regenwaterdoorlatend. Regenwater infiltreert ter plekke in de bodem. Aan de westzijde van de Schaapskooi (1C) is gedeeltelijk een tegelverharding (circa 75 m²) aanwezig. Deze wordt aangepast en uitgebreid met circa 75 m². De regenwaterafvoer vanaf dit terras zal kunnen geschieden via natuurlijk verhang richting westelijk gelegen weilanden. De veranda aanbouw (1A) door Sieperman is in een afzonderlijk vergunningstraject afgehandeld/ Extra parkeerplaatsen zijn voorzien aan de oostzijde van de aanwezige parkeerplaats. Hier is een grasstrook aanwezig. Deze grasstrook zal vervangen worden door een half-verharding van kiezel. Het areaal waar geparkeerd kan worden neemt toe, echter de oppervlakte verhard oppervlakte niet. In die zin hebben deze wijzigingen geen, of zeer beperkt effect op de waterhuishouding. Eventueel surplus aan regenwater zal afstromen naar de rondom het complex gelegen graslanden en/of de daarin gelegen oude gracht.

3.1.4 Luchtkwaliteit

De NO₂-belasting in zowel 2003 als 2010 wordt door de provincie berekend op een waarde < 30. De DM 10 wordt door de provincie aangegeven met de waarde 35-40, voor 2010 wordt uitgegaan van de waarde 30-35. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plekke eerder verbeterd dan verslechterd. De bestemmingswijziging heeft ook geen of een gering effect op de luchtkwaliteit. Aan de hand van de NIBM-tool op Infomil.nl en uitgaande van de volgende gegevens:
a. aantal personenvoertuigen: 17 stuks, 3 bewegingen per dag x 2 (heen en terug) is het aantal bewegingen 102 per dag, voor een weekdag zijn dat er dan afgerond 92. Het initiatief trekt geen vrachtverkeer aan. Uitgaande van deze cijfers is de 'bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate, er is geen nader onderzoek noodzakelijk. (zie bijlage 8).

3.1.5 Duurzaam bouwen

Bij de verbouw wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van gerecupereerde bouwmaterialen. Verder worden waar mogelijk natuurlijke materialen toegepast (isolatie, vloeren).

3.2 Natuur en landschap

De oude maasarm Kaldenbroek waar de historische boerderij in gelegen is, bestaat uit Elzen- en Berkenbroekbossen, aangelegde populierenbossen en vochtige graslanden. Op de hogere gronden liggen droge loof- en naaldbossen. In het gehele gebied komen veel Rode Lijstsoorten voor zoals onder andere Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Koekoek, Matkop, Spotvogel en Wielewaal (Provinciale broedvogelkartering 2003). Ook komen er een aantal beschermde soorten voor in het kader van de Flora- en Faunawet zoals en Brede wespenorchis, Gewone dotterbloem, Grasklokje en Rapunzelklokje (Provinciale vegetatiekartering 2003).

Uit een Flora- en Faunaonderzoek in het verleden blijkt dat er geen kolonies van vleermuizen in het huis aanwezig zijn (volledig afgetimmerde en door mensen bewoonde zolder). De poelen en de beeklopen in de omgeving van de boerderij worden wel als foerageergebied gebruikt.

Grote delen van het gebied zijn eigendom van SLL (circa 110 hectare) en de stichting is voornemens nog niet in bezit zijnde delen broekbos en vochtig grasland aan te kopen of pachtvrij te maken ten behoeve van de veiligstelling en verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden in het gebied.

Het gebied wordt ontsloten door een aantal openbare wegen. Er lopen enkele vrij toegankelijke zandwegen door de drogere zones in het gebied evenals het Pieterpad. Recreatie in de kwetsbare gebieden is niet toegestaan. De toename van de recreatiedruk op openbare wegen en zandpaden is niet significant te noemen bij een bezetting van maximaal 14 personen. De beoogde ontheffing van het bestemmingsplan en de bestemmingswijziging hebben geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden en vormt geen aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Recreatieve bewoning van de kasteelboerderij heeft eveneens geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling volgens het Stimuleringsplan (ontwikkeling van ecologisch waardevolle houtwallen en -singels, watergangen en poelen en bermen en greppels langs wegen).

Bij het opstellen van deze beoordeling is geput uit de gegevens zoals die bekend zijn bij de Provincie Limburg en het Natuurhistorisch Genootschap. Een combinatie van beide gegevens bronnen is een goede basis om inzicht te verkrijgen in de langjarige ontwikkelingen van flora en fauna in het Kaldenbroek.

3.3 Cultureel erfgoed

Het provinciale beleid houdt voornamelijk in het ter plaatse beschermen van het landschappelijke, aardkundig en cultuurhistorisch erfgoed, als ook behoud, herstel en inpassing van de diversiteit aan monumentale, cultuurhistorische en landschappelijke verschijningsvormen in hun historische context (POL, provincie Limburg). Huys Kaldenbroek is aangewezen als rijksmonument (nr. 18802). De wijziging van bestemming naar vakantieverblijf biedt de mogelijkheid om duurzaam te voorzien in bescherming en onderhoud van de monumentale boerderij en draagt op deze wijze bij aan behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

Er wordt geen bodemmateriaal omgezet of vergraven. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde. Voor de realisatie van bouwkundige aanpassingen / veranderingen / grootschalig onderhoud is een monumentenvergunning vereist.

Als bijlage 9 is het Periodiek Instandhouding en Onderhoudsplan (PIP) toegevoegd.

4. EFFECTEN OP DE OMGEVING

4.1 Stedenbouw

De ontheffingsprocedure bestemmingsplan is van toepassing op drie bestaande panden. Het karakter, uiterlijk en aanzicht van deze panden verandert in geringe mate. Het uiterlijk van de Schaapskooi (1C) verandert nl. enigszins door toevoeging van een gevelopening aan de west- en noordzijde en de toevoeging van dakvensters.. Inmiddels zijn deze veranderingen goedgekeurd door de Rijksbouwmeester, met uitzondering van het toegevoegde zadeldak aan de westzijde. Een alternatief is hier inmiddels voor ingediend. Tevens is voorzien om de zeer lage aanbouw aan de westzijde van de Schaapskooi te amoveren en te vervangen door een losstaande houten kiosk opgetrokken uit

eiken balken en spanten / gebinten, gedekt met zelfde pannendak als de Schaapskooi (oud Hollandse handpannen) idem dakhelling. Vanuit deze kiosk zal het aansluitende terras bediend gaan worden.

De serreaanbouw (1A) heeft een afzonderlijke procedure doorlopen

Van vergaande effecten op de omgeving is geen sprake.

4.2 Parkeren

De nieuwe vakantiewoning biedt onderdak aan maximaal 12 personen. Dat betekent maximaal 6 tot 8 personenauto's extra waarvoor parkeermogelijkheid geboden dient te worden. Het vakantieappartement in de westelijke vleugel biedt ruimte aan maximaal 12 personen, dat wil zeggen benodigde een benodigde parkeerruimte voor eveneens 6 tot 8 personen auto's. Maximaal is benodigd parkeerruimte voor 16 auto's. Aan de voorzijde is thans parkeergelegenheid voor 10 personenauto's. Door aan de oostzijde een strook gras langs de oprit te voorzien van een halfverharding van kiezel wordt de extra benodigde parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd. Met dit aantal wordt in ruime mate voorzien in de benodigde parkeergelegenheid voor de vakantiewoning(en) en cursusruimte. Dit mede omdat de benutting van de cursusruimte en de vakantieappartementen qua tijd of grotendeels gescheiden zijn, of omdat de cursisten tevens in de appartementen overnachten. Hierdoor ontstaan geen extra vervoersbewegingen en behoeven ook geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De vakantieappartementen worden merendeels benut gedurende het weekend, de cursusruimte gedurende de werkweek. De toegang voor gemotoriseerd verkeer naar Kaldenbroek is in principe verboden, maar er is / of wordt een vrijstelling voor bestemmingsverkeer ingevoerd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er zijn geen financiële belemmeringen. De opbrengsten uit de verhuur als vakantieappartement(en) en cursusruimten zijn voldoende om de gebouwen langjarig te kunnen onderhouden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontheffing van het bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande pand Kaldenbroek 1A, 1 B en 1C. Door de wijziging zijn geen effecten te verwachten die nadelig zijn op of voor de omgeving. Vanuit de nabij gelegen woningen (op een afstand van tenminste 200 meter, aan het zicht onttrokken door perceelbeplanting en bos) en de nabije omgeving zijn geen bezwaren te verwachten.

6. MOTIVATIE ONTHEFFING

6.1 Algemeen

Hoofddoelstelling van SLL in algemene zin is het behoud van de kwaliteiten van het buitengebied. SLL tracht haar doelen te realiseren door aankoop en beheer van natuurgebieden evenals waardevolle landschappelijke en/of in cultuurhistorisch opzicht belangrijke objecten.

Het historisch gebouwen complex Kaldenbroek is omgeven door het natuurgebied Kaldenbroek. In die zin is verwerving door SLL van de oostvleugel, na de eerdere verwerving in 2007 van het westelijk deel van het gebouwencomplex geheel passend binnen de doelstellingen.

De kernactiviteit van SLL is op basis van eigendom natuurgebieden en historische gebouwen te beheren om natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te kunnen borgen en/of ontwikkelen. De hoogste doelstelling in exploitatie van gebouwen is voor SLL het behoud en niet een maximaal economisch rendement. Om gebouwen te kunnen behouden is enige vorm van economische activiteit van belang, vooral om de onderhoudslasten te kunnen dekken. Daarom wordt voor het hoofdgebouw Huys Kaldenbroek, ook voor het oostelijk deel (1B) de exploitatie als vakantieappartement nagestreefd. Voor 1C worden dusdanige wijzigingen voorgesteld dat deze ruimte voor cursussen geschikt gemaakt wordt. Op de eerste etage worden twee slaapkamers ingericht om een eenvoudige functiewijziging tot derde appartement praktisch en snel mogelijk te maken.

Door SLL en de exploitant van 1C wordt een doelgroep aangesproken met specifieke wensen; mensen die komen voor de rust en voor een unieke vakantie in een historisch gebouw en een natuurlijke omgeving met veel wandel- en fietsmogelijkheden. De nabijgelegen Nationale Parken, de Kasteeltuinen en het Thermaalbad passen naadloos in dit concept. (Bron: Businessplan Huis Kaldenbroek, SLL)

Het beschikbaar stellen voor duurzaam commercieel recreatief gebruik doet geen afbreuk aan het monumentale pand. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de natuur- en landschapswaarden die in de omgeving aanwezig zijn.

6.2 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om over te gaan tot ontheffing van het bestemmingsplan en het wijzigen van de bestemming "wonen" in "recreatieverblijf" voor wat betreft het oostelijk deel van Huys Kaldenbroek (1B), het wijzigen van de bestemming 'atelier' in 'wonen' voor de oostelijk vrijstaande in het verleden gerealiseerde nieuwbouw (1A) en het wijzigen van de bestemming kantoorruimte in cursusruimte / vakantieappartement (1C).

Door de ingebruikname van het deel van het pand Huys Kaldenbroek (1B) als recreatiewoning, evenals het tot woning bestemmen van het atelier (1A) en het veranderen van de bestemming kantoorruimte tot cursus/vakantieappartement (1C), treden geen wezenlijke veranderingen op in genoemde panden of in de nabije omgeving.

Het is dan ook om bovenstaande redenen dat ontheffing van het vigerende bestemmingsplan wordt aangevraagd.

7. INSPRAAK

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

De enige vaste bewoners van Kaldenbroek zijn Dhr. en Mevr. Siepermann. Zij zijn zelf mede-initiatiefnemer van de aangevraagde bestemmingswijzigingen en hebben in die zin geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het vakantieappartement alsmede de cursusruimte/vakantieappartement. Deze ontwikkeling is met hun besproken en als positief opgevat.

Gezien de kleine schaal en de afwezigheid van wezenlijke veranderingen voor de nabije omgeving is ook geen verdere inspraak te verwachten. Mocht inspraak plaatsvinden dan geldt hier dat deze stukken in een later stadium aan het dossier kunnen worden toegevoegd.