Plan: Eikesstraat 2 te Hunsel
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1640.BP20HuEikesstraat2-ON01

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging
1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging
1.3 Ligging en grens van het plangebied
1.4 Vigerende bestemming

Hoofdstuk 2 Beleid & regelgeving

2.1 Rijksbeleid
2.2 Provinciaal beleid
2.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving
3.2 Planvoornemen
3.3 Ruimtelijke structuur

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bodem
4.2 Externe veiligheid
4.3 Ecologie
4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten
4.5 Luchtkwaliteit
4.6 Water
4.7 Geluid
4.8 Kabels en leidingen
4.9 Verkeer en parkeren
4.10 Duurzaamheid

Hoofdstuk 5 Juridisch plan

5.1 Wettelijk kader
5.2 Planonderdelen

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid
6.2 Procedure

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Eikesstraat 2 (bedrijfswoning) en Eikesstraat 4 (bedrijfsgebouwen met erf) te Hunsel. Op deze bedrijfslocatie was in het verleden een zaadhandelbedrijf aanwezig. Op dit moment zijn de twee bedrijfsgebouwen niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Een gedeelte (meer dan de helft) van de bedrijfsbebouwing is inmiddels al gesloopt. Tevens is er sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft de mogelijkheden voor herontwikkeling onderzocht. Hierbij is een combinatie van enerzijds uitbreiding van het achterliggende bedrijf 'De Hobbyist' (verkoop motoronderdelen) en anderzijds omzetting van de overige bedrijfsgronden en bedrijfswoning in een woonbestemming gevonden.

Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De Hobbyist betreft een detailhandelslocatie (geen bedrijfsbestemming) en de woning is nu een bedrijfswoning in plaats van een reguliere burgerwoning. Daartoe dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien om de realisatie van deze plannen mogelijk te maken.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming te worden gewijzigd. Tijdens ambtelijk overleg tussen de gemeente Leudal en initiatiefnemer heeft de gemeente Leudal aangegeven dat ze vanuit het vigerende beleid geen belemmeringen zien voor onderhavig planvoornemen.

Het College van B&W heeft ingestemd met het planvoornemen. Het plan is ook voorgelegd aan de gemeenteraad van Leudal met de mogelijkheid om te reageren. Hier is door de gemeenteraad geen gebruik van gemaakt.

1.3 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen in de kern van Hunsel. Verder ligt de kern van Hunsel ten westen van de A2 in de gemeente Leudal.

Het plangebied Eikesstraat 2 te Hunsel is kadastraal bekend als gemeente Hunsel, sectie B, nummers 3170, 2323, 3169 en 3167.

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Eikesstraat 2 te Hunsel vigeert het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' van de gemeente Leudal, dat op 14 november 2017 is vastgesteld.

De volgende bestemming is voor het plangebied van toepassing:

Enkelbestemmingen:

- 'Bedrijf''.
- 'Wonen'.

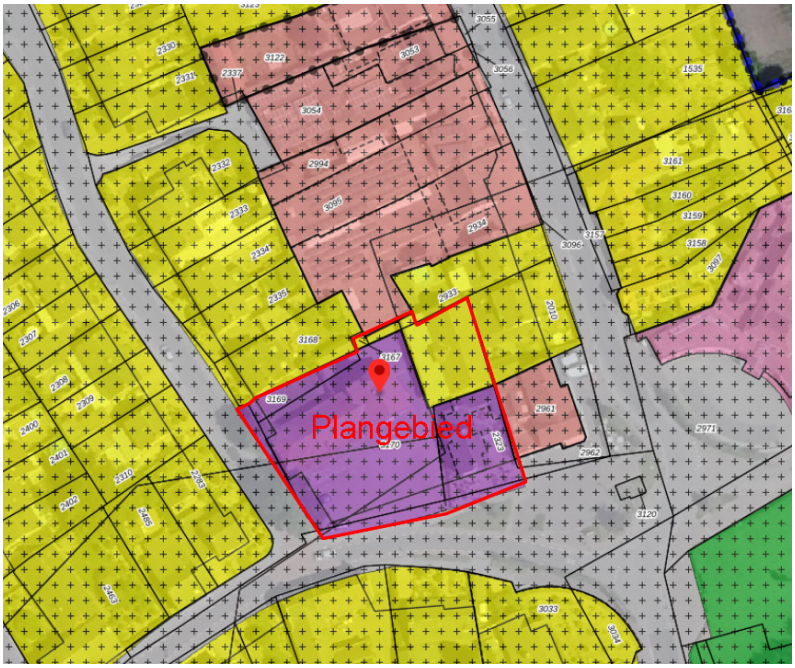
Dubbelbestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie 4'
- 'Waarde – Archeologie 5'
- 'Waarde – Archeologie 6'.

Aanduidingen:

- Bouwvlak;
- 'specifieke vorm van bedrijf – zaadhandel';
- 'bedrijfswoning';
- 'maximum bebouwingspercentage: 50%'.

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. De Hobbyist betreft een detailhandelslocatie (geen bedrijfsbestemming) en de woning is nu een bedrijfswoning in plaats van een reguliere burgerwoning. Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Beleid & regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en de structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

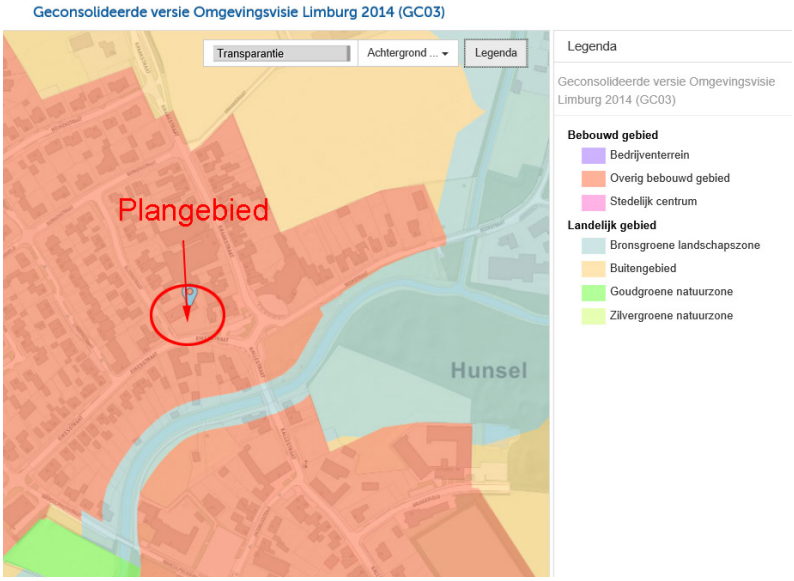
De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren.

In onderhavig geval is sprake van het omzetten van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een burgerwoning en woonbestemming en een deel detailhandel ten behoeve van het bestaande achterliggende bedrijf, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woning is reeds aanwezig en wijzigt alleen van functie terwijl de bedrijfsbestemming slechts deels (ca. 390m2) wordt omgezet in een detailhandelsbestemming. Dit betreft een bestaande winkel die behoefte heeft aan extra opslagcapaciteit. Door deze uitbreiding blijft deze winkel levensvatbaar en wordt leegstand voorkomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg.



Uitsnede POL2014 met aanduiding plangebied

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Eikesstraat 2 te Hunsel is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'' (zie uitsnede). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Overig bebouwd gebied

'In overig bebouwd gebied is sprake van gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten zijn gelegen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid van deze gebieden, het vinden van een balans in voorzieningen en detailhandel en ruimte voor stedelijk groen en water. Tevens moet er worden ingezet op kwaliteit voor de leefomgeving.'

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggende plan is gelegen in de kern en derhalve is het kwaliteitsmenu niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend planvoornemen daarmee niet in strijd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leudal

De gemeente Leudal heeft op 2 februari 2010 haar 'Structuurvisie Leudal' vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het plangebied gelegen in de zone 'Woondorpen'. Hierover vermeldt de structuurvisie het volgende:

'De dorpen Heibloem, Nunhem, Buggenum, Grathem, Baexem, Kelpen-Oler, Ell, Haler, Hunsel en Neeritter, zijn te typeren als 'woondorpen'. De dorpen hebben een sterk agrarisch verleden en ook nu nog zijn er nog veel banden met het omliggende agrarisch gebied.

Het voorzieningenniveau is in deze dorpen over het algemeen beperkt. De dorpen zijn in feite woondorpen, met de nadruk op 'goed wonen'.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving;
- Welzijn en Voorzieningen;
- Economie en Werkgelegenheid;
- Omgevingskwaliteit;
- Mobiliteit.

Door een krimp van de bevolking in de gemeente Leudal zal, met name in de kleine kernen, het draagvlak voor commerciële voorzieningen verminderen. Daarnaast neemt de ruimtebehoefte van retailvoorzieningen toe; bestaande winkels worden steeds groter qua vloeroppervlak. Ten slotte neemt de ‘beleving’ van ‘winkelen’ een belangrijkere positie in bij het bezoeken van winkelgebieden op een hoger schaalniveau.

Beleidsuitgangspunten

De gemeente Leudal ziet in dat het behouden van commerciële voorzieningen in alle kernen niet realistisch is. De gemeente streeft het volgende na:

• Versterken van de winkelfunctie van centrumkern Heythuysen;
• Op relatief korte afstand van de consument aanbieden van winkels voor dagelijkse producten, tenminste in de autonome kernen en de centrumkern;
• Per centrum- en autonome kern een samenhangend en complementair aanbod;
• Een goede bereikbaarheid van de voorzieningen;
• Aantrekkelijkheid van winkelgebieden vergroten.

Ruimtelijke weerslag

Om aan de beleidsuitgangspunten invulling te geven, en zodoende een duurzaam voorzieningenpatroon te realiseren, zal de gemeente Leudal optimaal anticiperen op de ruimtelijke mechanismen. Dit heeft de volgende ingrepen tot gevolg:

• Concentreren en mengen van (typen) commerciële voorzieningen in de centra van kernen om synergievoordelen te behalen;
• Waar mogelijk clusteren van commerciële en niet-commerciële voorzieningen om dubbelgebruik van parkeervoorzieningen mogelijk te maken;
• Ruimte bieden voor de schaalvergroting van winkels;
• Investeren in een hoogwaardige aankleding van de openbare ruimte in concentratiegebieden.'

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal. Er wordt met onderhavig planvoornemen geen extra woning toegevoegd en wordt een bedrijfslocatie deels gebruikt als uitbreiding van de naastgelegen winkel. Daarmee is er geen strijd met de structuurvisie.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is zoals in hoofdstuk één beschreven gelegen in de kern van Hunsel aan de doorgaande weg van Ell naar Ittervoort. Door de ligging van het plangebied op de hoek van de Eikesstraat met de Elzenstraat en op korte afstand van de Kraakstraat en de Kallestraat is de locatie prominent gelegen in het woondorp Hunsel.

De bedrijfslocatie is reeds een aantal jaren niet meer actief in gebruik. Verder is er sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning.

De omgeving kenmerkt zich door met name burgerwoningen. Tevens is aan de oost- en noordzijde detailhandel aanwezig van de kern Hunsel. Ook ligt aan de oostzijde het voormalige gemeentehuis van Hunsel.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

3.2 Planvoornemen

Zoals reeds in hoofdstuk 1 beschreven, heeft initiatiefnemer vanwege het stoppen van zijn bedrijf te maken met een bedrijfslocatie die niet meer in gebruik is. Derhalve zijn herontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Uiteindelijk is in samenspraak met het ten noorden gelegen bedrijf 'De Hobbyist' een plan uitgewerkt in de vorm van uitbreiding van de Hobbyist enerzijds en anderzijds sloop van de overige bedrijfsbebouwing en omvorming tot tuin bij de aanwezige woning Eikesstraat 2 (deze wordt omgevormd van een bedrijfswoning in een burgerwoning).

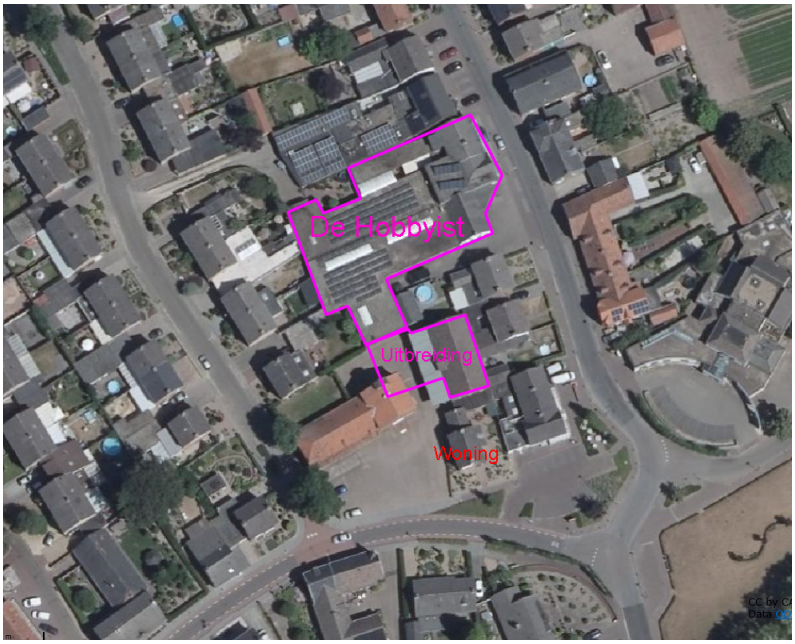
Op deze wijze wordt aan de uitbreidingsbehoefte van De Hobbyist tegemoet gekomen. Indien hier niet aan wordt voldaan zal dit bedrijf in de toekomst vanwege ruimtegebrek naar een andere locatie moeten uitwijken hetgeen voor de kern Hunsel nadelig is aangezien dan een goed bedrijf/winkel weg trekt (incl. personeel, etc.) uit de kern van Hunsel. Dit komt de sociale structuur van Hunsel niet ten goede. Daarnaast zal er ook in ruimtelijk opzicht een leegstaand pand moeten worden ingevuld hetgeen in de huidige markt niet eenvoudig zal zijn.

Door de beperkte uitbreiding aansluitend aan de bestaande bedrijfsruimte en deel in de bedrijfsruimte van initiatiefnemer, ontstaat er een goede herinvulling van de locatie Eikesstraat 2.

De uitbreiding is noodzakelijk voor opslag-/stallingsdoeleinden zodat De Hobbyist efficiënter kan opereren. De winkel bestaat voornamelijk uit een groot magazijn met onderdelen. Deze onderdelen zijn zeer specifiek voor de reparatie van oude motoren. Vanwege deze specialiteit van de Hobbyist komen klanten van grote afstand naar de winkel (uit heel Europa). Hierdoor is het van belang dat er sprake is van een grote voorraad aan onderdelen. Omdat de huidige winkel/bedrijfspand geen uitbreidingsmogelijkheden biedt is er in samenspraak met initiatiefnemer onderzocht of op zijn gronden uitgebreid kan worden. Dit is het geval. Hier is ruimte voor een uitbreiding van het bedrijfspand met ca. 390m2 (oppervlakte huidige pand Hobbyist is ca. 1.500m2). Deze uitbreiding is grotendeels voorzien ter plaatse van oude aanwezige bedrijfsbebouwing. Deze oude bedrijfsloods is inmiddels grotendeels gesloopt.

De overige bedrijfsbebouwing aan de westzijde zal, voor zover deze nog niet is gesloopt, worden gesloopt en worden ingericht als tuin bij de om te vormen bedrijfswoning Eikesstraat 2 tot burgerwoning.





Uitsnede luchtfoto met planvoornemen (bestaande situatie + nieuwe situatie)

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de aanwezige bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen zoals erf, en de bedrijfswoning met tuin en bijgebouwen. Daarnaast vormen de omliggende woningen/bebouwing het stedenbouwkundig beeld van deze locatie midden in het centrum van Hunsel. Door de omvorming van de bedrijfswoning tot burgerwoning wijzigt de ruimtelijke structuur niet. Door de sloop van alle aanwezige bedrijfsbebouwing (ca. 325m2 (vrijstaande grote bedrijfsgebouw en ca. 300m2 tweede achter de bedrijfswoning gelegen bedrijfsgebouw) verdwijnt er veel oude bedrijfsbebouwing. Zoals uit de tweede afbeelding blijkt komt de nieuwbouw voor een groot deel ter plaatse van de bestaande achter de woning gelegen loods. Het grote bedrijfsgebouw midden op het perceel wordt gesloopt en hier komt geen bebouwing terug. Dit blijkt ook uit de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is sprake van een forse afname van bedrijfsbebouwing en een nog forsere afname van bedrijfserf.. Tevens is er sprake van een clustering van bedrijfsbebouwing enerzijds. Hierdoor verbetert de stedenbouwkundige kwaliteit en de ruimtelijke structuur van de locatie/omgeving.

Ter plaatse van het huidige grote bedrijfsgebouw zal in de toekomstige situatie tuin aanwezig zijn.

Kortom, de ruimtelijke effecten en ruimtelijke structuur zal met onderhavig planvoornemen verbeteren.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk onder andere de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze zeven functies worden gebruikt in het gebiedsspecifieke beleid.

Voor toepassing in het generieke kader zijn deze zeven functies samengevoegd tot twee bodemfunctieklassen: wonen en industrie. De functies moes- en volkstuinen, landbouw en natuur zijn niet ingedeeld in een klasse. Hiervoor is gekozen omdat in gebieden met een van deze functies alleen schone grond of baggerspecie mag worden toegepast. Dat willen zeggen: grond en baggerspecie waarvan de kwaliteit voldoet aan de Achtergrondwaarden.

De bodemfunctieklassen beschrijven op hoofdlijnen het gebruik van de bodem in een gebied. Het indelen van een beheergebied in bodemfunctieklassen is de taak van gemeenten.

De bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Leudal is volgens het generieke beleid opgesteld en geeft het gewenst of toekomstig bodemgebruik weer. Binnen de bodemfunctieklassenkaart wordt onderscheidt gemaakt in bodemfunctieklassen.

De bodemfunctieklasse Wonen is toegekend aan het plangebied.

De huidige (Wro) bestemming van het perceel is 'Bedrijf' en 'Wonen'.

De nieuwe bestemming is op deze locatie te vervatten onder de bodemfunctieklasse Industrie en Wonen en sluit daarmee aan op de bestaande bodemfunctieklasse.

Tevens is door Aelmans ECO BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 2**. Hieruit is samengevat naar voren gekomen dat ter plaatse van een vroeger aanwezige olietank nog sprake is van een verontreiniging. Bij deze verontreiniging is nader onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat de verontreiniging beperkt van omvang is en gesaneerd kan worden.

Verder is er bij een boring een laag gravel aangetroffen. Hoewel dit geen bodemverontreiniging betreft is het aan te bevelen dat deze laag wordt afgegraven door een erkende verwerker. Voor het overige is de bodem geschikt voor het nieuwe beoogde gebruik.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling aangezien de verontreiniging van de voormalige olietank is ingekaderd en wordt gesaneerd. Dit zal een verplichting zijn bij omgevingsvergunning die noodzakelijk is voor de uitbreidingsplannen van de Hobbyist.

4.1.2 Archeologisch onderzoek

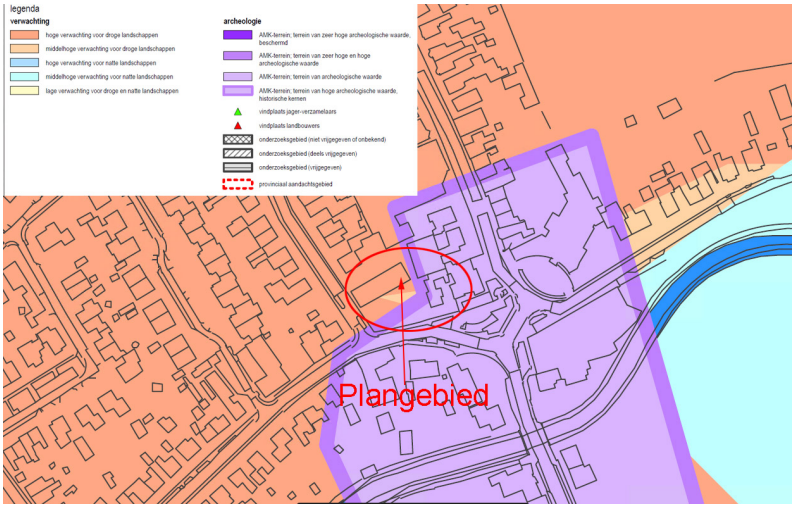
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van

ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Leudal beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische beleidskaart voor de gemeente Leudal. Op deze beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie 4 en 5').



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leudal

Ter plaatse gelden twee vrijstellingsgrenzen van respectievelijk 250m2 en 1.000m2. Beide grenzen worden met het voorziene planvoornemen niet overschreden. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde Archeologie - 4' (250m2 vrijstelling) is er ca. 225m2 bebouwing voorzien. De overige ca. 175m2 bebouwing is voorzien in het deel met de waarde 'Waarde Archeologie 5' (1.000m2 vrijstelling). Kortom, de vrijstellingsgrenzen worden niet overschreden. Derhalve behoeft er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat er sprake is van aanwezige bebouwing waardoor er reeds sprake is van een verstoorde bodem. Gezien het feit dat in de nieuwe situatie er geen extra verstoring qua diepte zal plaatsvinden kan ook vanuit deze optiek worden geconcludeerd dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

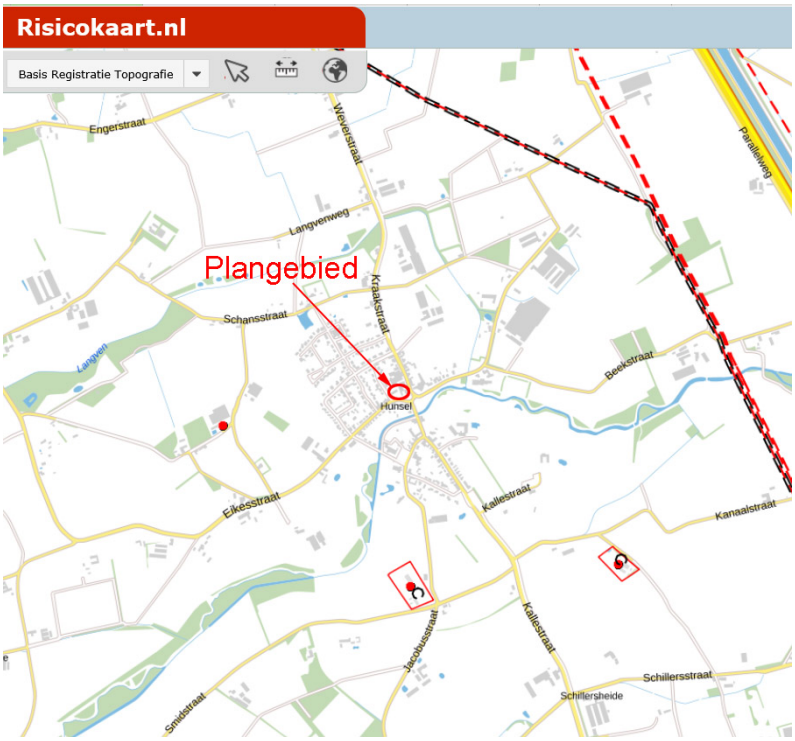
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied (binnen 500 meter) zijn geen leidingen of inrichtingen gelegen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A2 is gelegen op een afstand van ca. 1,5 km van het plangebied. Gezien deze afstand van ruim meer dan 200 m van de A2 kan worden gesteld dat er in het kader van het groepsrisico geen nadere verantwoording afgelegd dient te worden. Kortom, de A2 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

4. wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
5. wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

In de omgeving van het plangebied bevinden zich binnen 900 meter van de grens van het plangebied geen transportleidingen. Gezien deze afstand vormen transportleidingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.3 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Te allen tijde geldt dat de algemene wettelijke zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Ook bij handelingen die wel noodzakelijk zijn geldt de zorgplicht.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen/omvormen van een bedrijfslocatie in de kern van Hunsel. De gehele locatie is bebouwd/verhard en niet voorzien van landschappelijke/natuurlijke elementen. Derhalve valt de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet te verwachten op deze locatie midden in de kern van Hunsel.

In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Hierbij zijn ter plaatse van het plangebied geen waarnemingen gedaan.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen heeft een positief effect op ecologische waarden die aanwezig zijn binnen het plangebied.

- **Gebiedsbescherming**

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Grensmaas'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 6 kilometer van het plangebied. Onderhavig planvoornemen voorziet in de gebruiksfase niet in activiteiten die ervoor zorgen dat er sprake is van een toename van stikstofemissie. Daarnaast is de afstand tot dit natuurgebied zodanig groot dat effecten in de bouwfase uitgesloten kunnen worden.

Hierdoor is er geen toename van stikstof te verwachten als gevolg van het planvoornemen. Daar komt bij dat de planologische omzetting van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ervoor zorgt dat op deze gronden in de toekomst geen stikstofemissie meer zal plaatsvinden. Ter controle

hiervan is een stikstofberekening met Aerius gemaakt, zie **bijlage 1**. De berekening is gemaakt met worst-case aantallen. Hieruit volgt dat er geen effecten zijn op Natura-2000 gebieden.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

- **Conclusie**

Gelet op de beschikbare gegevens, het uitgevoerde onderzoek en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;

2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In de omgeving van het plangebied zijn alleen burgerwoningen gelegen (zuidzijde, westzijde, noordwestzijde en noordoostzijde. Aan de oostzijde van de woning Eikesstraat 2 ligt een detailhandelslocatie. Hetzelfde geldt voor de detailhandelslocatie van De Hobbyist aan de noordzijde. Detailhandelslocaties hebben een richtsafstand van 10 meter conform de brochure Bedrijven en milieuzonering. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied ter plaatse van het plangebied kan er conform de brochure één stap terug worden gezet hetgeen betekent dat er sprake is van een richtafstand van 0 meter.

Dit betekent dat het planvoornemen voldoet aan de richtafstand voor de activiteit detailhandel die wordt toegevoegd.

Verder is er in de bestaande situatie met de aanwezigheid van de bedrijfswoning Eikesstrat 2, reeds sprake van de aanwezigheid van een woning (die reeds een milieutechnisch toetspunt vormt voor derden). Door de omzetting van deze bedrijfswoning in een burgerwoning is er geen sprake van een belemmering voor omliggende bedrijven omdat de woning even gevoelig blijft voor derden.

Tevens komt de bedrijfsbestemming te vervallen hetgeen zorgt voor een afname aan bedrijfsactiviteiten en daarmee van mogelijke hinder naar de omgeving.

Hiermee kan worden gesteld dat het planvoornemen zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit op het vlak van milieubelasting.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

6. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
7. een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
8. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
9. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen

'Niet in betekenende mate' NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	700
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,19
	PM_{10} in µg/m^3	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Met de NIBM-tool van Infomil is berekend bij welke toename van verkeer er sprake is van een NIBM-ontwikkeling. Hieruit blijkt dat onderhavig planvoornemen niet voorziet in een dergelijke hoeveelheid extra verkeer waardoor de conclusie kan worden getrokken dat het planvoornemen NIBM is.

Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen van bedrijfsbebouwing. Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het provinciale waterbeleid.

- **Provinciaal beleid**

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

- **Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Op de kaarten van de gemeente Leudal van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Leudal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Ter plaatse van de nieuwe bebouwing zal weinig tot geen afvalwater vrijkomen vanwege het feit dat deze bebouwing voor stalling/opslag gebruikt gaat worden.

De omvorming van de bedrijfswoning in een burgerwoning heeft geen gevolgen voor de situatie ten aanzien van afvalwater.

Hemelwater dakverhardingen

Binnen het plangebied voorziet het planvoornemen niet in extra onverhard of semi-verhard terrein ten opzichte van de bestaande situatie. Er is sprake van een afname aan bedrijfsterrein en bedrijfsbebouwing (deels sloop bedrijfsbebouwing). Ten aanzien van de nieuwe bebouwing (excl. bestaande te vervangen bebouwing) kan worden gesteld dat deze oppervlakte 200 m2 bedraagt.

Voor de nieuwe verharding zal een infiltratievoorziening worden gerealiseerd waar een bui van 100 mm in opgevangen kan worden. Bij 200 m2 betekent dit een voorziening van 2m3.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het planvoornemen voorziet in deels nieuw onverhard terrein (daar waar bebouwing wordt gesloopt). Hier zal het hemelwater dat valt op de nieuwe gronden rechtstreeks in de bodem infiltreren.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening, behoeft voor wateroverlast op de bouwkavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.7 Geluid

- **Inleiding**

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

- **Railverkeer**

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. Daarnaast zijn er geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

- **Wegverkeer**

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. De gevelbelasting op de te ontwikkelen bedrijfsruimte behoeft derhalve niet berekend te worden. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

De verkeersbewegingen komen allemaal het erf/terrein op en af via de bedrijfsinrit aan de Kraakstraat. De bedrijfsinrit aan de Eikesstraat komt te vervallen. Er zijn geen extra verkeersbewegingen aan de Kraakstraat te verwachten terwijl het aantal verkeersbewegingen aan de Eikesstraat zal afnemen. Dit zorgt er voor dat een mogelijke toename van de geluidsbelasting op de in de omgeving gelegen geluidgevoelige objecten ten gevolge van deze verkeersbewegingen kan worden uitgesloten.

- **Industrielawaai**

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit geen geluidgevoelig object. Daarnaast zijn er geen bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied gelegen.

Een nader akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving is in de paragraaf van de milieuzonering reeds aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op deze gevoelige objecten met zich meebrengt.

- **Conclusie geluid**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet tot de aanleg van extra nutsvoorzieningen. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied sprake van de aanwezigheid van alle nutsvoorzieningen waar eventueel op kan worden aangesloten.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeersstructuur

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (voor magazijn/opslagdoeleinden) voor detailhandelsdoeleinden zal intern worden verbonden met de bestaande bedrijfsruimte van De Hobbyist. Dit betekent dat er geen sprake is van een nieuwe inrit aan de Eikesstraat voor dit bedrijf. Ten aanzien van de hoeveelheid verkeer kan worden gesteld dat er geen sprake is van een uitbreiding van de hoeveelheid verkeer. De uitbreiding van het bedrijf voorziet in extra opslagruimte (van ca. 1.250m2 naar ca. 1.600m2). Door deze extra opslagruimte kan er worden gewerkt met een grotere voorraad. Hier is geen extra personeel voor noodzakelijk. De Hobbyist moet efficiënter kunnen werken richting klanten en hiervoor dient met name een grotere voorraad aanwezig te zijn. Het gevolg hiervan is dat klanten beter en sneller kunnen worden bediend. Tevens hoeft er minder te worden besteld omdat dit in de eigen voorraad aanwezig is. Ook kunnen er grotere bestellingen worden gedaan waarvoor het aantal verkeersbewegingen eerder afneemt dan toeneemt.

Verder is sprake van wijzigen van het overige deel van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming (tuin bij de aanwezige bedrijfswoning). Hierdoor is sprake van een afname aan bedrijfsverkeer aan de Eikesstraat.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er geen sprake zijn van een extra parkeerbehoefte. De uitbreiding van de detailhandelsbestemming zorgt niet voor extra parkeerbehoefte. In de huidige situatie is er bij het laden en lossen reeds sprake van grote vrachtwagens. Dit zal in de toekomstige situatie niet wijzigen omdat op dit moment sprake is van kleine ladingen. In de toekomstige situatie kan er worden geladen en gelost met vollere vrachtwagens. Dit zal daarmee efficiënter zijn voor de bedrijfsvoering. Daarnaast valt de bedrijfsbestemming weg en wordt de bedrijfswoning een burgerwoning. Kortom, parkeren vormt bij onderhavig planvoornemen geen belemmering.

4.10 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze worden verder uitgewerkt in de aanvraag voor omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 5 Juridisch plan

Het bestemmingsplan 'Eikesstraat 2 te Hunsel' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1: 500).

5.1 Wettelijk kader

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

1. er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;

2. er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;

3. er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is

de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

Wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bestemmingen

Voorlopige bestemmingen

Uit te werken bestemmingen

Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Algemene bouwregels

Algemene gebruiksregels

Algemene aanduidingsregels

Algemene afwijkingssregels

Algemene wijzigingsregels

Verwerkelijking in de naaste toekomst

Algemene procedureregels

Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Slotregel

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1: 500.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst gesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster komen.

6.2 Procedure

Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

De gemeente Leudal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan-procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Formele procedure

Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.

5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf …-…-2020 tot en met …-…-2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.