



MILIEU ADVIESBUREAU



BESTEMMINGSPLAN

Scheyvenhofweg 10, Heythuysen

NL.IMRO.1640.BP15HyScheyvenhw10-VG01

Scheyvenhof B.V.

Realisatie woon-, zorg- en toerismevoorziening aan de Scheyvenhofweg 10 te Heythuysen

Bestemmingsplan, ontwerp

Datum
Projectnummer

22 maart 2016
1549-01

1. inleiding	5
1.1 <i>aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan</i>	5
1.2 <i>doel</i>	5
1.3 <i>principebesluit gemeente en provincie</i>	5
1.4 <i>plangebied en begrenzingen</i>	5
1.5 <i>vigerende regeling</i>	5
1.6 <i>leeswijzer</i>	6
2. beschrijving bestaande situatie	7
2.1 <i>bestaande situatie</i>	7
2.2 <i>functionele structuur</i>	8
3. beleidskader	9
3.1 <i>rijksbeleid</i>	9
3.2 <i>provinciaal beleid</i>	11
3.3 <i>regionaal beleid</i>	14
3.4 <i>gemeentelijk beleid</i>	16
3.5 <i>conclusie</i>	17
4. planbeschrijving	18
4.1 <i>aanleiding</i>	18
4.2 <i>de ontwikkeling, filosofie</i>	18
4.3 <i>de ontwikkeling, ruimtelijk</i>	20
4.4 <i>Groen</i>	21
4.5 <i>ontsluiting en parkeren</i>	23
5. haalbaarheid	24
5.1 <i>inleiding</i>	24
5.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	24
5.3 <i>luchtkwaliteit</i>	25
5.4 <i>bodem</i>	26
5.5 <i>asbest</i>	27
5.6 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	27
5.7 <i>externe veiligheid</i>	28
5.8 <i>kabels en leidingen</i>	29
5.9 <i>ecologie</i>	29
5.10 <i>waterhuishouding en riolering</i>	30
5.11 <i>archeologie</i>	31
5.12 <i>conclusie</i>	32

6. juridische aspecten	33
6.1 planstukken	33
6.2 toelichting op de verbeelding	33
6.3 toelichting op de regels	33
6.3.1 inleidende regels	33
6.3.2 bestemmingsregels	34
6.3.3 algemene regels	35
6.3.4 overgangs- en slotregels	35
7. uitvoerbaarheid	36
7.1 economische uitvoerbaarheid	36
7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8. overleg en inspraak	37
8.1 uitkomsten vooroverleg	37
8.2 uitkomsten zienswijzen	37
bijlagen	
1. advies kwaliteitscommissie d.d. 24-7-2015	
2. landschapsplan d.d.19-6-2015	
3. tekening landschapsplan d.d.19-6-2015	
4. AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI, Scheyvenhofweg 10 Heythuysen, d.d. 24-6-2015	
5. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI, Scheyvenhofweg 10 Heythuysen, d.d. 13 oktober 2015	
6. VERKENNEND BODEMONDERZOEK CONFORM NEN 5740 Scheyvenhofweg 10, Heythuysen, d.d. 11-5-2015	
7. VOLLEDIGE ASBESTINVENTARISATIE Type A Conform SC 540 Scheyvenhofweg 10, Heythuysen, d.d. 11-5-2015	
8. NATUURWAARDENONDERZOEK Scheyvenhofweg 10, Heythuysen, d.d. 31 augustus 2015	

1. inleiding

1.1 aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Scheyvenhof B.V. is voornemens om op het perceel Scheyvenhofweg 10 te Heythuysen een woon-, zorg- en toerismevoorziening te realiseren. Op deze locatie is de karakteristieke en vrijstaande villa 'Scheyvenhof' gelegen. Het initiatief voorziet in een particuliere woonzorgvoorziening met kwalitatief hoogwaardige zorg en mogelijkheden voor toerisme en recreatie.

Het vigerende bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling toch mogelijk te maken.

1.2 doel

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel om de ontwikkeling van een woon-, zorg- en toerismevoorziening aan de Scheyvenhofweg 10 te Heythuysen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.3 principebesluit gemeente en provincie

Per brief van 27 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Daarbij is expliciet aangegeven dat sprake moet zijn en blijven van onzelfstandige woonruimten.

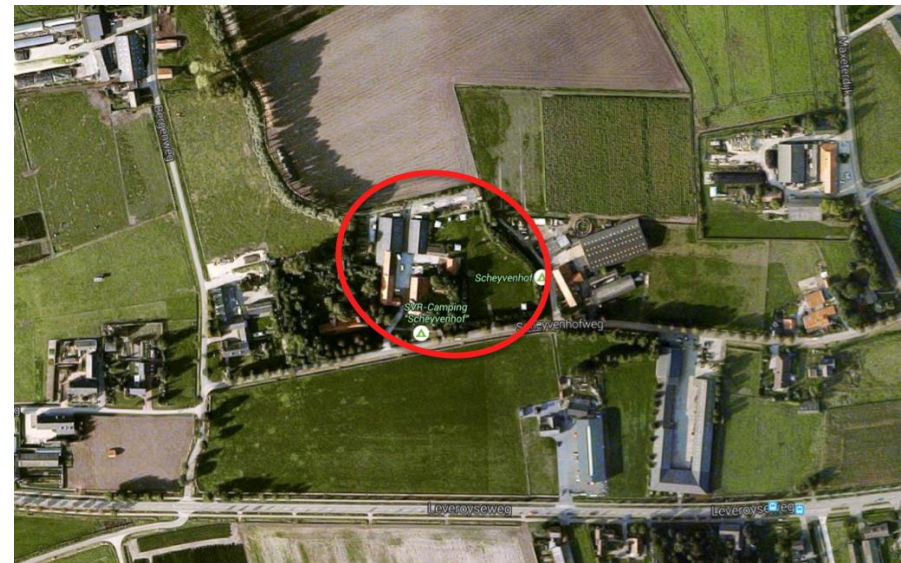
Tevens is aangegeven dat het van belang is om provinciale goedkeuring te verkrijgen op het verzoek.

Per mail van 13 maart 2015 heeft de provincie Limburg aangegeven dat zij het plan heeft beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft voor hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Indien het plan ongewijzigd wordt voortgezet, is er voor de provincie geen aanleiding om in de verdere procedure van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

1.4 plangebied en begrenzingen

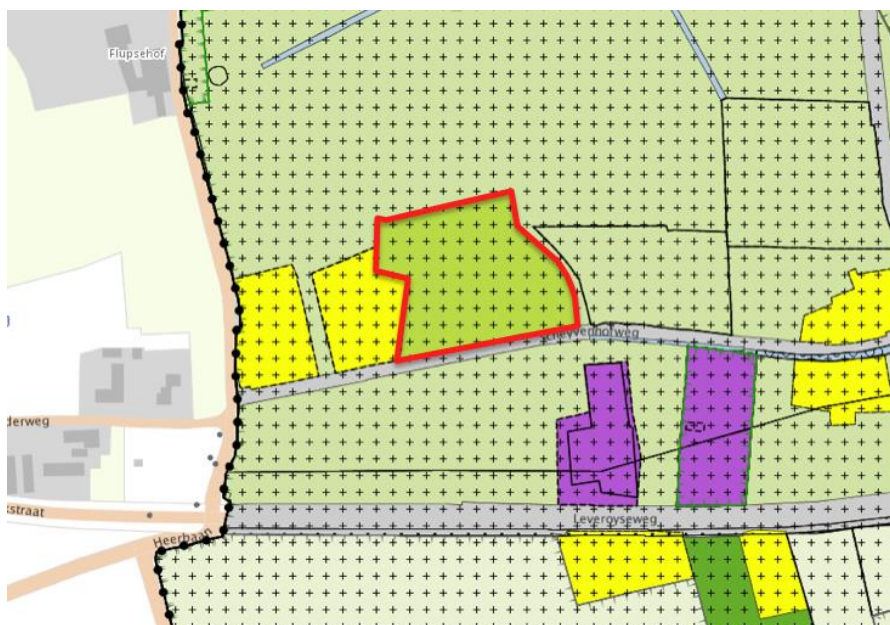
Het plangebied ligt iets ten oosten van de kern Leveroy (gemeente Nederweert), maar behoort tot de kern Heythuysen (gemeente Leudal). De locatie ligt aan de noordkant van de Scheyvenhofweg. Deze weg loopt min of meer parallel aan de Leveroyseweg, de verbindingsweg tussen Leveroy en Heythuysen.



Figuur: ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.5 vigerende regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal'. Dat bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Leudal vastgesteld op 25 februari 2014.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Tevens is het volledige perceel voorzien van de aanduidingen 'bouwvlak', 'karakteristiek', 'kampeerterrein' en 'zorgwoning'.

Op grond van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (artikel 20) zijn de gronden bestemd voor:

- a. Het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie;
- b. tevens voor wonen ondergeschikt aan de functie onder a;
- c. voor een kampeerterrein;
- d. voor een zorgwoning.

Alhoewel alle deelaspecten in planologische zin reeds vertegenwoordigd zijn, past het initiatief qua aard en omvang niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan.

Gezien het vorenstaande past de ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de voorgestane combinatie tussen woon-zorg en toerisme, waarbij het accent op de zorgcomponent ligt, is daarbij een bestemming 'Maatschappelijk' het meest passend.

1.6 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsdocumenten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven en in hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure rond het bestemmingsplan in de hoofdstukken 7 en 8 aan bod.

2. beschrijving bestaande situatie

2.1 bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de oostkant van de kern Leveroy, ten noorden van de Scheyvenhofweg. Ter plaatse was vroeger een opfokbedrijf voor jongvee gevestigd.

Op een groot perceel van bijna 1,5 hectare ligt een karakteristiek woongebouw, voormalige bedrijfsgebouwen en mini-camping.



Figuur: luchtfoto ontwikkelingslocatie (Bron: Google Maps)

Aan de achterzijde van het perceel is een vrij zicht over weilanden en landerijen. In de nabije omgeving ligt o.a. natuurgebied "Het Leudal"

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1730 als langgevelboerderij. In de loop der jaren zijn diverse verbeteringen c.q. aanpassingen aangebracht. Zo is in 1929 het

voorhuis gebouwd, in 1954 de verdieping geplaatst en in de jaren '70 het dak vernieuwd.



Figuur: foto Villa Scheyvenhof (Bron: Nino Schmitz)

Het terrein achter de woning is grotendeels verhard ten behoeve van de voormalige bedrijfsgebouwen. Het geheel is omringd door bomen.

Aan de rechterkant van de woning is het terrein geheel ingericht voor de mini-camping.



Foto: minicamping (Bron: Nino Schmitz)

De mini-camping is geheel afgeschermd door bomen en bestaat uit een grasweide. Er zijn momenteel 28 standplaatsen met stroomvoorziening. Er is een sanitair gebouw met diverse functies als (af)was voorzieningen, douches, toiletten en een woonkamer met keukentje.

2.2 functionele structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Heythuysen en Leveroy. De kern Heythuysen ligt midden in een bosrijke omgeving. De voornaamste bestaansbronnen zijn de handel, kleine industrie en land- en tuinbouw.

Ten oosten van het plangebied ligt een paarden houderij (Scheyvenhofweg 8).

Ten zuidoosten ligt een timmerbedrijf (Leveroyseweg 18) en een werktuigencoöperatie (Scheyvenhofweg 7).



Foto: minicamping (Bron: Nino Schmitz)

Aan de Bergenweg 1, ten noordwesten van het plangebied, ligt een melkveehouderijbedrijf. Tot slot is er een geitenbedrijf gevestigd aan de Bergenweg 3c te Leveroy.

3. beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante vigerende beleid, dat geldt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en daarmee van kracht geworden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. In de Structuurvisie gooit het Rijk het roer om.

Het uitgangspunt is om meer over te laten aan provincies en gemeenten: minder nationaal belang en eenvoudigere regelgeving. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht

nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie. In de huidige situatie is het perceel aan de Scheyvenhofweg 10 bebouwd met een woonhuis en voormalige bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt een mini-camping geëxploiteerd. Per saldo wordt ruim 1.000 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt en krijgt het resterende deel een hoogwaardige functie en uitstraling. Daarbij blijven de karakteristieke elementen van de bestaande bebouwing zoveel als mogelijk behouden. De functie wijzigt van wonen met recreatie naar een woon-, zorg- en toerismevoorziening. Daarmee is sprake van intensief ruimtegebruik in het buitengebied, waarbij de totale hoeveelheid bebouwing afneemt. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Voor de ontwikkeling van Zorgresidentie Scheyvenhof is letterlijke toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. De ontwikkeling ligt echter wel in de lijn van de doelstellingen van de ladder. Er is sprake van hergebruik van een vrijkomende (voormalig agrarische) locatie.

Zorgresidentie Scheyvenhof zorgt voor een geheel nieuwe functie voor de locatie waarmee leegstand wordt voorkomen.

Het initiatief is zo specifiek dat het zich niet laat kwantificeren. De ontwikkeling van de woon-, zorg en toerismevoorziening is een unieke aanvulling op het bestaande zorgaanbod in de gemeente Leudal en de regio. Zorgbehoevende ouderen die niet in een reguliere zorgvoorziening willen wonen en kiezen voor een hoogwaardige woonomgeving met intensieve zorg kunnen terecht in Zorgresidentie Scheyvenhof.

Zorgresidentie Scheyvenhof richt zich op ouderen met een psychogeriatrische en/of somatische aandoening, welke door deze aandoening (tijdelijk) niet meer in staat zijn om volledig zelfstandig te functioneren en voor sommige handelingen zijn aangewezen op professionele hulp en mantelzorg.

Bij Zorgresidentie Scheyvenhof kunnen ouderen met een zorgbehoefte terecht voor:

- Verzorgd wonen (permanent)
- Zorghotel (tijdelijk)
- Dagbesteding;
- Zorgvakantie-experience.

Zorgresidentie Scheyvenhof beschikt over een eigen camping. Hierdoor kan de organisatie naast permanent wonen, kortdurend verblijf en dagbesteding, een complete vakantie-experience bieden. Deze vakantie-experience is er voor hulpbehoevende senioren uit andere regio's. Deze doelgroep kan door een eigen hulpvraag of de hulpvraag van de partner niet of moeilijk terecht bij reguliere campings, hotels, bungalowparken, etc. Vaak hebben deze senioren wel de behoefte om buitenshuis te recreëren. Met deze vakantie-experience richt Zorgresidentie Scheyvenhof zich op een nichemarkt.

Door de initiatiefnemers is een businessplan voor de ontwikkeling opgesteld. Daarin is de regionale behoefte aan een voorziening voor genoemde klantsegmenten aangetoond.

De vestiging van een Zorgresidentie op de locatie Scheyvenhofweg 10 te Heythuysen is een zeer bewuste keuze. Naast het feit dat het een prachtig beeldbepalend pand betreft dat zoveel mogelijk behouden blijft, in een mooi landelijk gebied, is ook de ligging tussen de gemeenten Leudal en Nederweert erg gunstig. Uit onderzoek van E'til en Geo Groep blijkt dat juist deze gemeenten ten opzichte van de overige gemeenten in Midden-Limburg nog sterker vergrijzen. Hieronder een nadere onderbouwing omtrent de meerwaarde van het buitengebied van Leudal voor de zorgresidentie.

Dagbesteding

De dagbesteding is een belangrijk onderdeel van het "concept Zorgresidentie Scheyvenhof". De landelijke ligging biedt volop mogelijkheden tot een passende invulling van de dag. Hoewel deze uiteraard aangepast wordt naar de behoeften van de bewoners, bestaat in ieder geval de mogelijkheid om bijvoorbeeld deel te kunnen nemen aan activiteiten in de buitenruimte zoals het verzorgen van de kippen en het kleinvee, het onderhouden van de moestuinen en de fruitboomgaard of gewoon onbezorgd genieten van de rust en ruimte. Juist deze activiteiten hebben een aantrekkelijke werking hebben op ouderen uit de (omliggende) plattelandsgemeenten.

Plattelandsgemeente

Leudal betreft een plattelandsgemeente met een agrarische inslag. Dit geldt eveneens voor de buurgemeente Nederweert. De zorgresidentie zal derhalve met name bewoners aantrekken met een directe of indirecte agrarische binding, die er bewust voor kiezen om ook in de laatste fase van hun leven te kunnen genieten van de schoonheid van het buitengebied. De vestiging in en verbinding met het landelijk gebied c.q. buitengebied is dan ook van essentieel belang.

Bovengemiddelde vergrijzing in Leudal

Uit onderzoek van de provincie Limburg blijkt dat de bevolking van de regio Midden-Limburg sterk vergrijst en dat deze vergrijzing in de toekomst zal voortzetten. Verder blijkt dat juist

de gemeente Leudal (na Nederweert) ten opzichte van de overige gemeenten in Midden-Limburg nog sterker vergrijst.

Leeftijd bewoners

Zorgresidentie Scheyvenhof richt zich hoofdzakelijk op ouderen die zorgbehoevend zijn. Het is een gegeven dat bij deze doelgroep nog nauwelijks de mogelijkheid bestaat om zelfstandig voorzieningen, zoals winkels, kerk, kapper, fysiotherapie e.d. te bezoeken. Vestiging in de dorpskern is daarom niet noodzakelijk. Uiteraard zullen de bewoners bovengenoemde voorzieningen te allen tijde onder begeleiding kunnen bezoeken, hetgeen door Zorgresidentie Scheyvenhof wordt gefaciliteerd.

Zorgstrip

De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de zogenaamde Zorgstrip waar een fijnmazig zorgnetwerk voor de regio is voorzien. Als logisch gevolg hiervan hebben de initiatiefnemers aanvullende samenwerking gezocht met Proteion, dat met zorgresidentie De Kreppel (met alle specialistische zorg) in de directe omgeving is gelegen.

Zorgcamping

De zorgcamping trekt zorgbehoevende senioren aan die de rust en ruimte van het buitengebied waarderen en willen beleven. De camping brengt de bewoners van de zorgresidentie in contact met nieuwe mensen waardoor een dynamische en uitnodigende omgeving ontstaat. Geheel in lijn met het principe van zorgvuldig en zuinig ruimte gebruik kan hier gebruik worden gemaakt van een bestaand kampeerterrein met bijbehorend faciliteitengebouw.

De locatie aan de Scheyvenhofweg ligt weliswaar in het buitengebied van de gemeente Leudal, maar is feitelijk bestaand bebouwd gebied. De oorspronkelijke agrarische bebouwing heeft al jaren zijn functie verloren en wordt nu gedeeltelijk gesloopt en gedeeltelijk hergebruikt om een duurzame nieuwe functie te vestigen.

Gezien het bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet letterlijk kan worden toegepast, maar dat de ontwikkeling wel voldoet aan de doelstellingen van de ladder.

Conclusie rijksbeleid

De toets aan het relevante rijksbeleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

3.2 provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Dit POL2014 is in samenwerking met gemeenten en stakeholders opgesteld. POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen opgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 staan kwaliteit en uitnodigen centraal.

Kwaliteit komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Uitnodigen gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie vier zones met uiteenlopende opgaven en ruimte voor de ontwikkeling van natuur, water, landschap en land- en tuinbouw. Daarnaast heeft de provincie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Maasvallei extra ambities.

- In de goudgroene natuurzone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000 gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).
- De zilvergroene natuurzone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die we vooral met middelen uit de regio moeten benutten.
- De bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken.
- Het buitengebied biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Het plangebied valt in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

'Zorgresidentie Scheyvenhof' betreft een kleinschalig initiatief waarbij gebruikt wordt gemaakt van bestaand, vrijkomend vastgoed. Het oorspronkelijk woonhuis en de bijbehorende, karakteristieke stalgebouwen blijven deels behouden en worden met respect voor de karakteristieke kenmerken herontwikkeld tot een zorgresidentie. De ontwikkeling van 'Zorgresidentie Scheyvenhof' zal tegelijkertijd zorgdragen voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Hierbij valt te denken aan de sloop van de (niet karakteristieke) stallen aan de achterzijde van het perceel met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 1.200 m², een goede landschappelijke inpassing van het terrein en het versterken van de toeristisch- recreatieve functie. Bij voorliggend initiatief is zondermeer sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van vrijkomend vastgoed en een bestaand kampeerterrein. In planologische zin zijn de benodigde deelaspecten ter plekke reeds vertegenwoordigd ('recreatie – verblijfsrecreatie', dienstwoning en zorgwoning), echter niet volledig in lijn met het voorliggend initiatief. Er gelden geen onoverkomelijke beperkingen vanuit het POL.

Limburgs KwaliteitsMenu

Het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) is een verplicht instrumentarium voor gemeenten om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de eisen die in het LKM worden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing en ook de kwaliteitsverbetering is geborgd.

Landschappelijke inpassing

Door Hoveniersbedrijf Van der Asdonk is een landschapsplan gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van Zorgresidentie Scheyvenhof. Bij de uitwerking van het landschapsplan is rekening gehouden met het feit dat de doelgroep van hun oude dag kan genieten in een landelijke omgeving. In het inrichtingsplan is het terrein verdeeld in een viertal deelgebieden: de binnentuin, de belevingstuin, de voortuin en de mini-camping. Er is niet alleen gekeken naar de overgang van de ontwikkelingslocatie naar het buitengebied maar zeker ook naar de hoogwaardige inrichting van het terrein zelf. Voor de verdere uitwerking wordt verwezen naar het Landschapsplan d.d. 19 juni 2015 dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Kwaliteitsbijdrage

Om duidelijkheid over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage te krijgen heeft Scheyvenhof B.V. een schetsplan van de nieuwe situatie laten maken. Door de begeleidend architect is de verblijfs- en gebruiksoppervlak (zonder kelder) in kaart gebracht: 957,30 m². Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat hierbij niet enkel is uitgegaan van de (nieuwe) "hotelfunctie" maar van het gehele woonzorg-concept. Daarbij dient opgemerkt te worden dat recreatie en zorg in de huidige bestemming al (gedeeltelijk) zijn toegestaan op het perceel. Uitgaande van de eis uit het LKM van €25,00 per m² bruto vloeroppervlak komt de te leveren kwaliteitsbijdrage op een bedrag van €23.932,50.

Op het onderhavige perceel staan meerdere (voormalige) bedrijfsgebouwen. Het plan voorziet in de sloop van 1.248,39 m² aan ontsierende bedrijfsbebouwing in het buitengebied. De te slopen bebouwing is hoofdzakelijk aan de achterzijde van het

perceel gesitueerd. In de nieuwe situatie zal de verstening minder ver in het achterliggende buitengebied dringen. In het LKM wordt aan sloop van overtollige bedrijfsbebouwing een kwaliteitsverbetering toegerekend van €25,00 per m² vloeroppervlak bebouwing. Naast de genoemde sloop van overtollige bedrijfsbebouwing voorziet het initiatief in een kleine uitbreiding van 207,34 m².

Per saldo wordt 1041,05 m² aan bebouwing gesloopt. Dat betekent een kwaliteitsverbetering die een waarde vertegenwoordigd van €26.026,25

Hiermee wordt de benodigde kwaliteitsbijdrage ruimschoots gedekt door de waarde van de kwaliteitsverbetering.

Standpunt Kwaliteitscommissie

De onafhankelijke Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal, heeft in het kader van de structuurvisie en het Limburgs Kwaliteitsmenu advies uitgebracht aan Burgemeester en Wethouders van Leudal over het principeverzoek.

De Kwaliteitscommissie heeft op 23 juli 2015 de ontwikkeling van Zorgresidentie Scheyvenhof besproken en heeft daarbij ook de locatie bezocht. Daarna heeft de commissie een advies uitgebracht.

De commissie is van mening dat de gemeente en de initiatiefnemers de goede weg hebben bewandeld door de commissie in een vroege fase van het bestemmingsplan bij het proces te betrekken. Daarmee kan makkelijk bijgestuurd worden waar dat nodig is in plaats van dat de uitgewerkte plannen gewijzigd moeten worden.

Op 24 juli 2015 heeft de Kwaliteitscommissie haar advies uitgebracht. De commissie is positief over het hergebruik van het bijzondere, waardevolle complex Scheyvenhof. In het advies staat dat de commissie zich kan vinden in de plannen voor de landschappelijke inpassing. De plannen komen overeen met de inzichten van de commissie en in de plannen komt het respect voor de oude karakteristieke beplanting naar voren.

In het advies spreekt de commissie haar zorgen uit over de invulling van de nieuwe functie ten opzichte van de kwaliteit van de bestaande architectuur. De commissie waardeert de ambitie van de initiatiefnemers om de speciale kwaliteit in stand te willen houden.

Tot slot geeft de Kwaliteitscommissie aan dat het ecologisch onderzoek aanpassing behoeft.

De slotconclusie van de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal is dat de commissie niet akkoord gaat met de plannen tenzij hun adviezen worden overgenomen. Het integrale advies van de commissie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De initiatiefnemers nemen de adviezen van de Kwaliteitscommissie over. De rapportage van het ecologisch onderzoek is aangepast zodat het aan de eisen van de gemeente Leudal voldoet. Deze eisen zijn per mail van 6 augustus 2015 door de gemeente aangegeven.

In de gedetailleerde ontwerpen voor de nieuwe invulling van de bestaande bebouwing en de uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw wordt rekening gehouden met de te behouden gebouw specifieke elementen. Aangezien de ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Leudal plaatsvindt, maakt een welstandstoets onderdeel uit van de procedure voor de omgevingsvergunning. Daarin komen genoemde aspecten aan de orde.

Conclusie provinciaal beleid

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders op provinciaal niveau.

3.3 regionaal beleid

Regiovisie 'Het oog van Midden-Limburg

Om het hoofd te kunnen bieden aan de toekomstige demografische ontwikkeling in de regio (met name vergrijzing),

is de aanwezigheid van goede zorgvoorzieningen van groot belang. De reeds aanwezige kennis en expertise op dit gebied vormen een uitstekende basis voor doorontwikkeling naar een hoger niveau. Dit komt niet alleen de zorgbehoevenden ten goede, maar geeft ook een positieve impuls aan de werkgelegenheid en onderwijsfaciliteiten binnen de regio. Verder zal de nieuw te ontwikkelen zorg-vakantie-experience mede een positieve boost geven aan de lokale toeristische pijler van de gemeente Leudal.

Zorg (programmatische ontwikkelingsas N280)

Ondanks het feit dat al vernieuwende zorgfaciliteiten tot stand zijn gekomen, is dit, gelet op de demografische ontwikkelingen, nog lang niet voldoende om in de rap groeiende behoefte te kunnen voorzien. Van belang is het creëren van een fijnmazig zorgnetwerk in de regio. In dit netwerk kunnen ruwweg 2 sporen onderscheiden worden, namelijk die van (1) bundeling en die van (2) spreiding van zorgvoorzieningen.

1. De bundeling behelst het concentreren van zeer gespecialiseerde zorg(kennis) activiteiten in de zogenaamde Zorgstrip/park tussen de steden Roermond en Weert;

2. De spreiding heeft betrekking op het organiseren van zorgvoorzieningen, zo dicht mogelijk bij de mensen in de steden en dorpen. Dit kan zowel in de bestaande woonomgeving als in nieuwe woonomgevingen. Hierbij moet met name gedacht worden aan vernieuwende woon/zorgconcepten die variëren van brede maatschappelijke voorzieningen, servicecentra tot aan woon-zorgcomplexen en woonzorgzones.

De ontwikkelingen rond CIRO-Proteion zijn belangrijk om de regio op zorggebied een eigen en uniek gezicht te geven. De kennis-gebaseerde specialistische uitstraling hiervan op de kwaliteit van de zorg in de regio dient als katalysator en aanjager voor nieuwe gerelateerde ontwikkelingen en is daarmee van groot belang voor regionale economische waarde-creatie. Binnen

dit concept passen de ontwikkeling van zorghotels, preventie centra, opleidings- en kennisinstituten etc.

'Zorgresidentie Scheyvenhof' kan aangemerkt worden als een vernieuwend woon-zorg concept. Met de ontwikkeling van de zorgcamping wordt zelfs gericht op een nichemarkt. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de zogenaamde Zorgstrip tussen de twee steden Weert en Roermond. Als logisch gevolg hiervan is contact gezocht met zorginstanties in de omgeving (De Port, Herbergier, Waerenberg, Kreppel). Alle geconsulteerde partijen geven aan een meerwaarde te zien in het initiatief. Bij die partijen is de vraag groot en soms is er zelfs een wachtlijst.

Hergebruik historische panden (programmatisch ontwikkelings-as N280)

Het gebied tussen Weert en Roermond kenmerkt zich ook door de aanwezigheid van een aanzienlijk aantal karakteristieke historische panden als spiegel van het Midden- Limburgse cultuurerfgoed. 'Villa Scheyvenhof' is een dergelijk karakteristiek en historisch pand en is als zodanig aangeduid in het vigerend bestemmingsplan. Veel van deze panden hebben hun oorspronkelijke functie (gedeeltelijk) verloren of kennen een slechte staat van onderhoud. Er bestaat een zichtbaar verband tussen de huidige (zwakke) functies en de onderhoudsstaat van dit cultuurerfgoed. Deze panden kunnen vanwege hun uitstraling en wijze van inbedding in de natuurlijke omgeving uitstekend dienst doen voor de vestiging van diverse zorg-gerelateerde functies in het gebied.

De herontwikkeling van 'Villa Scheyvenhof' in een zorgresidentie sluit naadloos aan op het beleidsuitgangspunt van hergebruik van historische panden. Gezien de hoge leeftijd van de voormalige eigenaren is de onderhoudsstaat van het karakteristieke pand steeds verder afgenomen. Zodoende is er het verpauperingsgevaar voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het omliggende (kampeer)terrein. Door het toekennen van een nieuwe, economisch sterke functie is het

mogelijk om de bestaande bebouwing te renoveren en het behoud voor de toekomst te garanderen.

Ontwikkeling recreatie en toerisme (programmatisch landbouw, natuur en recreatie)

Naast de binnenstad van Roermond en de mooie cultuurhistorische dorpen kent Midden-Limburg een aantal schitterende natuurgebieden. De te ontwikkelen zorgstrip in combinatie met het Natuurgebied Leudal kan uitgroeien tot een sterke toeristisch-recreatieve trekker. Nieuwe product/marktcombinaties hebben betrekking op het verbinden van de verschillende toeristische trekkers en activiteiten. Daarnaast kunnen ook combinaties worden gemaakt tussen toerisme en andere sectoren. Hierbij valt te denken aan combinaties tussen zorg en toerisme, woon-zorg en toerisme, landbouw en toerisme en voedsel/streekproducten en toerisme.

'Zorgresidentie Scheyvenhof' ligt in de directe nabijheid van de zorgstrip en richt zich met de zorgcamping op een nichemarkt. De voorgestane doelgroep kan door een eigen hulpvraag of de hulpvraag van de partner niet of moeilijk terecht bij reguliere campings, hotels, bungalowparken etc. Dit terwijl zij vaak toch de recreatiebehoefte hebben.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (SV) is opgesteld door de Regio Midden-Limburg, bestaande uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Nederweert, Weert in samenwerking met de Provincie Limburg. De SV zal deel uitmaken van het nieuwe POL dat in voorbereiding is. De SV is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen (toenemende ontgroening en vergrijzing). Lang thuis blijven wonen in combinatie met overheveling van bepaalde taken naar de gemeenten en tegelijkertijd bezuinigen in de zorg- en welzijnssector zet de

huidige kwaliteit van de zorgdienstverlening onder druk. Naar verwachting ontstaat een toenemende behoefte aan zelfstandige en meer geclusterde woonvormen voor inwoners die het thuis niet meer lukt, maar nog niet toe zijn aan een intramurale plek. Een voorbeeld hiervan zijn zorgvilla's of zorgboerderijen met verblijfsfunctie. Uitdaging ligt er in deze mogelijkheden vooral ook in de te transformeren voorraad aan vastgoed te zoeken. Om meer kwalitatieve sturing te geven aan enerzijds nieuw- en verbouwplannen en anderzijds transformatie van de bestaande woningvoorraad is in de structuurvisie per gemeente een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgesteld.

Uit de kwaliteitsenvelop Leudal blijkt dat Heythuysen gelegen is in de woonzone 'Platteland West'. Het marktbeeld voor wonen met zorg voor ouderen geeft hier een positief beeld voor geclusterd verzorgd wonen. 'Zorgresidentie Scheyvenhof' voorziet in de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van vrijkomend vastgoed in de vorm van een historisch waardevol pand.

Conclusie regionaal beleid

De ontwikkeling van Zorgresidentie Scheyvenhof past naadloos binnen het regionaal beleid.

3.4 gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leudal

Op 14-04-2010 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Leudal' vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Aangaande het aspect 'Wonen' wordt gesteld dat elke inwoner in beginsel in staat moet zijn om in de gemeente Leudal een passende woning te vinden. Voor een aantal doelgroepen ziet de gemeente medeverantwoordelijkheid,

omdat zij binnen de mechanismen van de woningmarkt daartoe onvoldoende in staat zijn.

De gemeente Leudal geeft extra aandacht aan de volgende doelgroepen:

- lage inkomensgroep, waarin onder andere jongeren en starters vallen;
- zorgbehoevende senioren aan het eind van de wooncurve;
- overige speciale doelgroepen zoals gehandicapten.

Aan plannen en initiatieven voor uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied zal de gemeente alleen medewerking verlenen indien het een verbouwing of herontwikkeling van een bestaande gebouwde locatie betreft. Aangaande het aspect 'Welzijn' wordt aangegeven dat de gemeente Leudal openstaat voor iedereen die initiatieven ontplooit ten aanzien van het bevorderen van gemeenschapsvorming, persoonlijke- en sociale ontwikkeling en de zelfredzaamheid. In beginsel wil de gemeente meewerken aan c.q. faciliteren van alle commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en verbetering van het voorzieningenpatroon. Kansen zijn er voor het ontwikkelen van diverse soorten van regionale zorgfaciliteiten. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, zorghotels en comfortwoningen.

'Zorgresidentie Scheyvenhof' is bij uitstek een woonvoorziening voor zorgbehoevende senioren aan het eind van hun wooncurve. Zoals eerder aangegeven wordt gebruikt gemaakt van een bestaande bebouwde locatie. Het initiatief betreft een vernieuwend woon-zorg en toerisme concept en sluit daarmee uitstekend aan op de speerpunten uit de Structuurvisie Leudal.

Prioritering woningbouwplannen Leudal

De gemeente Leudal staat voor de moeilijke opgave om een groot aantal woningbouwplannen te gaan schrappen naar aanleiding van een overcapaciteit in de huidige planvoorraad. De planvoorraad is dynamisch; typering en fasering worden aangepast aan de behoefte, nieuwe plannen dienen zich aan of

plannen komen te vervallen. De prioritering van de woningbouwplannen wordt periodiek bijgewerkt. De prioritering geldt voor alle op dit moment bekende woningbouwplannen met uitzondering van particuliere initiatieven en bijzondere woongebouwen. Bijzondere woongebouwen zijn onzelfstandige wooneenheden voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen of complexen voor begeleid wonen.

Het initiatief 'Zorgresidentie Scheyvenhof' voorziet in de ontwikkeling van een bijzonder woongebouw en valt daarmee buiten de reikwijdte van de 'prioritering woningbouwplannen Leudal'. Er worden onzelfstandige wooneenheden gecreëerd voor een leefgemeenschap van zorgbehoevende ouderen die niet meer in staat zijn om zelfstandig te wonen en te functioneren. De wooneenheden zijn ieder voorzien van een eigen toilet/douche-, woon- en slaapruijnte. De wooneenheden beschikken echter niet over een eigen keuken, daar de maaltijden dagelijks worden uitgeserveerd. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de verschillende gemeenschappelijke ruimtes zoals het centrale restaurant of ontmoetingsruimte. De bewoner kan 24 uur per dag terecht bij de receptie. De 24-uurs zorgaanwezigheid van gekwalificeerd verpleegkundig personeel is gegarandeerd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voorliggend initiatief een positieve uitwerking zal hebben op de huidige overcapaciteit in de planvoorraad. Immers, door de herontwikkeling komen de bestaande (dienst)woning en de daar achtergelegen zorgwoning te vervallen. Deze contingenten kunnen weer worden toegevoegd aan de planvoorraad.

Conclusie gemeentelijk beleid

De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

3.5 conclusie

De realisatie van 'Zorgresidentie Scheyvenhof' is in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4. planbeschrijving

4.1 aanleiding

Het huidige zorgstelsel in Nederland is aan flinke veranderingen onderhevig, mede vanwege de explosieve stijging van de zorgkosten. Sinds 2011 is de gezondheidszorg de grootste kostenpost met bijna 75 miljard euro. Dit is 30% van de rijksoverheidsuitgaven. Indien deze zorgkosten in het huidige tempo doorgroeien, zal in 2040 de helft van de rijksbegroting opgaan aan de gezondheidszorg. Om de toekomstige zorgkosten te beteugelen zijn er enkele maatregelen genomen.

Sinds enige jaren is de Nederlandse overheid bezig met het extramuraliseren van de zorgzwaarte pakketten (ZZP 1 t/m 4), in de volksmond genoemd het Scheiden van Wonen en Zorg. Daarnaast vinden er ingrijpende veranderingen, transities, plaats in de Algemene Wet Bijzonder Ziektekosten (AWBZ). Vanaf 1 januari 2015 zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de dagbesteding en begeleiding. De zorgverzekeraars (ZVW) hebben de verantwoordelijkheid voor persoonlijke verzorging en verpleging, behalve wanneer men dermate hulpbehoevend is en in aanmerking komt voor een ZZP 5 t/m 10 kan men aanspraak maken op de Wet Langdurige Zorg (WLZ).

Naast bovengenoemde algemene ontwikkelingen is er een belangrijke kanteling in de zorgvraag van hulpbehoevenden. De nieuwe ouderen (zogenaamde babyboomers) hebben andere behoeften en verlangens dan hun ouders. Zij willen in hun laatste wooncurve dezelfde faciliteiten, sociale omgeving en persoonlijke aandacht als in hun voorgaande levensjaren. Deze generatie ouderen wil niet verzorgd worden in een instelling maar wil zo lang als mogelijk zelfstandig wonen. Als dit zelfstandig wonen om welke reden dan ook niet meer lukt, willen zij persoonlijke zorg afgestemd op hun hulpvraag, het liefst in een omgeving die bij hun maatstaven past en aansluit op hun wensen en behoeften. Een andere belangrijke verandering is, het vermogen van de

nieuwe generatie ouderen dat wordt aangesproken op het moment dat zij op zorg toegewezen zijn. Dit komt door de inkomensafhankelijke eigen bijdrage (welke kan oplopen tot ruim 2200 euro per maand) en het Scheiden van Wonen en Zorg.

Bovenstaande ontwikkelingen zullen leiden tot fricties tussen het bestaande aanbod en de gewijzigde en toenemende vraag. Om deze leemte in te vullen zijn er vernieuwende initiatieven nodig. Initiatieven die meer aansluiten bij de toekomstige vraag en ingericht zijn op de nieuwe wet en regelgeving.

4.2 de ontwikkeling, filosofie

Op een groot perceel van bijna 1,5 hectare ligt de karakteristieke en vrijstaande villa Scheyvenhof. Deze villa dateert uit de jaren '30 en beschikt over een minicamping waarbij aan de achterzijde een vrij zicht is over weilanden en landerijen. In de nabije omgeving ligt onder andere het prachtige natuurgebied "Het Leudal". Het perceel biedt vele vergezichten en ligt in het groene buitengebied van Heythuysen, waar de vier seizoenen duidelijke contouren achterlaten in het landschap. Een oase van rust en ruimte, ingesloten door de kernen van Heythuysen (Leudal) en Leveroy (Nederweert). De ideale plek voor elke bewoner met een blijvende of kortdurende zorgbehoefte. Zorgresidentie Scheyvenhof staat voor: "Met Zorg en Aandacht doorleven." Zorgresidentie Scheyvenhof streeft naar een harmonieuze leefgemeenschap waar bewoners zich thuis voelen en gasten volledig tot rust komen. De doelgroep van Zorgresidentie Scheyvenhof zijn ouderen en/of echtparen met een zorgbehoefte. Zij kunnen bij Zorgresidentie Scheyvenhof wonen, revalideren na een ziekenhuis opname en tijdelijk verblijven ter ontlasting van de mantelzorg. Daarnaast biedt Zorgresidentie Scheyvenhof zorgbehoevende ouderen en/of familieleden de mogelijkheid tot een geheel verzorgde vakantie-experience op het camping gedeelte. Zorgresidentie Scheyvenhof gelooft in de kracht van kleinschaligheid en lokale samenwerking. Alleen dan kunnen de vier kernwaarden waargemaakt worden. De kernwaarden vormen het karakter van de organisatie en de basis van het denken en

doen in alle mogelijke, menselijke relaties die er in en met de organisatie van de initiatiefnemers bestaan.

1. Vriendelijk & Gastvrij

We benaderen onze bewoners zoals wij zelf benaderd willen worden; vriendelijk, van mens tot mens en met respect en geduld. Bij Zorgresidentie Scheyvenhof voelen bewoners, familieleden, gasten, collega's en andere betrokkenen zich hartelijk welkom en prettig. De mensen wonen, werken en leren er met plezier en gasten komen graag op bezoek of maken gebruik van onze faciliteiten.

2. Vakkundig & Excellent

Vakmanschap vraagt van onze organisatie en medewerkers een cultuur die zich kenmerkt door nieuwsgierigheid en creativiteit; een houding om voortdurend te willen leren en de bereidheid om zicht te verantwoorden. We nemen het initiatief, willen de beste zijn en dragen de uiterste zorg voor om tevreden bewoners, bezoekers en collega's te hebben en doelstellingen te realiseren.

3. Aangaan & Oprecht

De wil om het goede te doen voor de ander zit in onze genen. We gaan situaties niet uit de weg, maar gaan ze juist aan. Dit doen we vanuit onze betrokkenheid bij het wel en wee van de cliënt en onze collega's. We staan daarom open voor kritiek en klachten omdat we ervan kunnen leren en groeien. We zijn open en eerlijk, werken samen en we menen wat we zeggen. We nemen verantwoordelijkheid en doen er alles aan om gemaakte afspraken na te komen.

4. Plezier

Wij halen voldoening uit hetgeen wij voor onze bewoners en collega's kunnen betekenen. Met veel lol, enthousiasme en vrolijkheid wordt samenwerken een plezier. Er heerst bij ons een hartelijke sfeer onder de collega's die ten goede komt aan de zorg en het welzijn voor onze bewoners.

De Unique Selling Point (USP) van Zorgresidentie Scheyvenhof zijn:

1. Verzorgd wonen in een eigen (niet zelfstandig) appartement op een unieke toplocatie, midden in het groen maar toch dichtbij de bruisende kern van Heythuysen.
2. De ondernemers hebben een vernieuwende blik op zorg en gaan onbevangen, uiteraard met consultatie van professionals en ervaringsdeskundigen, te werk. Deze ondernemende en voortvarende houding maakt van Zorgresidentie Scheyvenhof een vernieuwend totaal woon-zorg concept.
3. Zorgresidentie Scheyvenhof draagt niet alleen zorg voor de bewoners als patiënt, maar zorgt voor de complete levensinvulling.
4. Zorgresidentie Scheyvenhof is een totaalconcept. Van vakantie-experience in een chalet op de camping tot aan verzorgd wonen in een appartement. Hierdoor kan de bewoner genieten van het beste van twee werelden.
5. De visie op zorg is sterk veranderd, mensen dienen zelf te zorgen voor hun woonomgeving. Veel reguliere instellingen hebben moeite om de transitie te maken en de omkeer te bewerkstelligen. Zorgresidentie Scheyvenhof heeft een frisse kijk op zorg en leven, hierdoor kan de organisatie direct van start met de zorg 3.0.
6. Zorgresidentie Scheyvenhof biedt ruimte aan maximaal 27 appartementen, waarvan 21 bestemd voor wonen en 6 bestemd voor psychogeriatrische zorg. Zorgresidentie Scheyvenhof is een extramurale aanbieder die thuiszorg, verpleging, dagbesteding en begeleiding levert.

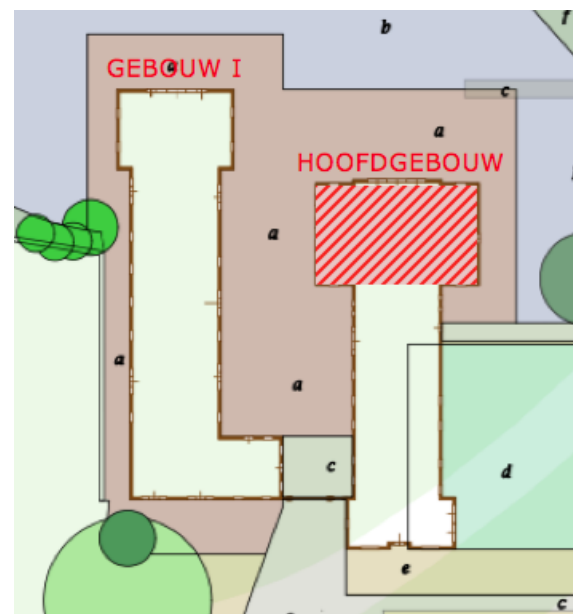
Zorgresidentie Scheyvenhof is een woonomgeving waarbij de woon- en zorgvragen van al de bewoners centraal staan en waarbij de relatie tussen de zorgverlener/ accommodatieverstrekkers en zorgvrager zich niet alleen kenmerkt door intimiteit, aandacht en bezieling, maar bovenal door plezier in het samen zijn en samen leven.

Naast de strategische keuze voor 'Customer Intimacy' zal de organisatie zich richten op 'Product Leadership'. De ontwikkelingen in de gezondheidszorg en de behoefte van de bewoners veranderen dermate snel dat innovatie een sleutelbegrip is geworden. Bewoners van Zorgresidentie Scheyvenhof kunnen uitgaan van hoge persoonlijke aandacht en toegang tot de nieuwste technologieën. Dit alles gebeurt wel met de gezonde gedachte: niet vernieuwen om te vernieuwen, maar vernieuwen om te verbeteren. Daarnaast zal de organisatie de nodige efficiency behalen door de organisatieprocessen optimaal in te richten en op elkaar af te stemmen.

4.3 de ontwikkeling, ruimtelijk



Figuur: impressie totaaloverzicht nieuwe inrichting Scheyvenhof



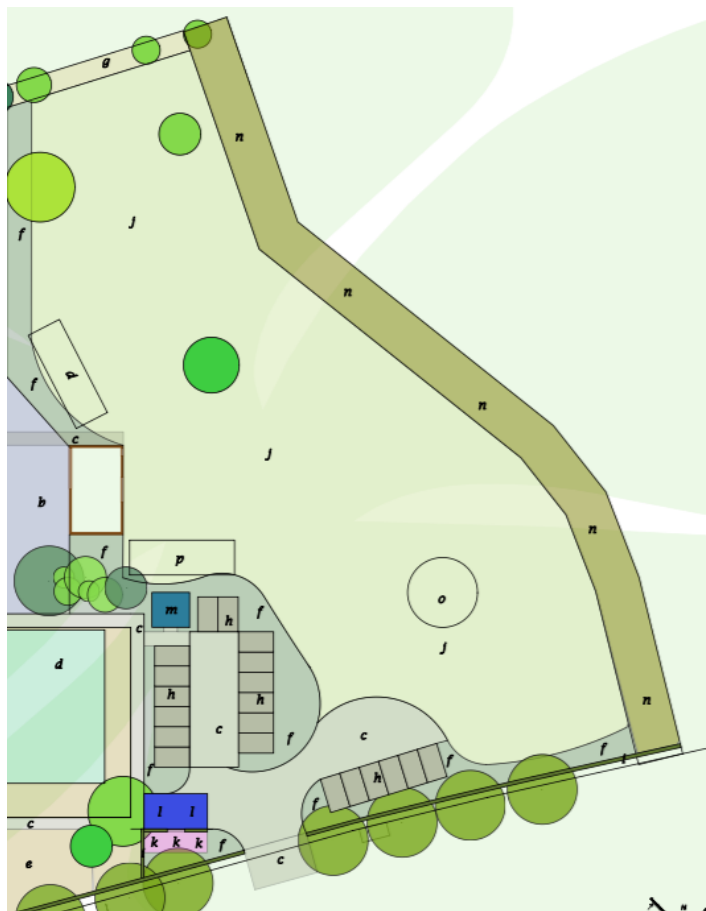
Figuur: impressie overzicht hoofdbebouwing Scheyvenhof

Zorgresidentie Scheyvenhof wordt voor het overgrote deel gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. In voorgaande figuur is de hoofdbebouwing weergegeven.

Gebouw I blijft aan de buitenzijde grotendeels ongewijzigd. De karakteristieke waarde blijft daarmee bewaard. Aan de binnenzijde krijgt de voormalige agrarische schuur een volledig nieuwe inrichting waarbij karakteristieke elementen zoveel mogelijk behouden blijven. Op de begane grond en op de verdieping worden in totaal 17 zorgeenheden gerealiseerd voor permanente en tijdelijke bewoning.

In het hoofdgebouw komen 6 plaatsen voor psychogeriatrische zorg op de begane grond met een woon-eetkamer. Het gearceerde gedeelte in voorgaande figuur betreft de uitbreiding

van het hoofgebouw met een restaurant. De uitbreiding heeft een vide en een grote raampartij, zodat er een prettige beleving van de achterliggende tuin ontstaat. In de kelder komen functionele ruimten zoals een waskamer, een linnenkamer en een provisiekelder. Op de verdieping worden 4 zorgeenheden gerealiseerd voor permanente en tijdelijke bewoning.



Figuur: overzicht mini-camping

Op het oostelijk deel van het perceel wordt de bestaande mini-camping voortgezet. Voor het exploiteren van de camping is door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Heythuysen op 17 december 2001 vergunning verleend. De camping biedt ruimte voor 28 toeristische plaatsen en 2 seizoensplaatsen. Daarnaast is een toiletgebouw aanwezig met sanitaire ruimten, was- en afwasplaatsen. De camping zal in de toekomst het karakter krijgen van een zorgcamping.

4.4 Groen

Zorgresidentie Scheyvenhof wordt een parel in het groen. Het terrein zelf wordt zoveel mogelijk groen ingericht, de overgang naar het buitengebied bestaat uit groen en het geheel is omzoomd met landerijen. Ten behoeve van de inrichting van het terrein en de landschappelijke inpassing is door Hoveniersbedrijf Van der Asdonk een Landschapsplan opgesteld dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In het plan is ook een plantlijst opgenomen.

Het terrein is verdeeld in 4 delen:

- de binnentuin
- de belevingstuin
- de voortuin
- de mini-camping

Hieronder is ieder segment nader omschreven.

De binnentuin

Dit gedeelte van de tuin vormt een belangrijk deel, in de verbinding van de twee hoofdgebouwen.

In dit gedeelte van de tuin komen een aantal elementen:

- Een terras bij het restaurant gedeelte, zodat bewoners ook bij goed weer buiten kunnen recreëren.
- Een brede looppad, zodat hulpdiensten, personeel en bewoners zich makkelijk kunnen verplaatsen binnen deze ruimte.

- Een verharding om de gebouwen heen, zodat onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw kunnen worden uitgevoerd.
- Bij elk appartement wordt een klein terras gecreëerd, zodat de bewoners ook bij hun woning buiten kunnen verblijven.
- Verder wordt dit gedeelte met beplanting ingevuld, zodat het verbinding krijgt met de belevingstuin en omliggende omgeving. De beplanting bestaat voor het grootste gedeelte uit sierbeplanting afgestemd op de doelgroep. Dit wil zeggen geen doorns, stekels, bessen e.d.

De belevingstuin.

Deze tuin wordt zodanig vorm gegeven dat deze overgaat in het omliggende landschap. De belevingstuin wordt ingericht met open karakter, zodat de gebruikers kunnen genieten van het achterliggende landschap.

Verder komen hier een aantal elementen, die gaan zorgen voor de beleving van deze tuin door de bewoners.

In dit gedeelte van de tuin worden onderstaande elementen verwerkt:

- We hebben voornemens om hier een prieel in te plaatsen waar de bewoners kunnen zitten.
- Er zal een verharde pad door de tuin komen lopen, die de verschillende elementen met elkaar verbind.
- Langs deze pad zullen ook enkele bankjes en fitness apparaten geplaatst worden.
- Verder zal er een gedeelte dierenweide worden, voor enkele kleine dieren (konijnen, kippen et cetera).
- Ook komt hier een moestuintje in , waar men zelf kan tuinieren in de volle grond of op een verhoogde kweektafel.
- Een gedeelte van deze tuin wordt ingericht als boomgaard. Men moet hier denken aan een combinatie van kersen-, appel,-pruimen en perenbomen. Het sortiment dat gebruikt gaat worden:
Peer: Clapp`s favourite, conference, concorde.

Appel: dubbele bellefleur, groninger kroon, sterappel, schone van boskoop.

Kers: Van, kelleris.

Pruim: reine claude verte, victoria, opal.

- Verder wordt de tuin aan de zijkanten omheind, zodat de bewoners niet ongemerkt het terrein kunnen verlaten. Op toegangspaden zal een poort worden geplaatst. Aan de achterzijde van het perceel komt een natuurlijke afscheiding, zodat het landschap hier niet wordt verstoort door een hekwerk. Er komt een brede blokhaag met beuken, ongeveer 3 m breed en 50 cm hoog met uitgroei tot 80-100 cm, zodat de bewoners er niet door kunnen.
- Links en rechts wordt een afscheiding gemaakt met een erf beplanting. Sortiment bestaat uit: ligustrum vulgare , fagus sylvatica, cornus mas, cornus avalana, acer campestre, carpinus betules , rhamnus frangula, met enkele boomvormers.
- In het gras worden enkele solitaire bomen geplaatst

De voortuin

De voortuin wordt ingericht met een aantal plantvakken, die gaan zorgen voor de aankleding van het geheel. In dit gedeelte ligt reeds een prieel dat verfraaid wordt.

Het gedeelte richting de psychogeriatrische huisvesting, wordt ingevuld met een hogere wintergroene beplanting.

Op deze wijze krijgen de bewoners minder prikkels uit de omgeving en kunnen ze beter genieten van hun verblijf in dit gedeelte. Iets binnen de grens van het perceel wordt langs de voorzijde, evenwijdig aan de weg een haag geplaatst als afscheiding.

Verder zitten er in dit gedeelte een aantal routes in die belangrijk zijn voor het gebruik van de accommodatie, namelijk:

- Het pad naar de binnenplaats
Dit pad zal niet worden gebruikt als hoofd entree voor bezoekers en leveranciers. Deze gaan via de parkeerplaats zoals omschreven hieronder.

Dit pad wordt gemaakt voor aanvoer van hulpdiensten tijdens calamiteiten of indien een taxi een bewoner komt halen of terug brengen.

- De parkeerplaats

Om de parkeerplaats te bereiken wordt de inrit naar de weg iets verlegd om deze iets breder te kunnen maken. Tevens dient deze ingang als toegang naar de mini-camping en het laden en lossen van goederen.

Ook grenst aan de laad- en losplaats een ruimte waar men afval gescheiden kan deponeren. Hier worden 3 units in de grond geplaatst.

De parkeerplaats biedt ruimte aan 20 auto's. Volgens de gemeentelijke parkeernorm zijn 17 plaatsen voldoende.

De parkeerplaats is ingedeeld in twee ruimtes, gecamoufleerd door groen, zoals in de erfbeplanting omschreven staat bij de belevingstuin. Hierdoor vallen ze minder op vanaf de weg. Vanaf de parkeerplaats is ook een fietsenstalling bereikbaar.

De mini-camping

De camping zoals die er nu is en waarvoor in het verleden een vergunning is afgegeven blijft in het concept in eerste instantie gehandhaafd. In een later stadium, wanneer de zorg- en hospitality faciliteiten goed zijn ingericht, wordt het concept verder uitgewerkt en zal er een aantal campingplekken getransformeerd worden naar zorgcampingplaatsen. De mini-camping is bereikbaar via de ingang van de parkeerplaats.

4.5 ontsluiting en parkeren

De zorgresidentie ligt aan de Scheyvenhofweg en is uitstekend ontsloten aan de Leveroyseweg. Deze ontsluitingsweg tussen de kernen Heythuysen en Leveroy kan vanuit het plangebied in oostelijke richting worden bereikt via de Maxeterdijk. In westelijke richting is de weg bereikbaar via de Bergenweg.

Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein, waarbij zoals eerder vermeld de gemeentelijke parkeernorm ruimschoots wordt gehaald.

5. haalbaarheid

5.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

5.2 geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een woon-, zorg- en toerismevoorziening. In de zin van de Wet geluidhinder is dat geluidgevoelige functie. Er is derhalve akoestisch onderzoek uitgevoerd, ook naar de uitstraling van de inrichting op de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Dat aspect is derhalve niet onderzocht.

Industrielawaai

In het onderzoek naar industrielawaai (AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI, Scheyvenhofweg 10 Heythuysen, d.d. 24-6-2015, zie bijlage) is het effect van de zorgresidentie en de mini-camping op de omgeving in akoestische zin onderzocht.

De belangrijkste geluidsbronnen van het bedrijf bestaan uit de voertuigbewegingen van personenauto's, grasmaaier, omwisselen vuilcontainers en stemgeluid. Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling naar de omgeving bepaald.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen (gevels van woningen) wordt voldaan aan de gestelde normering ten aanzien van de directe hinder. Gezien het feit dat ook in de tuin (verblijf mensen buiten) van de woning aan de Scheyvenhof 12 het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, blijkt dat daar ook een goed akoestisch klimaat aanwezig is. Verder is gebleken dat aan de richtwaarden voor maximale geluidniveaus wordt voldaan.

Uit de resultaten van de indirecte hinder, blijkt dat op de maatgevende woning aan de Scheyvenhof 5 maximaal een geluidniveau van 45 dB(A) optreedt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De indirecte hinder vormt dus geen probleem.

Er kan worden geconcludeerd dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van de 'Zorgresidentie Scheyvenhof' met zorgcamping aan de Scheyvenhof 10 te Heythuysen, zowel binnen als buiten de woningen rondom de inrichting als goed betiteld kan worden. Uit akoestisch oogpunt blijft een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Zo beschikken de betreffende woningen over ten minste één geluidluwe gevel. Bovendien is ook de tuin (buitengebied) van de woning aan de Scheyvenhofweg 12 geluidluw.

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen industriële activiteiten plaats die in akoestische zin van invloed zijn op de nieuwe functie van het plangebied.

Wegverkeerslawaai

De kleinste afstand tussen de bebouwing waarin de woon-zorg functies komen en de Leveroyseweg bedraagt ruim 150 meter. Er kan op voorhand niet met zekerheid gezegd worden dat die weg in akoestische zin geen invloed heeft op het plangebied. Vandaar dat akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Uit het onderzoek (AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI, Scheyvenhofweg 10 Heythuysen, d.d. 13-10-2015, zie bijlage) blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen de hoogste geluidsbelasting plaatsvindt op de voorgevel van gebouw 1 en deze bedraagt 48 dB. Om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB conform Bouwbesluit, dient de gevelwering voor dit gebouw 15 dB te bedragen. Hieraan wordt reeds voldaan met de minimumeis van het Bouwbesluit (20 dB). Er zijn geen verdere maatregelen nodig in het kader van wegverkeerslawaai.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van zorgresidentie Scheyvenhof.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan betreft de realisatie van een zorgresidentie met maximaal 27 afhankelijke woonruimten. De ontwikkeling draagt in verband met de geringe omvang 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Er heeft ter plaatse van de ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (VERKENNEND BODEMONDERZOEK CONFORM NEN 5740 Scheyvenhofweg 10, Heythuysen, d.d. 11-5-2015, zie bijlage).

Met de onderzoeksstrategieën werden 11 boringen op het nieuwe bouwvlak van het perceel verricht en tevens 13 boringen door de

terreinverharding. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Twee van de boringen op het bouwvlak zijn doorgezet tot 2 m-mv.

Vervolgens zijn vijf mengmonsters samengesteld, te weten vier van de boven- grond en één van de ondergrond. Ook is een peilbuis geplaatst, waaruit water- monsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,22 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond onder de asfaltverharding de achtergrondwaarden (AW) voor cobalt, koper, lood en zink worden overschreden. Voor zink wordt de tussenwaarde overschreden;
- in een gedeelte van de bovengrond op het bouwvlak de AW van cadmium, koper, lood en zink worden overschreden;
- in de bovengrond van de rest van het perceel geen overschrijdingen plaatsvinden van de AW van de onderzoeksparameters;
- in de ondergrond van het perceel geen overschrijdingen van de AW van de onderzoeksparameters zijn geconstateerd;
- het grondwater niet verontreinigd is met de onderzoeksparameters.

De matige verontreiniging met zink onder het voorste gedeelte van de asfaltverharding is aanvullend onderzocht door de afzonderlijke monsters van het betreffende mengmonster te analyseren op zink. Hieruit blijkt dat in boringen 1, 3 en 6 sterke verontreinigingen met zink zijn aangetroffen. In de overige monsters is zink niet of licht verhoogd aangetroffen.

Er kan worden uitgegaan van het feit dat dit perceelsgedeelte tot 50 cm-mv sterk verontreinigd is met zink.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie niet zonder belemmeringen toepasbaar zijn. Hergebruik dient te

geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Leudal.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Een gedeelte van het perceel is onder de asfaltverharding sterk verontreinigd met zink. Initiatiefnemers zullen de verontreinigde grond saneren door middel van een ontgraving. Deze sanering van ongeveer 300 m2 zal zijn afgerond voordat de locatie door de nieuwe functie in gebruik zal worden genomen. De sanering is inmiddels aangemeld bij de provincie en akkoord verklaard in het kader van het besluit Besluit uniforme sanering (BUS).

5.5 asbest

Omdat zeer aannemelijk was dat er asbest in de bestaande bebouwing is, is een asbestonderzoek gedaan (VOLLEDIGE ASBESTINVENTARISATIE Type A Conform SC 540 Scheyvenhofweg 10, Heythuysen, d.d. 11-5-2015, zie bijlage).

In de woning zijn twee ketels aanwezig, zijnde één van het merk A.O. Smith en één van het merk Burnham. Beide ketels zijn asbestverdacht en dienen in hun geheel te worden verwijderd. Voor de asbesthoudende materialen kan worden gesteld dat er geen gezondheidsrisico's gelden uit oogpunt van vezelemisatie. De materialen bevatten namelijk allen hechtgebonden asbest, zodat vezelemisatie niet waarschijnlijk is.

Er bestaan verder geen duidelijke aanwijzingen dat er in de constructie niet direct waarneembare asbesthoudende materialen zullen worden aangetroffen. Echter dient hier bij de sloop van de opstallen te allen tijde aandacht te worden besteed aan de niet onderzochte bouwdelen.

De vergunningverlener verplicht in het geval van het aantreffen van (nog) niet geïnventariseerd `verborgen` asbestverdacht materiaal in de sloopmelding tot de aanvullende inventarisatie. De asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de SC 540 / 2011. De asbestinventarisatie is voorgeschreven op grond van het

Asbestverwijderingsbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Deze rapportage is gebruikt voor het indienen van de sloopmelding voor de te slopen gebouwen.

5.6 bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Rond het plangebied ligt een aantal bedrijven.

adres	inrichting	feitelijke afstand	minimale afstand
Scheyvenhofweg 8	paardenhouderij	85 m.	50 m.
Leveroyseweg 18	timmerbedrijf	112 m.	100 m.
Scheyvenhofweg 7	werktuigencoöperatie	190 m.	50 m.
Bergeweg 1	melkveehouderij- en loonwerkbedrijf	233 m.	100 m.
Bergeweg 3c	geitenhouderij	430 m.	50 m.

In de tabel is te zien dat de feitelijke afstanden van het hoofdgebouw op het adres Scheyvenhofweg 10 tot aan de verschillende bedrijven in alle gevallen groter is dan de minimale afstanden die aangehouden moeten worden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De omliggende

bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de zorgresidentie.

In de nieuwe situatie ligt een deel van het bouwvlak van het campinggedeelte binnen de afstand van 50 meter van de paardenhouderij aan de Scheyvenhofweg 8. Er ontstaat echter een betere situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen dat even groot is als het bestemmingsvlak. In het nieuwe bestemmingsplan is een aanzienlijk kleiner bouwvlak opgenomen waarmee de minimale afstand tussen mogelijke bebouwing en de paardenhouderij toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

5.7 externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit), en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs). Deze circulaire wordt naar verwachting ingetrokken als de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in werking treedt (planning: medio 2012).

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Uit de landelijke Risicokaart blijkt dat ten oosten van het plangebied een risico in het kader van externe veiligheid aanwezig is.



Figuur: uitsnede Risicokaart (Bron: landelijke risicokaart)

Op de Bosscherkampweg 21 is een inrichting op het gebied van fokken en houden van rundvee gevestigd. Bij het bedrijf is een bovengrondse propaantank aanwezig. De risicoafstand (PR 10-6) is echter 20 meter. Er is derhalve geen sprake van invloed op het plangebied.

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een lpg-installatie of een lpg-tankstation. Ook is er in de omgeving van de planlocatie geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (Bevi). Ook liggen in de nabije omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.9 ecologie

Toetsingskader

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Indien sprake is van

ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 AMvB art. 75 Flora- en faunawet) ontheffing aan de orde.

Voetnoot: AMvB art 75 Flora en faunawet: Voor soortenlijsten zie: *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. 23 februari 2005.

Onderzoek

In het plangebied is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (NATUURWAARDENONDERZOEK Scheyvenhofweg 10, Heythuysen, d.d 31 augustus 2015, zie bijlage).

Uit het literatuuronderzoek van de inventarisatie is gebleken dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogels) voor kunnen komen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in april 2015 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek, uitgevoerd op 13 en 14 april 2015, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Tevens is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bebouwing van het perceel is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangs- mogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de

vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Ondanks dat het veldonderzoek in het vogelbroedseizoen is uitgevoerd bestaat er uiteraard een gerede kans dat niet alle soorten zijn gespot en geïnventariseerd.

Door de sloop van een aantal gebouwen op het perceel en de nieuwbouw van een zorgresidentie, wordt een meer open karakter gecreëerd op het perceel. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal de nieuwbouw daarom slechts een geringe invloed hierop hebben. Dit wordt onderstreept door het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving.

Bij de sloop en de nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

Op grond van het natuurwaardenonderzoek zijn er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.10 waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken,

moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel, met uitzondering van de mini-camping, verhard met bebouwing en oppervlakteverharding. Er wordt per saldo ruim 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en overtollige verharding wordt verwijderd en vervangen door groen. Per saldo neemt het verharde oppervlakte substantieel af. Daarmee ontstaat er een verbetering voor de waterhuishouding en is nader onderzoek en onderbouwing niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de afvoer van hemelwater stelt de gemeente Leudal dat geen lozing op het rioolstelsel mag plaatsvinden. Om aan deze eis te voldoen wordt onder het te realiseren restaurantgedeelte een kelder gerealiseerd met een inhoud van ongeveer 80 m³. In deze kelder wordt het hemelwater opgevangen om vervolgens na filtering te worden gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten.

Mocht de capaciteit van de put op piekmomenten onvoldoende zijn, vindt overstort naar een WADI op eigen terrein plaats. Met de inrichting van het terrein wordt daar rekening mee gehouden. In de nieuwe situatie gaat het om 600 m² verharding die bij een extreme regenbui 80 mm hemelwater ontvangt. Dit komt neer op totaal 48 m³ hemelwater in 24 uur tijd.

De infiltratiesnelheid bedraagt voor het gebied ongeveer 1 m/dag en de grondwaterspiegel was ten tijde van het bodemonderzoek op 2,2 m-mv gesitueerd. Uitgangspunt is dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op ongeveer 2 meter is gesitueerd op basis van de bevindingen bij het veldwerk voor het bodemonderzoek. Voor bovendedkking op de infiltratievoorziening is 0,5 meter nodig, dus dan blijft er een diepte van een kleine 1,5

meter over voor de infiltratie. Rekenkundig is uitgegaan van een hoogte van de infiltratievoorziening van 1,25 meter. Om een berging/infiltratie te kunnen verwerken voor 48 m³ is dus een wandoppervlak van $48 / 1,25 = 38,4$ m² nodig. Met de infiltratiesnelheid van 1m/dag is dit dus 38,4 strekkende meters. Omdat de infiltratie al direct start bij de eerste regenval, mag rekenkundig met 50% van de voorziening gerekend worden, dus ongeveer 19 m wandoppervlak van 1,25 m hoogte. Een voorbeeld zou zijn een vierkant van 5 x 5 m.

Afvalwater

Op voorhand is niet exact te zeggen hoeveel afvalwater door de nieuwe inrichting geproduceerd zal worden. Met name de piekmomenten van lozing zijn lastig in te schatten. Gezien het aantal aanwezige verzorgers in de zorgresidentie, zullen er 2 tot 3 bewoners in de ochtend tegelijkertijd worden verzorgd. Afvalwater van douche en bad komt daarmee over een groter tijdsvak vrij. Daarmee wordt een piek afgevlakt. Voor de camping geldt dat de bezoekers vaak wat later op de ochtend en gespreid gaan douchen. Ook daar zal geen grote piekafvoer ontstaan. De verwachting van de gemeente is dat de verwerkingscapaciteit van de riolering voldoende moet zijn. Besloten is om in de praktijk te bezien of dat ook daadwerkelijk het geval is. Mocht er toch nog een capaciteitsprobleem ontstaan, zal op dat moment gekeken worden welke maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding en riolering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.11 archeologie

Toetsingskader

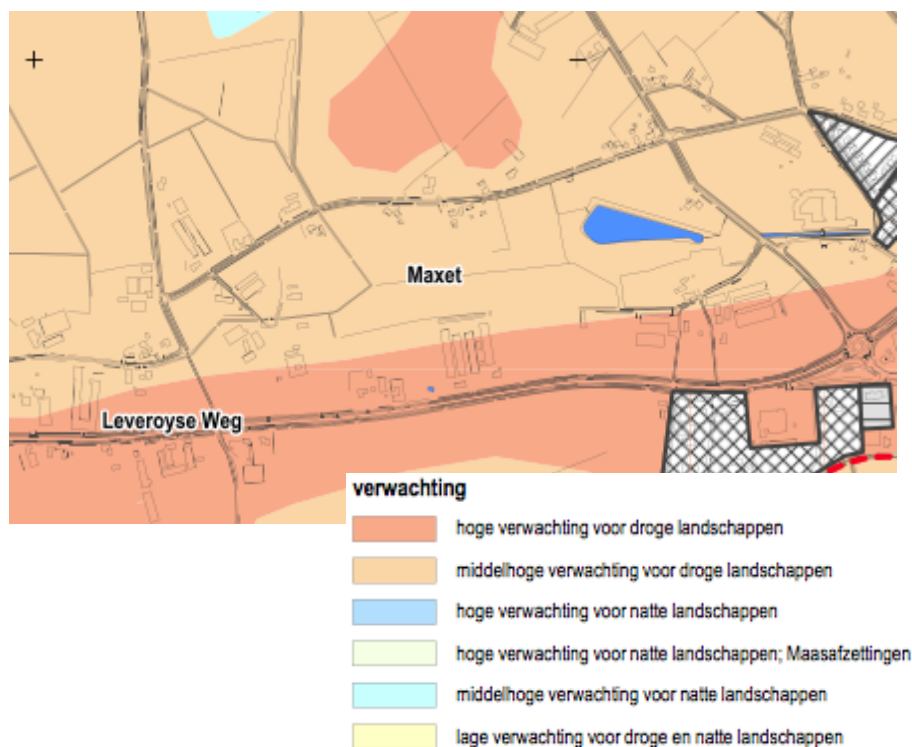
De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan

bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

Archeologie

Op basis van de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' heeft de projectlocatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor droge landschappen.



Figuur: uitsnede archeologische beleidskaart Leudal

Voor een gebied met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksplicht van toepassing, bij een verstoringsoppervlakte van 2.500 m² of hoger en een minimale verstoringsdiepte van 40 cm. In onderhavige ontwikkeling wordt deze grens niet overschreden door de aanbouw aan het hoofdgebouw en mogelijk andere bouwwerkzaamheden in de toekomst. De totale oppervlakte aan bebouwing, inclusief de bestaande bebouwing blijft ruim onder de 2.500 m². Er is derhalve geen onderzoeksplicht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen aspecten zijn die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

6. juridische aspecten

6.1 planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Scheyvenhofweg 10, Heythuysen' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

6.2 toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'maatschappelijk' zijn twee separate bouwvlakken opgenomen, te weten voor de bebouwing van de zorgresidentie en voor het (zorg)campinggedeelte. Voor het bouwvlak voor de zorgresidentie geldt een bebouwingspercentage van 50%, voor de camping 25%. De percentages zijn zodanig bepaald dat enerzijds ruimte is voor enige uitbreiding van bebouwing, anderzijds rechtszekerheid wordt geboden voor omwonenden.

Naast de enkelbestemming 'maatschappelijk' is de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' op de verbeelding opgenomen.

6.3 toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP

2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' uit 2014.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening;
- maximaal 27 afhankelijke woonruimten;
- horeca ten dienste van de bestemming;
- een minicamping met maximaal 28 toeristische plaatsen en 2 vaste plaatsen;
- aan huis verbonden bedrijven en beroepen
- landschappelijke inpassing
- dagrecreatie;
- expositie en culturele doeleinden;
- detailhandel hoofdzakelijk in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde (agrarische) producten van het eigen bedrijf, tot 80 m² van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- agrarisch hobbymatig gebruik.

met de daarbij behorende:

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

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

Wat betreft horeca was er in de bestaande situatie reeds sprake van een 'table d'hote concept'. Met de nieuwe faciliteiten van de keuken en het restaurant worden alle (tijdelijke) bewoners en gasten bediend. De horecavoorzieningen zijn daarmee niet zelfstandig, maar ten behoeve van de bestemming.

Binnen de bestemming 'maatschappelijk' is een wijzigingsbevoegdheid voor B&W opgenomen om de vorm van het bouwvlak te kunnen wijzigen.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van mogelijk archeologisch bodemarchief. De inhoud van de bestemming is gelijk aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal'.

6.3.3 algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 7) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd. In de artikelen 8 tot en met 10 zijn achtereenvolgens de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De procedureregels zijn vervat in artikel 12.

6.3.4 overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en

het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over plankosten en het risico op planschade. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat gestart is met het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn de omwonenden van Scheyvenhofweg 10 geïnformeerd over de plannen voor de realisatie van Zorgresidentie Scheyvenhof. De omwonenden zijn op 22 juli 2015 ter plaatse uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. Nagenoeg alle omwonenden waren aanwezig en alle aanwezigen waren enthousiast over de plannen. Waardering werd uitgesproken over het behoud en herstel van de karakteristieke bebouwing. Met de ontwikkeling wordt voorkomen dat de bebouwing verpauperd.

8. overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van het overleg worden in onderstaande paragraaf opgenomen.

Verder wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. In die periode kunnen zienswijzen op het bestemmingsplan worden ingediend. Te zijner tijd wordt de behandeling van de zienswijzen en de mogelijke aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen worden doorgevoerd in deze paragraaf worden opgenomen.

8.1 uitkomsten vooroverleg

Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen.

8.2 uitkomsten zienswijzen

Er is een zienswijze ingediend, welke vervolgens is ingetrokken na overleg van de initiatiefnemer met de indiener van de zienswijze. De commissie Fysiek heeft het plan op 8 maart 2016 besproken en de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 22 maart 2016 vastgesteld.