

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 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Beschrijving plan

- 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

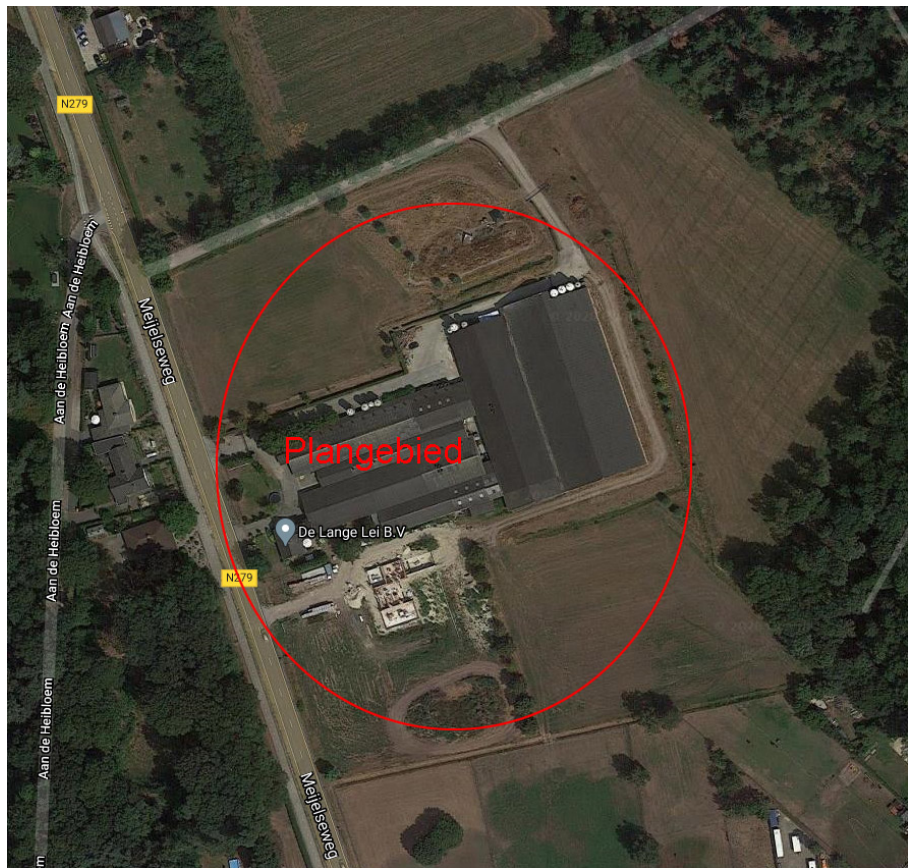
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer, de heer Van Lier, exploiteert een intensieve veehouderij op de locatie Meijelseweg 18a te Heibloem. Op deze aanwezige locatie zijn decennia lang varkens gehouden. Door de ligging op korte afstand van de kern van Heibloem ontstond in 2020 voor initiatiefnemer de mogelijkheid om deel te nemen aan de saneringsregeling die is opengesteld vanuit het Rijk. Hiermee worden alle varkens en stallen en bijbehorende voorzieningen gesaneerd op deze locatie.

Omdat initiatiefnemer ook in de toekomst een bedrijf wil exploiteren om hiermee inkomen te garanderen, is initiatiefnemer in overleg met de gemeente Leudal gegaan om te onderzoeken wat de herontwikkelingsmogelijkheden zijn. Hierbij is naar voren gekomen dat het planvoornemen van initiatiefnemer om bedrijfsverzamelgebouwen te bouwen en te verhuren in samenspraak met een kleine ondergeschikte zorgactiviteit, voor de gemeente haalbaar is.

Dit planvoornemen is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.



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, dienen de vigerende bestemmingen 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.

De als bijlage 1 bijgevoegde brief betreft de instemming van het College van B&W. 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 ten oosten van de N279 in het buitengebied van Heibloem, direct nabij en ten noorden van de kern Heibloem. De kern van Heibloem is gelegen op ca. 175 meter ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied Meijelseweg 18a te Heibloem is kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie H, nummers 2230, 2281, 2282, 2229 en 14.

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Meijelseweg 18a te Heibloem vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal, dat op 3 juli 2018 is vastgesteld.

De volgende bestemming is voor het plangebied (locatie Meijelseweg 18a) van toepassing:

Enkelbestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - 4'.

Gebiedsaanduidingen:

- 'milieuzone - boringsvrije zone';
- 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij';
- 'overige zone - beekdal';
- 'overige zone - invloedsgebied beek';
- 'overige zone - bufferzone 1';
- 'overige zone - bufferzone 2';
- 'overige zone - kernrandzone';
- 'overige zone - landschappelijke elementen'.

Aanduidingen:

- Bouwvlak;
- 'intensieve veehouderij'.

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Om van 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 bestemmingsplankaart met aanduiding

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en de structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;

2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

Barro

In het Barro zijn de nationale belangen geformuleerd. Dit betreffen de volgende:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1.1. en 3.1.6.

Artikel 1.1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Vanaf 1 juli 2017 is deze ladder in de wet verder aangescherpt. Dit is gedaan door de tekst terug te brengen tot de essentie; de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2,):

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

De vraag die beantwoord moet worden is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en zo ja, of hier behoefte aan is. Tevens moet worden bekeken of de locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in het herontwikkelen van een intensieve veehouderij naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van bedrijfsverzamelgebouwen.

In het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' heeft het plangebied de bestemming/aanduiding 'intensieve veehouderij' met bouwvlak en 'Agrarisch met waarden - 4'. Met het nieuwe planinitiatief wordt hier de functie 'Bedrijf' toegevoegd in plaats van de bestemming 'intensieve veehouderij'. In juridisch-planologische zin is er dus sprake van toename van de functie bedrijf op locatie en is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zoals eerder aangegeven is de aanleiding van onderhavig planvoornemen de sanering van de intensieve veehouderij (als gevolg van de deelname aan de saneringsregeling). De intensieve veehouderijlocatie had een oppervlakte die groter was dan de nieuwe bedrijfsbestemming (ook worden er geen woningen toegevoegd). Er is sprake van het herontwikkelen van een bestaande bedrijfslocatie (intensieve veehouderijlocatie met bedrijfsbebouwing). Dit past binnen de algemene beleidsuitgangspunten om bestaande, vervallen locaties te herontwikkelen.

Op grond van bestaande jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het toevoegen van bedrijfsterrein (bruto vloeroppervlakte) groter dan 500m² aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien vanuit het planinitiatief ca. 0,45 ha aan bedrijfsbebouwing toevoegen (met daarnaast omliggend erf), kan er ook worden gesproken over een nieuwe stedelijke ontwikkeling, doch op een bestaande bedrijfslocatie en inclusief het saneren van een intensieve veehouderij.

Bestaand stedelijk gebied

In onderhavig geval is sprake van de herontwikkeling van een intensieve veehouderij die nagenoeg aangrenzend gelegen is aan een bestaande kern. Conform de jurisprudentie is een intensieve veehouderij geen bestaand stedelijk gebied in de zin van de Ladder.

Wel is sprake van een reeds intensief bebouwd en in bedrijfsmatig gebruik zijnd gebied, nagenoeg direct aansluitend bij de bestaande kern Heibloem.

Behoeft

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een kleinschalige toevoeging van bedrijfsactiviteiten/ bedrijfsbebouwing (minder dan 0,5ha nieuwe bedrijfsbebouwing in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen met milieucategorie 1-2 bedrijven). In dit gebied van de gemeente Leudal is er op dit moment geen sprake van de beschikbaarheid van vergelijkbare bedrijfsverzamelgebouwen.

Bij initiatiefnemer hebben zich het afgelopen jaar reeds, zonder actieve vorm van het maken van reclame/adverteren met de verhuur van bedrijfsruimte, elf bedrijven gemeld om zich te mogen vestigen. Deze bedrijven hebben bij initiatiefnemer naast een reservering ook aangegeven hoe de marktsituatie is. Hieruit volgt dat er in de omgeving een groot tekort is aan de beschikbaarheid van bedrijfsruimte (milieucategorie 1-2 en van een kleine oppervlakte van enkele honderde vierkante meters tot grotere oppervlakte). Met de reservering van deze elf bedrijven is al ca. 75% van de beschikbare oppervlakte (in casu max. 4.500m²) ingevuld. Hiermee is de behoefte inzichtelijk gemaakt.

Dynamisch voorraadbeheer

Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Daarom is het van belang een relatie te laten ontstaan tussen bestaande voorraad (leegstaand en in gebruik) en nieuw te ontwikkelen voorraad. Essentie is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies ('herstructurering', 'sturing op kwaliteit en kwantiteit' en 'nieuwe ontwikkeling'). De huidige bestaande terreinen en planvoorraad vormen het vertrekpunt voor het dynamisch voorraadbeheer. Gezien marktvraag en ontwikkeling is het afschrijven van bestaande terreinen of plannen niet aan de orde.

De meeste bedrijfsdynamiek vindt plaats binnen de eigen gemeente of regio. Het gaat vooral om beperkte uitbreidingen van bestaande kavels en qua omvang kleine verplaatsingen. Een beperkt aantal bedrijven vestigt zich van buiten de regio in de regio Noord-Limburg. Het gaat daarbij veelal om grote bedrijven die voor de regio veel nieuwe werkgelegenheid opleveren.

Van belang voor de regio is om de bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen en waar mogelijk te faciliteren zodat het percentage bedrijven dat de regio uit verplaatst zo klein mogelijk wordt. Daarnaast is van belang om voor bedrijven die van buiten de regio komen interessante locaties beschikbaar te hebben zodat vestiging gestimuleerd wordt. Dit geldt tevens voor nieuwe bedrijven die zich ontwikkelen en behoefte hebben aan bedrijfsruimte.

Conclusie

Initiatiefnemer heeft in deze paragraaf inzichtelijk gemaakt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De concrete behoefte is beschreven en inzichtelijk gemaakt.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling op de locatie Meijelseweg 18a te Heibloem de enige reële mogelijkheid is. Tevens is de behoefte van de gehele ontwikkeling aangetoond.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

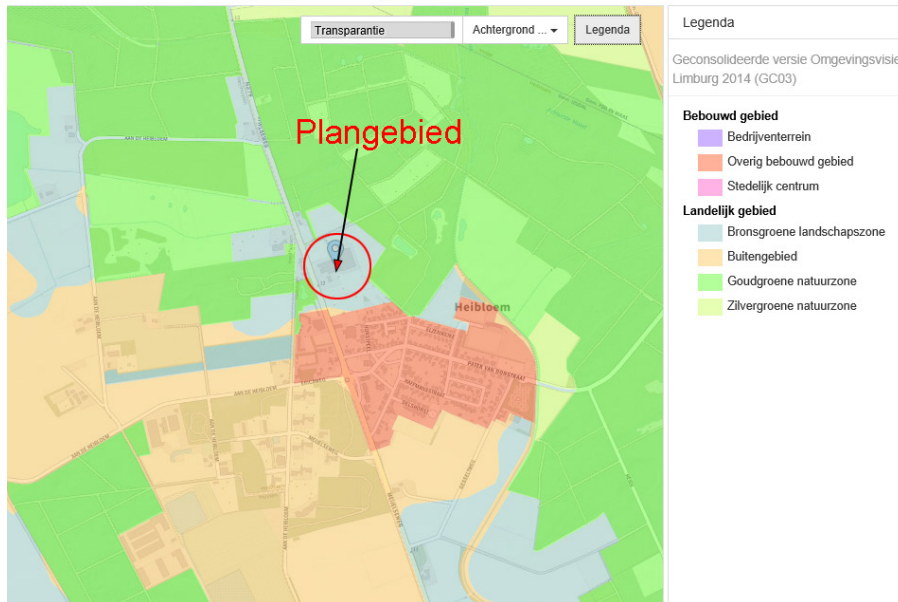
2.2 Provinciaal beleid

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.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Meijelseweg 18a te Heibloem is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC03)



Uitsnede zoneringkaart POL2014 met aanduiding plangebied

Buitengebied

'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten in het buitengebied liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en de kwaliteit en functioneren ondergrond.'

In onderhavig geval is er op de locatie Meijelseweg 18a te Heibloem sprake van een aanwezige intensieve veehouderij volledig saneren en in de plaats hiervan op een kleiner bouwvlak twee bedrijfsverzamelgebouwen realiseren. Vanwege het type planvoornemen en de compensaties, waar later in dit hoofdstuk nog nader op wordt teruggekomen, is de ontwikkeling, ook vanwege de ligging, aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

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 wijze 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.

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd.

LKM in relatie tot planvoornemen

Onderhavig planvoornemen betekent het omvormen van de agrarische IV-bedrijfsbestemming met agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouw mogelijkheden tot een niet-agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfswoning en ondergeschikte nevenfunctie maatschappelijk.

De volledige sanering, verkleining van het bouwvlak vormt de tegenprestatie voor deze ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van een landschappelijke inpassing. Dit plan is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie, die haar akkoord heeft gegeven (zie **bijlage 2 van de toelichting en bijlage 5 van de regels**)..

Kortom, aan de eisen die worden gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu kan worden voldaan en derhalve vormt het LKM geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

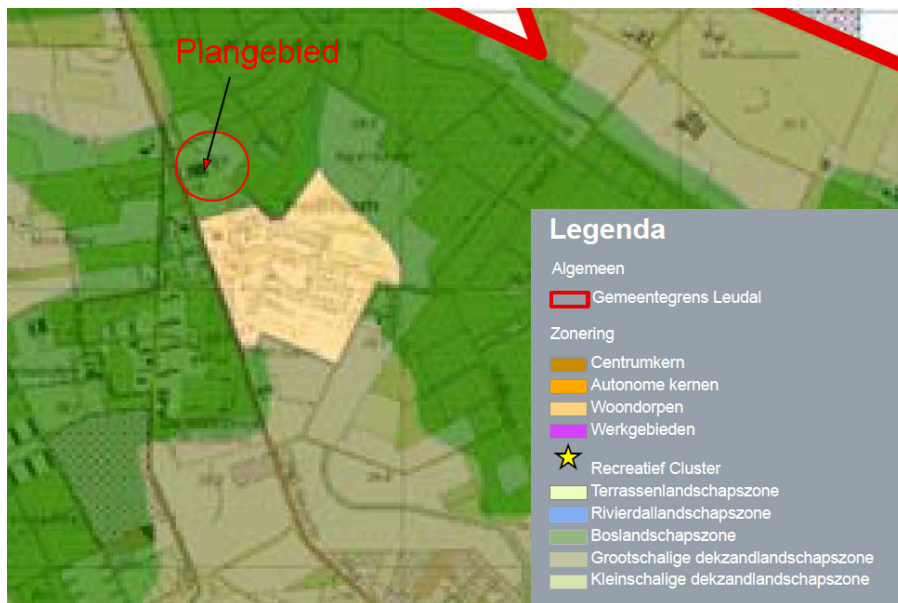
2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

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



Uitsnede structuurvisie

Boslandschapszone

Dit gebied wordt in de structuurvisie als volgt omschreven:

'Een belangrijk deel van de natuur- en bosstructuren zijn gelegen binnen de Boslandschapszone. Binnen deze zone zijn ook diverse beekdalen gelegen. Natuur staat binnen deze zone voorop. Het overgrote deel van de zone is beplant en bebouwing komt slechts sporadisch voor.

Met name de afwisselende bosgebieden (met natte delen, beekdalen en hoogteverschillen) die ontwikkeld zijn tot natuurgebied hebben een zeer hoge landschappelijke kwaliteit. De productiebossen op de oude ontginningsgronden zijn minder divers van opzet en bieden een minder hoge landschappelijke kwaliteit.

Aangezien de landschappelijk en natuurlijke waarden binnen de Boslandschapszone groot zijn, zijn er kansen voor natuurbehoud en -ontwikkeling maar ook voor recreatie en toerisme. De omgevingskwaliteiten blijven hier ontegenzeggelijk voorop staan.

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

- Economie en Werkgelegenheid;
- Omgevingskwaliteit;
- Mobiliteit.'

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen op de bestaande bedrijfslocatie passend is binnen deze gebiedsaanduiding uit de structuurvisie. Het bedrijfsterrein wordt qua bestemming verkleind (kleiner en compacter bebouwd oppervlakte en bouwvlak).

Economie

In de structuurvisie wordt ook aangegeven dat er moet worden ingezet op ontwikkelingen die positief zijn voor de economie van Leudal. Hieronder staan de hoofdpunten van het aspect economie; zoals opgenomen in de structuurvisie, beschreven.

Over economie staat onder andere beschreven dat de gemeente Leudal een economisch sterke gemeente in de regio wil zijn. De gemeente wil het aantal arbeidsplaatsen op peil houden.

Met de omvorming van de locatie ontstaan voor kleine bedrijven met lichte bedrijfsactiviteiten mogelijkheden om zich te vestigen in Leudal. Het aanbod van deze terreinen/gebouwen is in de omgeving (zeer) beperkt en de vraag is aanwezig en bekend bij initiatiefnemer.

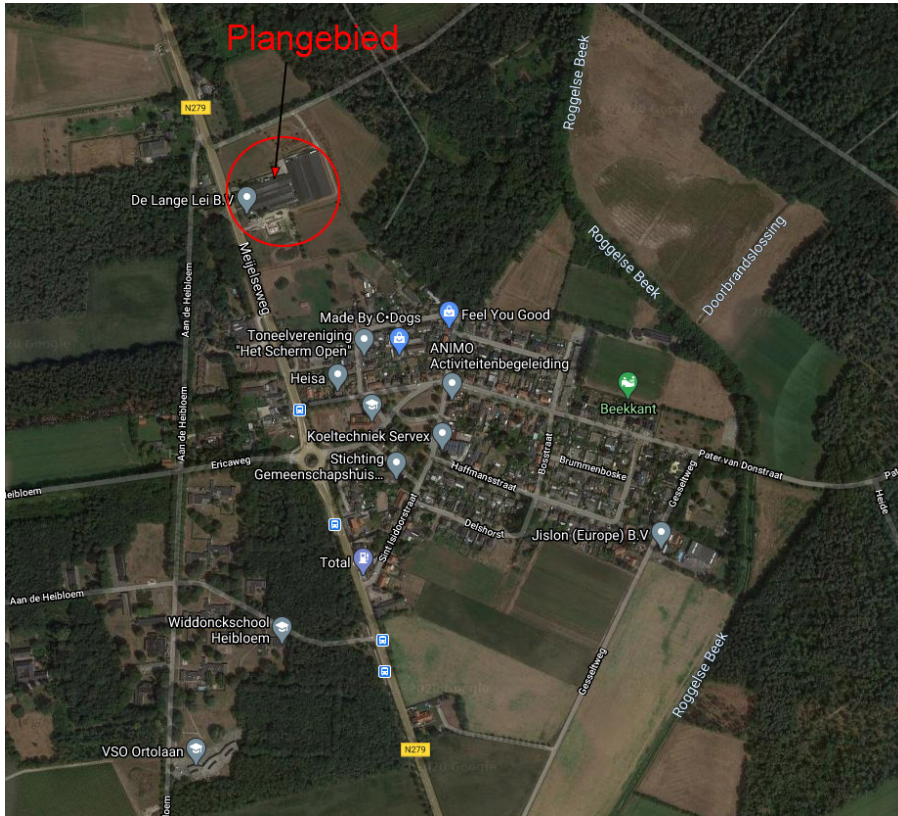
Kortom, op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie van de gemeente Leudal, dient initiatiefnemer ondersteund en gefaciliteerd te worden bij onderhavig planvoornemen om uit te breiden.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plan

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 aan de N279 direct ten noorden van de kern Heibloem in de gemeente Leudal. Het plangebied kenmerkt zich door het bedrijfsmatige gedeelte met agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij en de aan de zuidzijde gelegen nieuw gebouwde bedrijfswoning. Rondom de locatie (zuidzijde, noordzijde en oostzijde) zijn landbouwgronden van initiatiefnemer gelegen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op ongeveer 175 meter ten noorden van de kern Heibloem en op korte afstand van het ten noorden en oosten gelegen natuurgebied (Waterbloem).

Daarnaast is aan de westzijde aan de overzijde van de provinciale weg N279 sprake van de aanwezigheid van meerdere burgerwoningen.

3.2 Planvoornemen

Algemeen

Zoals reeds in hoofdstuk 1 aangegeven exploiteert initiatiefnemer reeds decennia lang een agrarisch bedrijf op de locatie Meijelseweg 18 te Heibloem. Het bedrijf betreft een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Het bedrijf is door de jaren heen gegroeid van een relatief klein bedrijf tot een meer dan volwaardige varkenshouderij. De omvang ziet er als volgt uit:

- 4.224 biggen;
- 1.061 zeugen;
- 80 opfokzeugen.

Hierbij behoren vijf stallen en overige bijbehorende voorzieningen (werkplaats, overige bijbehorende bouwwerken, mestkelders, erf, etc.). Verder is er een bedrijfswoning aanwezig.

De oppervlakte van de agrarische bouwkaavel (bouwvlak + erf) bedraagt ca. 1,5 ha. Hiervan heeft ca. 6.720 m² de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Verder is sprake van de aanwezigheid van ca. 7.500 m² aan bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij.

De locatie is gelegen aan de Meijelseweg (N279) direct ten noorden van de kern Heibloem (afstand van de rand van het bedrijf tot de kern bedraagt ca. 175 meter). Tevens is de locatie gelegen op korte afstand van het natuurgebied/natuurreserveaat 'De Waterbloem' (gelegen op een afstand ca. 50 meter).

Saneringsregeling varkenshouderij (Srv)

Vanaf het moment dat de contouren van de saneringsregeling varkenshouderij in 2018-2019 helder werden is initiatiefnemer onderzoek gaan doen naar mogelijke deelname aan deze regeling van de Rijksoverheid. De basis van de regeling is dat er subsidie wordt verstrekt aan die varkenshouderijen die geuroverlast veroorzaken op woonkernen. Vanwege de ligging van het bedrijf van initiatiefnemer bleek al snel dat initiatiefnemer met zijn bedrijf voor de regeling in aanmerking zou komen.

De deelname aan de regeling betekent voor initiatiefnemer echter ook volledige agrarische bedrijfsbeëindiging. Alle bebouwing die direct gerelateerd is aan de varkenshouderij moet worden gesloopt. Tevens moeten alle dieren verdwijnen en bijbehorende dieren- en milieurechten. Ook is een wijziging van de IV-bestemming een voorwaarde zodat er in de toekomst geen veehouderij meer gevestigd kan worden op deze locatie.

Herontwikkeling

Om die reden heeft initiatiefnemer contact gezocht met de gemeente Leudal. Vanwege de leeftijd van initiatiefnemer is het noodzakelijk om een nieuwe bedrijfsvorm te starten om hiermee een inkomen te creëren. De locatie van initiatiefnemer moet in de toekomstige situatie van bestemming wijzigen op een zodanige wijze dat de nieuwe bedrijfsvorm(en) mogelijk worden en initiatiefnemer een gezinsinkomen kan genereren.

Over deze herontwikkeling zijn meerdere gesprekken geweest met de gemeente Leudal. De gemeente Leudal vindt het van belang dat de milieuoverlast van het bedrijf van initiatiefnemer op de kern Heibloem komt te vervallen. Ze wenst derhalve ook mee te denken aan een alternatieve bedrijfsvorm(en) op de locatie.

Tijdens het voortraject is er onderzocht welke functies mogelijk voor initiatiefnemer en ruimtelijk/ planologisch gewenst zijn vanuit de gemeente Leudal. Hieruit is naar voren komen dat er een tweetal nieuwe functies vanuit initiatiefnemer zijn voorzien te weten:

1. Nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid (bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijven van milieucategorie 1-2);

2. Maatschappelijke zorgactiviteiten in de dagperiode.

Bedrijvigheid

De basis van de voorgenomen herontwikkeling betreft het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing (twee gebouwen waarvan 1 gebouw hergebruik betreft van een bestaand gebouw).

Door de nieuwe bedrijfsbebouwing (max. 4.500 m² binnen het nieuwe bouwvlak) ontstaat voor initiatiefnemer de mogelijkheid om deze ruimten (bedrijfsverzamelgebouw) te verhuren. De omvang zorgt ervoor dat er zich een aantal bedrijven kan vestigen (van kleine bedrijven van enkele honderden vierkante meters tot wat grotere bedrijven). Met de huuropbrengsten ontstaat er voor initiatiefnemer een vast inkomen. Qua positionering zijn de twee nieuwe bedrijfsgebouwen zo compact mogelijk gepositioneerd. Er is sprake van een tweetal gebouwen die parallel aan elkaar staan. Er is enige ruimte tussen beide gebouwen noodzakelijk om met vrachtwagens de onderdelen van de gebouwen te kunnen bereiken en te kunnen manoeuvreren en voor parkeerdoeleinden. Daarom is er ook erf noodzakelijk aan de westzijde van het noordelijk voorziene bedrijfsgebouw. Hierdoor kunnen vrachtwagens draaien op eigen terrein hetgeen noodzakelijk is. Ook is het erf noodzakelijk voor de bedrijven om te kunnen parkeren en laden en lossen.

De inrit die is voorzien betreft de bestaande bedrijfsinrit en is ruim, breed en overzichtelijk.

Maatschappelijke zorgactiviteiten

Naast de verhuur van bedrijfsruimten is het planvoornemen van initiatiefnemer om samen met zijn vrouw, zij heeft een zorg-achtergrond, op kleine schaal zorgbehoevende cliënten op locatie op te vangen en deze cliënten in de dagperiode te voorzien van dagbesteding op de bedrijfslocatie. In de huidige situatie is hier reeds sprake van in de vorm van 1 persoon/cliënt. Het planvoornemen is om dit verder uit te breiden. De voormalige bedrijfswoning wordt hierbij gebruikt als gebouw van waaruit de zorgactiviteiten worden aangeboden. De dagdagelijkse werkzaamheden vinden daarnaast ook plaats in het aangrenzende bedrijfsgebouw. Hier zal een gedeelte van het gebouw worden ingericht om activiteiten uit te voeren. Hierbij moet gedacht worden aan lichte ambachtelijke activiteiten. Er wordt gewerkt met een ruime gradatie qua leeftijdsgroep. Echter, het aantal zorgcliënten zal beperkt zijn (max. 10 cliënten tegelijk aanwezig).

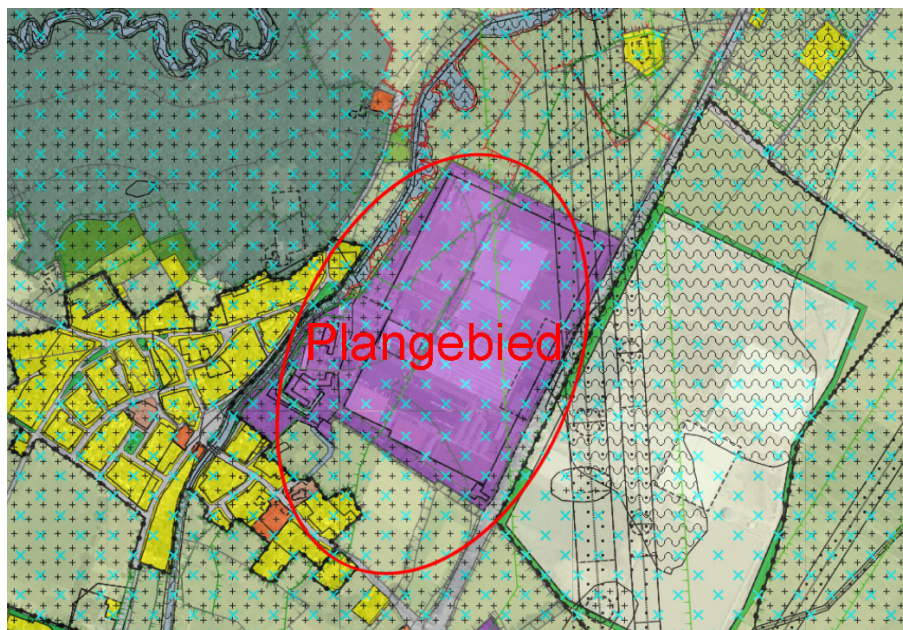
De zorg die men wil gaan bieden in de vorm van dagbesteding, is het begeleiden van personen/cliënten in het vinden van structuur in het dagelijkse leef- en werkproces. De doelgroep is jongeren en jong volwassene.

Initiatiefnemer biedt zorg aan, welke wordt betaald/gefinancierd uit het persoonsgebonden budget (PGB) van de cliënt. Dit heeft als voordeel dat initiatiefnemer nauw contact houdt met de ouders van de cliënten (dit zijn vaak de pgb verstrekkers). Door op deze manier te werken heb je intensief contact in het netwerk, ouders/ cliënt/zorgverlener. Tevens kan er door de korte lijnen adequaat worden ingespeeld op veranderingen.

Inschrijving saneringsregeling

Initiatiefnemer heeft zich in augustus 2020 formeel ingeschreven voor deelname aan de saneringsregeling. Hierdoor is sanering van de agrarische bedrijfslocatie definitief geworden. Initiatiefnemer dient per maart 2021 alle dieren uit de stallen te hebben gehaald en daarmee de bedrijfsvoering te hebben beëindigd. Dit betekent voor initiatiefnemer dat op dat moment ook de vigerende milieuvergunning ingetrokken moet zijn. De aanvraag hiervoor is door initiatiefnemer bij de gemeente Leudal ingediend in januari 2021.

De sloop van alle bebouwing dient uiterlijk maart 2023 uitgevoerd te zijn. Omdat de dieren reeds in maart 2021 niet meer aanwezig mogen zijn is het voor initiatiefnemer gewenst c.q. noodzakelijk om het nieuwe plan zo snel als mogelijk te realiseren om daarmee inkomsten te genereren.



Uitsnede landschapsplan met aanduiding planvoornemen

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de aanwezige huidige agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen van initiatiefnemer. Daarnaast vormen de N279, de in de omgeving gelegen woningen van de kern Heibloem en overige elementen het omliggende ruimtelijk kader.

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt het bouwvlak verkleind en de bestemming gewijzigd naar bedrijfsdoeleinden. Doordat de bebouwde oppervlakte afneemt, oude agrarische bebouwing worden gesloopt, er in de nieuwe situatie twee identieke en compact geplaatste bedrijfsgebouwen worden gebouwd ontstaat er een compactere bedrijfsbestemming en wordt er ook in stedenbouwkundig opzicht voorzien in een evenwichtig en samenhangend beeld. De bebouwing dringt minder ver het achterliggende agrarisch gebied in richting het natuurgebied. Het voorliggende plan is ook akkoord bevonden door de Kwaliteitscommissie.

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. Na afloop van de sloop/sanering van de stallen/kelders en overige bijbehorende voorzieningen van de intensieve veehouderij zal in samenspraak met het bevoegd gezag worden geoordeeld of er nog aanleiding is voor nader bodemonderzoek. Het planvoornemen is om met een gesloten grondbalans te werken. Mocht er toch grond worden afgevoerd dan zal deze grond conform de wettelijke richtlijnen bemonsterd moeten worden.

In het verleden zijn er bij uitgevoerde onderzoeken geen bijzonderheden naar voren gekomen. Er zijn ook geen meldingen bekend van incidenten. De grond aan de noordzijde is agrarisch (weiland) in gebruik geweest en hier worden derhalve geen bijzonderheden verwacht. Een intensieve veehouderij maakt geen gebruik van stoffen die de bodem verontreinigen. Zoals hierboven aangegeven zal er in overleg met het bevoegd gezag na sloop worden bepaald of er nog nader onderzoek noodzakelijk is. De stallen zijn niet voorzien van asbestdaken (alle dakplaten zijn asbestvrije dakplaten). Derhalve is er op dit vlak geen verontreiniging te verwachten.

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

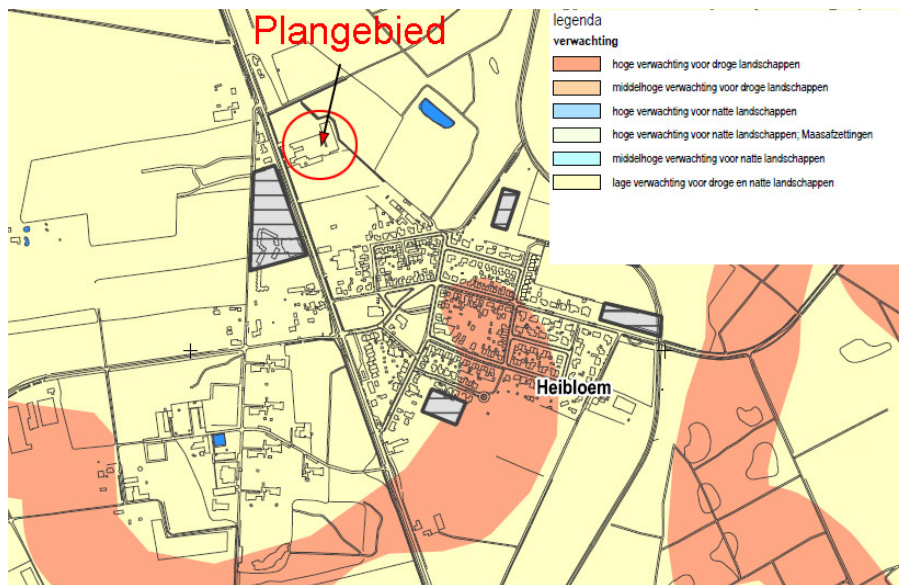
4.1.2 Archeologisch onderzoek

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 lage archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leudal

Ter plaatse is om deze reden ook geen dubbelbestemming inzake archeologie van toepassing. Er gelden geen beperkingen ten aanzien van ingrepen in de bodem in relatie tot archeologie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen moet dit worden gemeld bij de gemeente (wettelijke plicht).

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing. Derhalve 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 van de grens) zijn geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen gelegen. Wel is het plangebied gelegen aan de N279. De afstand van de N279 tot de locatie waar de bedrijfsverzamelgebouwen worden gerealiseerd is ca. 30 meter. De PR 10-6-contour van deze transportroute is 0 meter. De oriëntatiewaarde is kleiner dan 0,1. De N279 vormt geen onderdeel van het Basisnet wegen.

In de huidige situatie is er sprake van de aanwezigheid van personen in het plangebied. Door het planvoornemen zal het aantal personen dat aanwezig kan zijn toenemen met enkele tientallen.

Door de ligging op korte afstand dient er een beperkte verantwoording voor de toename van het aantal personen te worden gegeven.

Er dient sprake te zijn van een goede bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten. Er dient sprake te zijn van een bluswatervoorziening. Ook dient gekeken te worden naar de opkomsttijd van de brandweer. Daarnaast dient beoordeeld te worden hoe de zelfredzaamheid van de aanwezige personen is.

Bluswatervoorziening:

Bij het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een bluswatervoorziening van minimaal 90m³ per uur (nabij de bestaande bedrijfsinrit). Hierdoor is verzekerd dat er in het geval van een calamiteit voldoende bluswater aanwezig is.

Opkomsttijd:

De opkomsttijd van de brandweer is 10 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

Zelfredzaamheid:

Ten aanzien van personen die verblijven in de bedrijfsverzamelgebouwen kan worden gesteld dat deze als zelfredzaam gekenschetst kunnen worden. Ten aanzien van de cliënten waar dagbesteding aan wordt verleend kan ook worden gesteld dat deze cliënten (maximaal 10 personen) als zelfredzaam kunnen worden beschouwd (cliënten zijn niet fysiek beperkt en daardoor minder mobiel) onder begeleiding en met hulp van professionele begeleiding.

Technische voorzieningen

In de nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en in de voormalige bedrijfswoning worden technische voorzieningen getroffen. Deze zien er op dat er in het geval van een calamiteit er snel en goed gevlucht kan worden. Ventilatiesystemen centraal uitgeschakeld kunnen worden zodat geen lucht van buitenaf meer door het ventilatiesysteem naar binnen komt. Ook zullen er brandveiligheidsvoorzieningen worden aangebracht en zal er sprake zijn van een bedrijfsnoodhulpplan. Ook is er sprake van een uitgang die van de N279 af is gericht in de voormalige bedrijfswoning.

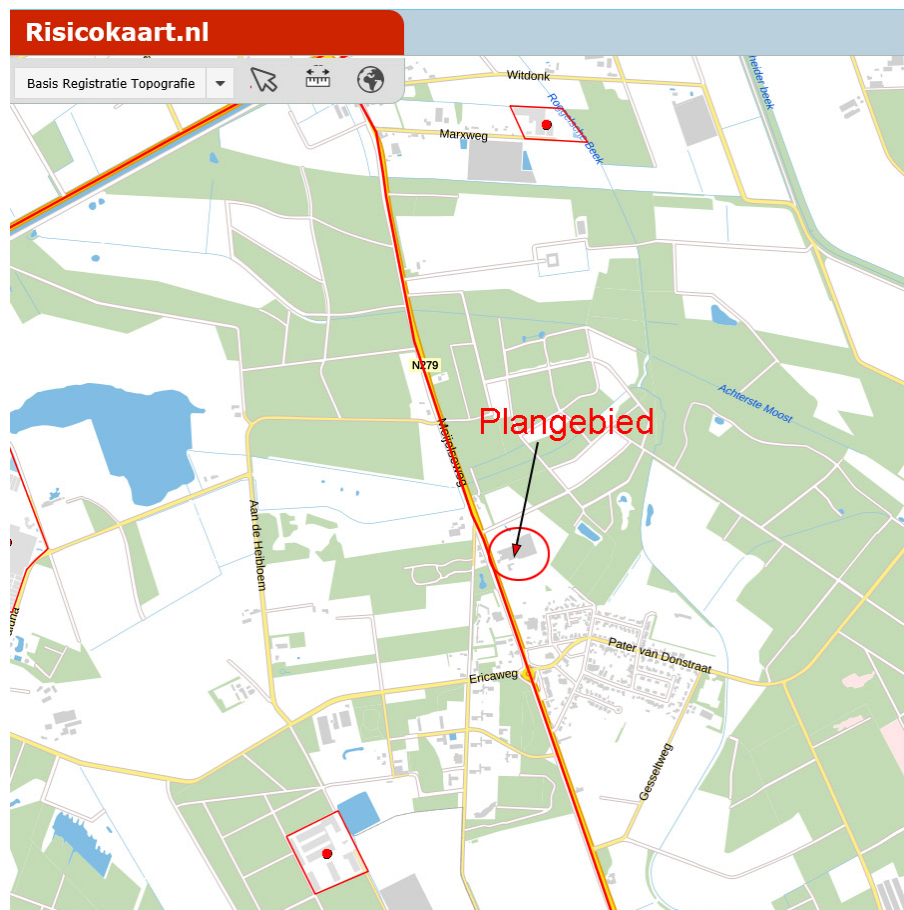
Bereikbaarheid

Verder kan nog worden gesteld dat de locatie relatief solitair is gelegen waardoor er weinig tot geen invloed van buitenaf te verwachten is. Daarnaast is de bereikbaarheid van de locatie vanwege de ligging aan de doorgaande N279 goed te noemen.

Overig

Daarnaast kan worden aangegeven dat de oriëntatiewaarde lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Gezien de relatief lage personendichtheden in de directe omgeving van de N279 ter hoogte van het plangebied (buitengebied) kan er vanuit gegaan worden dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Toevoeging van twee bedrijfsverzamelgebouwen voor tussen de 10-50 extra werknemers op minimaal 30 meter afstand en het toevoegen van maximaal 10-15 personen in de voormalige bedrijfswoning zal hier geen significante invloed op hebben.

Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde is verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Externe veiligheidsaspecten van de N279 worden daarom niet verder beschouwd.



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.

Kortom, de N279 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:

- 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;
- 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 1 kilometer 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.

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

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

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 saneren van de aanwezige intensieve veehouderijlocatie en het bouwen van twee bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de huidige intensieve veehouderij.

Ter plaatse van de huidige gronden waar de intensieve veehouderij wordt geëxploiteerd is op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

Situatie plangebied

Ten behoeve van het planvoornemen is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd, zie **bijlage 3**. Uit dit onderzoek volgt dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is voor onderhavig planvoornemen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Het Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 6 kilometer van het plangebied. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in activiteiten die ervoor zorgen dat er sprake is van een toename van stikstofemissie. De sanering van de intensieve veehouderij zorgt voor een forse afname van emissie van stikstof/ammoniak. In het kader van de saneringsregeling dient 85% van de aanwezige/vergonde emissie te vervallen.

Er is voor onderhavige planontwikkeling sprake van enige emissie van stikstof. De aanwezige stikstof wordt hiervoor ingezet (intern salderen). In de bijlage is de berekening bijgevoegd, zie **bijlage 4**. Hierin zijn alle toekomstige emissiebronnen opgenomen (o.a. kleine aantallen vee, de nieuwe gebouwen worden gasloos en gestookt met pelletkachels) en blijkt dat er geen significant effect te verwachten is op gevoelige natuurgebieden.

Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

4.3.3 Conclusie

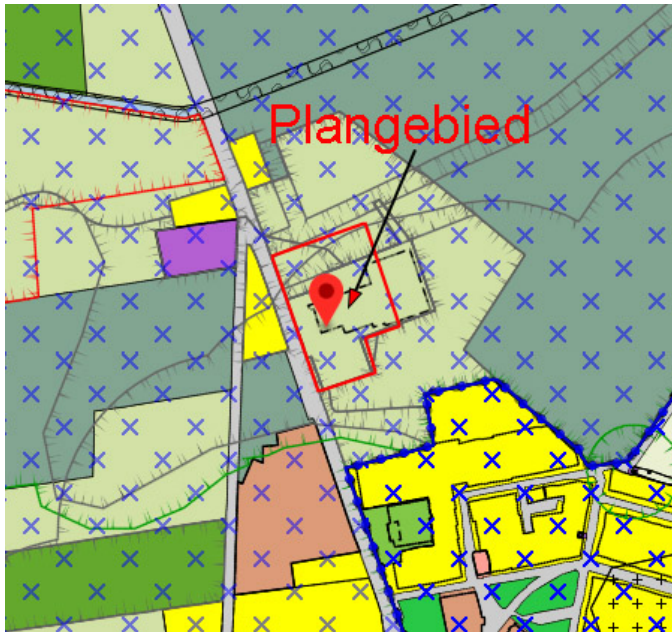
Gelet op de beschikbare gegevens, het uitgevoerde onderzoek en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van 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 opgenomen in de wet. 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:

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



Uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan omgeving plangebied met nieuwe verbeelding

In de omgeving van het plangebied zijn op korte afstand geen bedrijven gelegen die een invloed hebben op onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen zorgt daarnaast ook niet voor nieuwe beperkingen van bedrijven. Het ten westen gelegen bedrijf betreft een milieucategorie 1-2 bedrijf waarvan de richtafstand van 30 meter niet over onderhavig plangebied reikt. Daar komt bij dat tussen onderhavig plangebied en deze bedrijfslocatie burgerwoningen zijn gelegen die zorgen voor belemmeringen over en weer.

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat er in de bedrijfsverzamelgebouwen milieucategorie 1-2 bedrijven zich mogen vestigen. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf de rand van het bouwvlak tot de rand van de weg bedraagt ruim 30 meter. Daarmee kan worden vastgesteld dat de bedrijfsgebouwen buiten de richtafstand tot gevoelige objecten zijn gelegen.

De afstand van de bedrijfsgebouwen tot het dichtstbij gelegen ten westen (overzijde N279) gelegen gevoelige object bedraagt ca. 60 meter.

Geluid

De afstand van de inrit tot de dichtbij gelegen ten westen gelegen woning bedraagt ca. 20-25 meter. Er is echter sprake van een bestaande bedrijfsinrit die rechtstreeks ontsluit op de provinciale weg N279. De wijziging die plaats zal vinden is dat de inrit in de dagperiode frequenter gebruikt zal worden. Gezien de toegestane snelheid ter plaatse (80km per uur) is er geen directe aanleiding om te veronderstellen dat deze toename van verkeer die gebruikt maakt van de inrit zorgt voor een geluidstoename van 3 dB of meer. Een toename van 1 of 2 dB is voor het menselijk oor niet waarneembaar. Een toename van 3dB betekent een verdubbeling van het geluidsniveau hetgeen gezien de behoorlijke intensiteiten en de bestaande situatie niet realistisch is om te veronderstellen.

Kortom, het aspect geluid vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van gevoelige objecten in de omgeving.

Stof

In de huidige situatie is er sprake van een uitstoot van stof als gevolg van de intensieve veehouderij. In de nieuwe situatie is er geen sprake van de uitstoot van stof. Daarmee zorgt het planvoornemen voor een forse verbetering van de luchtkwaliteit.

Geur

In de huidige situatie is er sprake van een uitstoot van geur als gevolg van de intensieve veehouderij. In de nieuwe situatie is er geen sprake van de uitstoot van geur. Daarmee zorgt het planvoornemen voor een forse verbetering van de geursituatie.

In de omgeving zijn er geen bedrijven gelegen die geur uitstoten en die worden belemmerd door onderhavig planvoornemen. Alleen de intensieve veehouderij die met onderhavig planvoornemen is een agrarisch bedrijf met geur. Door de sanering zijn er in de omgeving geen agrarische bedrijven meer aanwezig die geur-uitstoot produceren.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 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: Wmb). 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;

een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' 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/m³ 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	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	400
Aandeel vrachtverkeer	35,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,18
PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
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 infomill 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. Er is worst-case uitgegaan van 35% vrachtverkeer.

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

4.5.3 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 voorziet niet in de dagbesteding van personen die vallen onder deze categorieën.

4.5.4 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.

4.6.1 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.

4.6.2 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. De beide nieuwe gebouwen voorzien beide in sanitair afvalwater en mogelijk beperkt bedrijfsmatig afvalwater. Grootschalige afvoer van afvalwater wordt gezien de lichte bedrijvigheid niet voorzien. Van grote hoeveelheden is derhalve geen sprake.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Binnen het plangebied voorziet het planvoornemen niet in onverhard of semi-verhard terrein.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een hemelwatervoorziening (infiltratiegreppels) die zijn gelegen ten noorden en oosten van de nieuwe voorziene gebouwen.

De infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de omliggende gelegen gronden (deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer).



Uitsnede luchtfoto met aanduiding bestaande infiltratiegreppels

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing, wordt in zijn geheel opgevangen door de greppels. Het hemelwater dat valt op een oppervlakte van ca. 10.000 m² (dakoppervlak en erfverharding) dient te worden geïnfilteerd in de infiltratievoorziening.

Het Waterschap Limburg, waar de gemeente Leudal onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$ en $T=100$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar ($T=25$, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 50 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de wadi aanwezig is, afgerond (10.000 x 50) 500 m³ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 100 mm water) is een capaciteit van afgerond (10.000 x 100) 1.000 m³ benodigd.

De greppels hebben een inhoud van minimaal 1.000m³ (lengte is ca. 300 meter en het omliggende maaiveld is minimaal 50 centimeter lager gelegen dan de maaiveldhoogte van de nieuwe bebouwing). De hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 1,5m beneden het maaiveld. Deze capaciteit is ruim voldoende om een bui van $T=25$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Indien er een bui van $T=100$ valt dan is de capaciteit van de greppels ook voor retentie en infiltratie van deze bui voldoende.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening, behoeft voor wateroverlast op de bouwkveld 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 greppels zullen 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.

4.6.3 Conclusie water

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

4.7 Geluid

4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.7.3 Wegverkeer

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

4.7.4 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.

4.7.5 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

Het planvoornemen leidt mogelijk tot een toename van verkeer. In de huidige situatie is sprake van een intensieve veehouderij. Hierbij behoren verkeersbewegingen (zowel vrachtverkeer (enkele vrachtwagens per dag) als licht verkeer (ca. 5-10 bewegingen per dag)).

In de nieuwe situatie zullen er meerdere lichte bedrijven zijn gevestigd. Hierdoor kan zowel het vrachtverkeer als het middelzwaar en licht verkeer toenemen per dag (de gemiddelde verwachting is dat er per dag ca. 4-8 vrachtwagens, 4-8 middelzware verkeersbewegingen en ca. 25-50 lichte verkeersbewegingen zullen plaatsvinden). Gezien de ligging direct aan de provinciale weg N279 (met een ruime en overzichtelijke inrit) vormt de toevoeging van aantallen verkeer geen belemmering. De provinciale weg is geschikt om deze aantallen te kunnen verwerken. Bij een toename van extra inrijdend en wegrijdend verkeer op de provinciale weg dient beoordeeld te worden of dit tot congestie zal leiden op de weg voor inrijdend verkeer naar de bedrijfslocatie enerzijds en of er sprake is van een verkeersveilige optie anderzijds.

Ten aanzien van mogelijk optredende congestie kan worden gesteld dat de drukte op de weg (N279) niet zodanig is dat de extra bewegingen (met name in de spitperiode) er voor zullen zorgen dat er onacceptabele congestie zal ontstaan. De bedrijfsinrit is reeds in gebruik en hierbij hebben zich in het verleden geen problemen voorgedaan op dit vlak. Een toename van aantal bewegingen zal dit beeld niet anders maken is de verwachting.

Ten aanzien van verkeersveiligheid kan worden opgemerkt dat de locatie overzichtelijk ontsloten is. Het naar de bedrijfslocatie komend verkeer heeft te maken met een overzichtelijke situatie bij het inrijden (verkeer komend vanaf het noorden/Meijel). Er behoeft geen fietspad gekruist te worden hetgeen vanuit verkeersveiligheidsoogpunt positief is.

Ten aanzien van wegrijdend verkeer geldt dat de inrit breed en overzichtelijk is. Ook het verkeer op de N279 heeft goed zicht op verkeer dat vanuit de inrit de N279 wil oprijden. Hierdoor zijn er geen bijzonderheden te verwachten op dit vlak.

Daarmee kan worden uitgesloten dat onderhavig planvoornemen de aanwezige verkeersstructuur (Meijelseweg, N279) zal aantasten of ontwrichten.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er sprake zijn van een toename van het aantal werknemers. Het planvoornemen van initiatiefnemer voorziet om in de toekomst twee bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren voor meerdere kleine/lichte bedrijven.

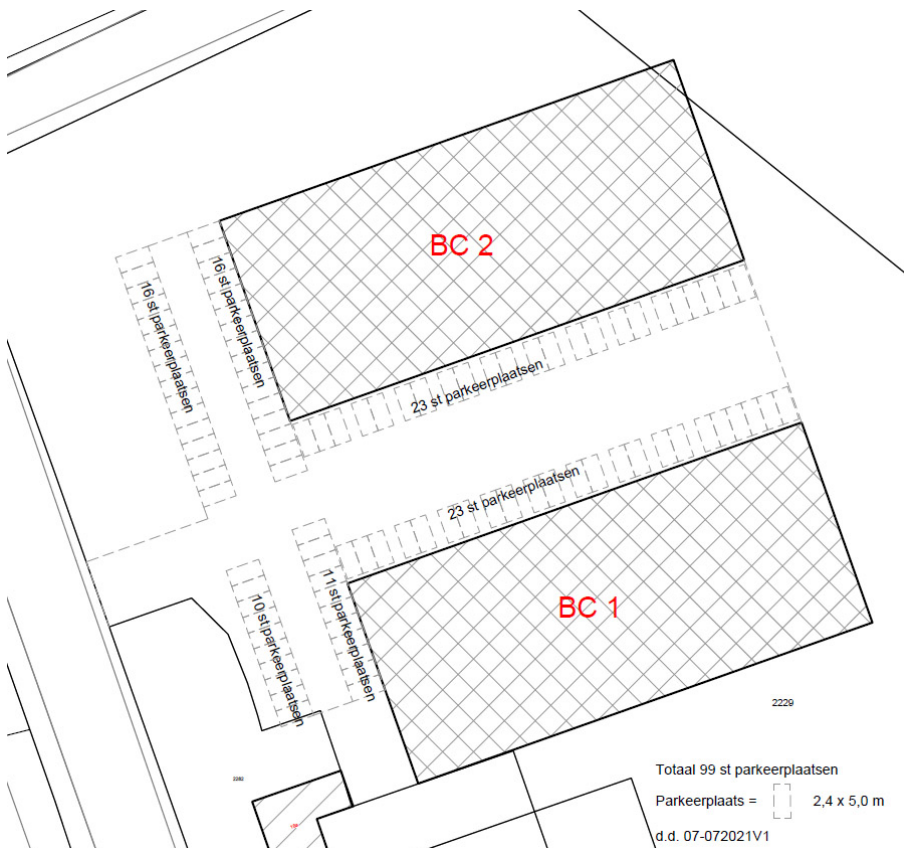
Als gevolg van de vestiging van deze bedrijven is er op het erf ruimte om te parkeren. Zie afbeelding.

Er is voor onderhavige ontwikkeling uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen. Voor het bouwvlak wordt de norm van een bedrijfsverzamelgebouw aangehouden (worst-case). Het is nog niet bekend of hier een regulier bedrijf zich gaat vestigen of meerdere kleinere bedrijven. De parkeernorm bij een bedrijfsverzamelgebouw is: 2,2 parkeerplaatsen per 100m² bvo.

Het bouwvlak heeft toegestaan bebouwingsoppervlak van max. 4.500m². Dit betekent dat minimaal het volgende aantal parkeerplaatsen aanwezig moet zijn:

- 45x2,2 = 99 parkeerplaatsen.

Zoals aangegeven dienen de gebruikers en bezoekers van de bedrijven op het eigen erf te parkeren. Dit erf is ruim voldoende groot om 100 parkeerplaatsen te realiseren (terrein heeft een oppervlak van ca. 2.500m² waarvan ca. 1.500m² noodzakelijk is voor het kunnen realiseren van 100 parkeerplaatsen (1.000m² blijft over om te kunnen manoeuvreren) zodat ook de enkele parkeerplaatsen voor de dagbesteding (zorg) gegarandeerd zijn. Zie afbeelding hieronder.



Tekening met aanduiding zone parkeren

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 waterhuishoudingsstelsel, 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 'Meijelseweg 18a te Heibloem' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1:1.000).

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:

- 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;
- 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;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld 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 digitaliseringsverplichting.

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 gezien. 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 bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

5.2.1 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.

5.2.2 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
- Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingssregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedureregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

5.2.3 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 1:1.000.

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

6.2 Procedure

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Formele procedure

Algemeen

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

- a. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
- b. 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.
- c. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
- d. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- e. 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.
- f. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
- g. 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 30 juli 2021 tot en met 9 september 2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.