aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Heide 23 te Heythuysen

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan

Heide 23 te Heythuysen

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP23HeHeide23-VG01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	19 februari 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging 5
1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging 5
1.3 Ligging en grens van het plangebied 6
1.4 Vigerende bestemming 6

Hoofdstuk 2 Beleid & regelgeving **9**

2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Provinciaal beleid 11
2.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **15**

3.1 Gebiedsbeschrijving 15
3.2 Planvoornemen 15
3.3 Ruimtelijke structuur 16

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten **19**

4.1 Bodem 19
4.2 Externe veiligheid 20
4.3 Ecologie 23
4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten 24
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Water 26
4.7 Geluid 28
4.8 Kabels en leidingen 29
4.9 Verkeer en parkeren 29
4.10 Duurzaamheid 31

Hoofdstuk 5 Juridisch plan **33**

5.1 Wettelijk kader 33
5.2 Planonderdelen 33

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid **35**

6.1 Financiële haalbaarheid 35
6.2 Procedure 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Heide 23 te Heythuysen. Op deze voormalige agrarische bedrijfslocatie was tot enkele jaren geleden sprake van de aanwezigheid van een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Vanwege meerdere omstandigheden is dit bedrijf hier gestopt en is initiatiefnemer voornemens om een zorgfunctie/instelling/zorgboerderij hier te vestigen in planologisch opzicht (initiatiefnemer is reeds enkele jaren actief met de zorgboerderij).



Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd 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, dit kan in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan. 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 noorden van de kern van Heythuysen en ten noordwesten van de kern Roggel. Verder is het plangebied gelegen aangrenzend aan het natuurgebied Asbroekerheide.

Het plangebied Heide 23 te Heythuysen is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie L, nummer 354 (ged.).

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Heide 23 te Heythuysen vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal, dat op 4 september 2019 is vastgesteld.

De volgende bestemming is voor het plangebied van toepassing:

Enkelbestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - 2''.

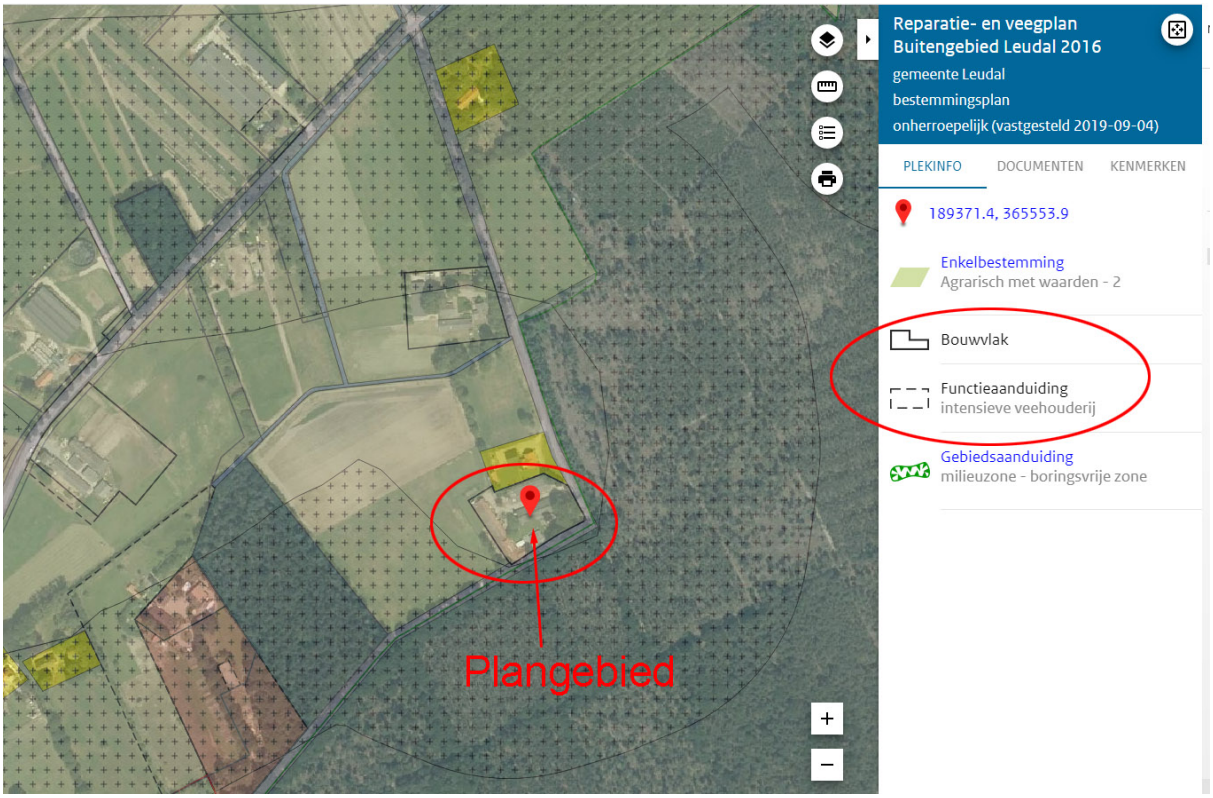
Dubbelbestemming:

- 'Waarde – Archeologie 5' (deels)

Aanduidingen:

- Bouwvlak;
- 'gebiedsaanduiding: overige zone - boringsvrije zone'.
- 'gebiedsaanduiding: overige zone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' (deels).
- 'intensieve veehouderij' (gehele bouwvlak).

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. het planvoronemen is qua functie niet rechtstreeks mogelijk. 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 Nationale omgevingsvisie. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciale Omgevingsvisie (Povi). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en de structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.

3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.

4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.

7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.

10. Beperken van klimaatverandering.

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2- arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.

12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.

13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.

14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).

15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.

16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.

18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.

19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

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.

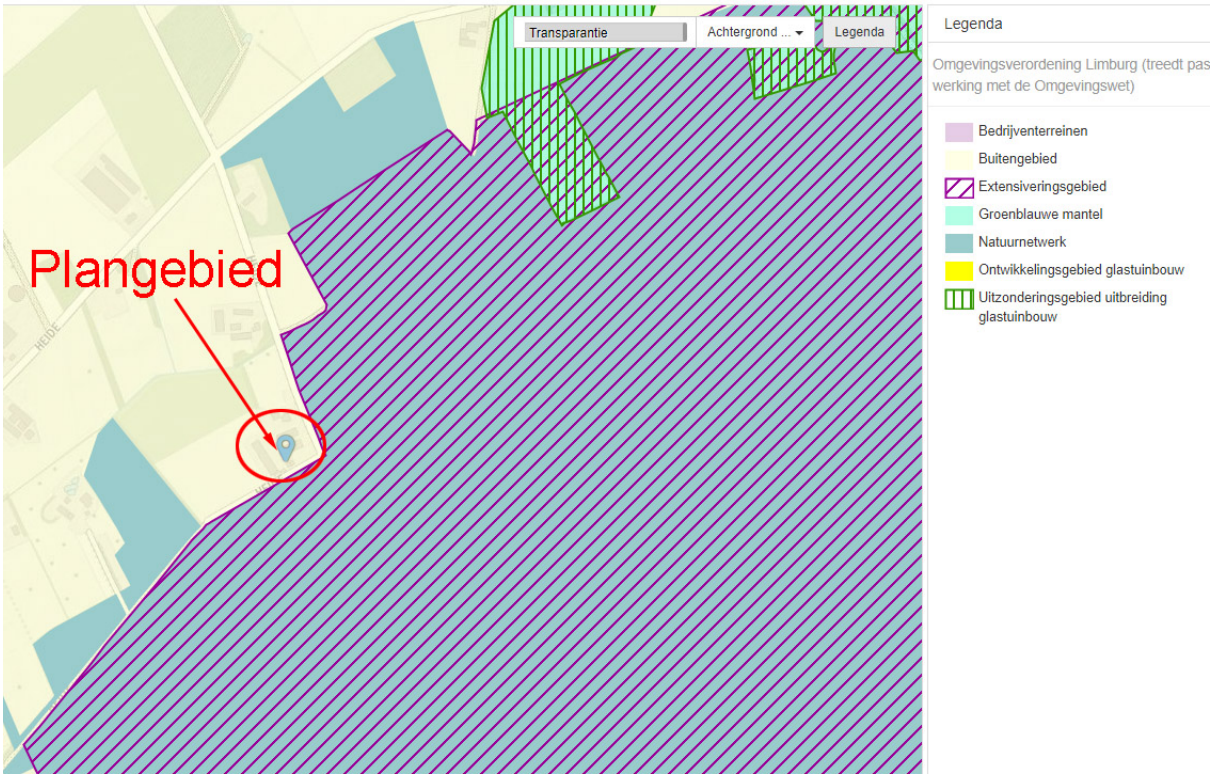
De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? De omvorming van een IV-bedrijf tot een locatie voor kleinschalige dagopvang voor kinderen met een beperking betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014. In het POVI is de provincie opgedeeld in zoneringen.

De locatie aan de Heide 23 te Heythuysen wordt deels aangeduid als 'Buitengebied'.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied

Buitengebied

'De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Natuurnetwerk' of 'groenblauwe mantel'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.'

Het planvoornemen is passend binnen deze aanduiding/zonering. Daarmee is er geen aantasting van

beschermde waarden van de bronsgroene landschapszone.

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.

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd.

LKM in relatie tot planvoornemen

Onderhavig planvoornemen betreft een ingreep in het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie. De te bouwen nieuwe gebouwen worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. Dit is een eis die voortvloeit uit het LKM.

Gezien de ligging van de nieuwe bebouwing, de sloop van de bestaande bebouwing, blijkt dat er sprake van een ruimtelijk passende locatie.

De nieuwe bebouwing is zichtbaar vanaf de openbare weg en derhalve is een inpassing uitgewerkt (zie **bijlage 2**). De Kwaliteitscommissie heeft dit landschapsplan beoordeeld en akkoord bevonden (zie **bijlage 3**).

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 provinciaalbeleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leudal

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

'De kleinschalige dekzandlandschapszone is gelegen ten noorden van Heythuysen en Roggel en loopt van Roggel door naar Neer. Ruimtelijke kenmerken zijn de kleinschaligheid met afwisselend woon- en landbouwkavels. Het landschap heeft een kleinschalig en besloten karakter.

Er is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid in het gebied, met een concentratie langs de wegen. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden bepaald door de veel voorkomende bebouwing. De doorgaande wegen vormen vaak linten van bebouwing.

In het gebied is de Roggelse beek gelegen. Deze beek maakt, tezamen met de overige beken in de gemeente (die vooral in de Terrassenlandschapszone gelegen zijn) een belangrijk onderdeel uit van de ecologische en landschappelijke structuur. Behoud en versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de beek staat dan ook voorop.

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

• Wonen en Woonomgeving;

• Economie en Werkgelegenheid;

• Omgevingskwaliteit;

• Mobiliteit.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

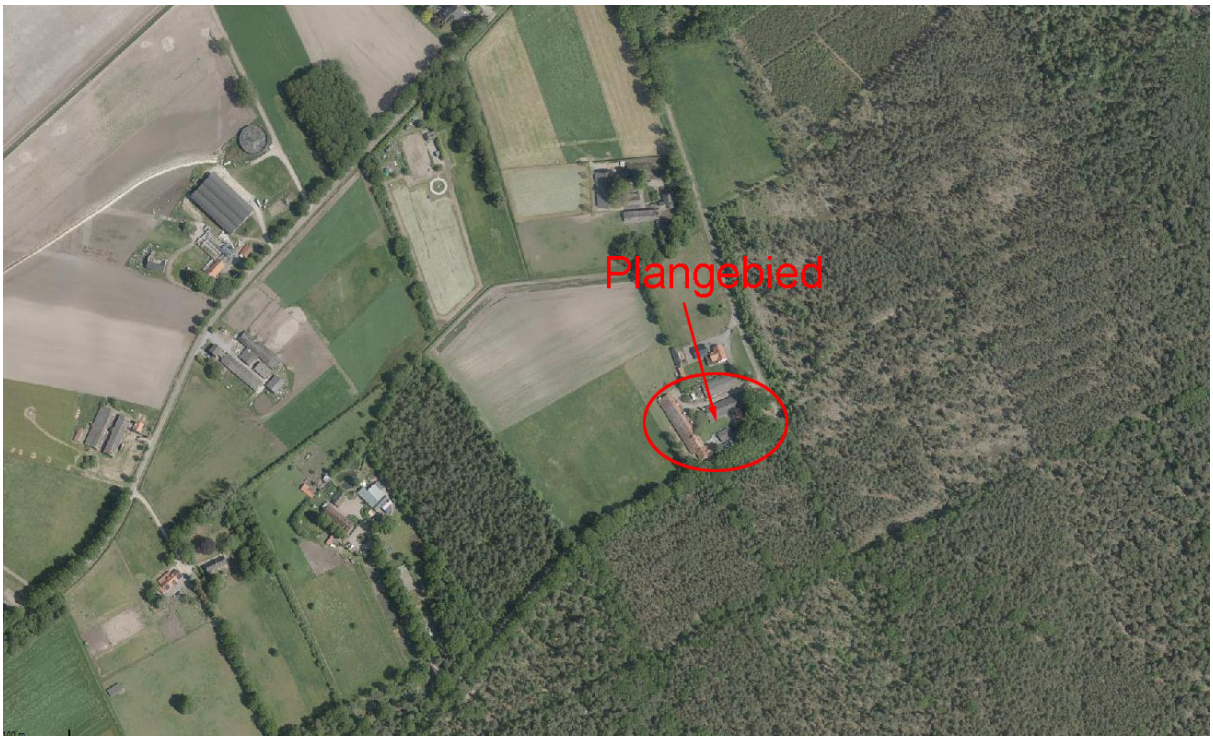
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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 het buitengebied van Heythuysen aan de straat Heide direct aansluitend gelegen aan het natuurgebied Asbroekerheide. Dit betreft een zeer rustige weg in het buitengebied met weinig verkeer. Er is sprake van een mix van agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De bedrijfslocatie is reeds in haar huidige vorm vele jaren aanwezig. De bedrijfslocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van drie oude varkensstallen met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning. Verder is er sprake van een omgeving waar initiatiefnemer haar landbouwgronden aanwezig heeft. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het landschapsplan dat is bijgevoegd.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

3.2 Planvoornemen

Initiatiefnemer is zoals hierboven beschrven eigenaar van de locatie Heide 23 te Heythuysen. Op deze voormalige agrarische bedrijfslocatie was tot enkele jaren geleden sprake van de aanwezigheid van een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Vanwege meerdere omstandigheden is dit bedrijf hier gestopt en is initiatiefnemer voornemens om een zorgfunctie/instelling/zorgboerderij hier te vestigen in planologisch opzicht (initiatiefnemer is reeds enkele jaren actief met de zorgboerderij).

Het plan ziet er samengevat als volgt uit:

- realisatie van een verblijfsruimte (met daarbij behorende buitenruimte) voor

sociaal-maatschappelijk-zorgdoeleinden (voor begeleiding van jong-volwassenen/jeug/kinderen met een zorgvraag, scouting, schoolkampen, etc.) met een oppervlakte van ca. 500m2. De zorg die wordt verleend zal dagbesteding zijn (aantal kinderen per dagdeel is maximaal 12).

- Realisatie gebouw voor agrarisch gebruik (stalling en opslag van machines, werktuigen, etc.) met een oppervlakte van ca. 240m2;

- Realisatie gebouw voor agrarisch gebruik (stalling en opslag van machines, werktuigen, etc.) met een oppervlakte van ca. 240m2;

- omvorming van de aanwezige agrarische bedrijfswoning tot een woning (Heide 23);

- bouw schuilgelegenheid voor dieren (ca. 30m2);

- sloop stallen bestaande intensieve veehouderij;

- beëindiging agrarisch bedrijf (alleen landbouwkundig gebruik landbouwgronden en agrarische activiteiten behorende bij de maatschappelijke functie).



Uitsnede planvoornemen

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de huidige agrarische bebouwing, de woning, erf en omliggende landbouwgronden en het omliggende natuurgebied en de openbare weg.

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt de nieuwe bebouwing gerealiseerd ter plaatse van en direct nabij de bestaande bebouwing (die wordt gesloopt).

Voor een verdere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het bijgevoegde landschapsplan.

Kortom, de ruimtelijke effecten en ruimtelijke structuur zullen met onderhavig planvoornemen acceptabel zijn.

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 overig: landbouw/natuur is toegekend aan het plangebied.

De huidige (Wro) bestemming van het perceel is 'Agrarisch'. .

Aanvullend hier op wordt een bodemonderzoek uitgeveord (NEN5725 danwel NEN5740).

Direct na de sloop van de bebouwing zal dit onderzoek worden uitgevoerd. Voorafgaande aan de sloop heeft bodemonderzoek geen meerwaarde. Mochten er verontreinigingen aanwezig zijn dan zullen deze worden gesaneerd tot een waarde die minimaal noodzakelijk is voor onderhavig planvoornemen.

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

4.1.2 Archeologischonderzoek

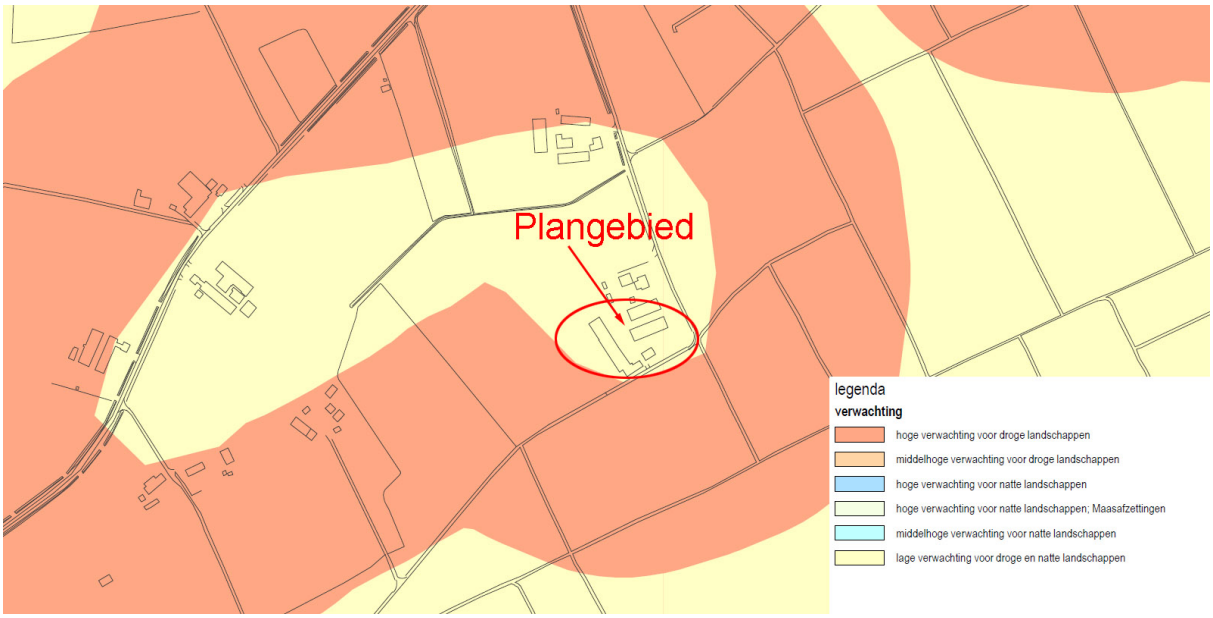
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, 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 grotendeels lage archeologische (geen beperkingen voor het planvoornemen) een klein hoekje van het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie 5').



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leudal

Ter plaatse van de hoge verwachtingswaarde geldt een vrijstellingsgrens van respectievelijk 1.000m2. Deze grens wordt met het voorziene planvoornemen niet overschreden.

Derhalve valt het niet te verwachten dat er archeologische waarden aangetast zullen worden als gevolg van het planvoornemen

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

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.

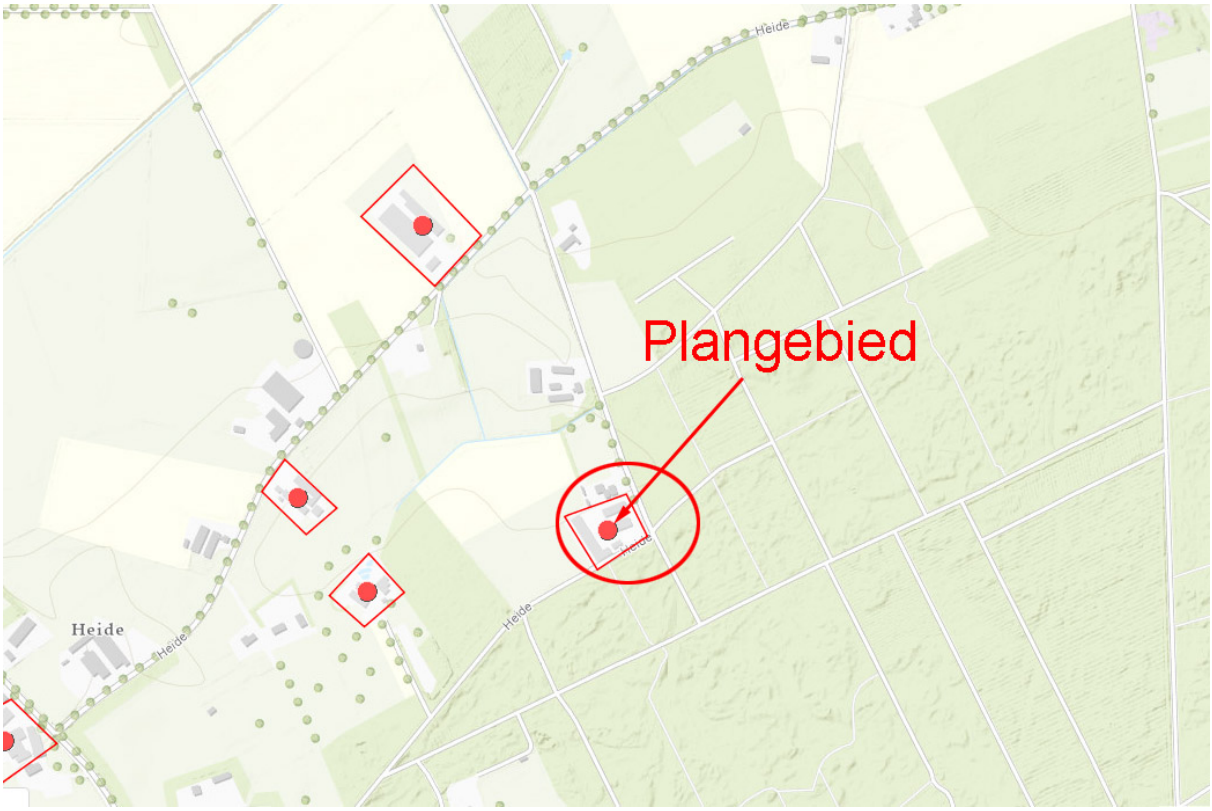
(Beperkt) kwetsbare objecten

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 250 meter) zijn geen leidingen of inrichtingen gelegen. De op grotere afstand gelegen BEVI-inrichtingen betreffen allen propaantanks met een plaatsgebonden risico-contour van 0 meter vanaf de grens van deze inrichtingen. Ook ter plaatse van het plangebied is een dergelijke propaantank aanwezig (hoeft vanwege ligging binnen het eigen bedrijf/locatie niet beoordeeld te worden).

Gezien deze grote afstanden en PR10-6 risicocontourafstanden vormen deze BEVI-inrichtingen geen belemmering voor het planvoornemen.



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 N279 is gelegen op een afstand van ca. 2,15 km van het plangebied. Gezien deze afstand van ruim meer dan 200 m van de N279 kan worden gesteld dat er in het kader van het groepsrisico geen nadere verantwoording afgelegd dient te worden. 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:

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 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. 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 (bereikbaar vanuit twee zijden). 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.

De gehele herontwikkeling is ecologisch onderzocht, zie **bijlage 4.** De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Heide 23 te Heythuysen is op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit. Ook worden, op basis van het gebruik van de locatie en de directe omgeving, geen beschermde flora en fauna verwacht.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Hoewel er geen aanwijzingen zijn aangetroffen, zouden de stallen geschikt kunnen zijn als winterverblijf-plaats voor de bunzing en steenmarter. Aangezien deze marterachtigen niet plaatsgebonden zijn en in de omgeving vergelijkbaar habitat aanwezig is zullen de gewenste sloop en nieuwbouw geen negatief effect hebben op het voortbestaan van de bunzing en de steenmarter. Wel wordt, in het kader van de zorgplicht, geadviseerd om de bebouwing pas na de winterperiode te slopen.

Voor de activiteit zullen enkele bomen worden gerooid welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse algemene vogelsoorten. Op basis van artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Hoewel geen nesten zijn waargenomen wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.'

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde flora en

fauna binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Het planvoornemen heeft, als gevolg van de maatregelen zoals opgenomen in het inpassingsplan, een positief effect op ecologische waarden die aanwezig zijn binnen het plangebied.

- **Gebiedsbescherming**

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied. Onderhavig planvoornemen voorziet in een sloop- en bouwfase en in een gebruiksfase. Omdat er in de huidige situatie sprake is van een IV-bedrijf met ammoniak-uitstoot en in de nieuwe situatie er geen dieren meer bedrijfsmatig worden gehouden kan worden gesteld dat er sprake is van een forse afname van ammoniak/stikstof. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd conform huidige bouwbesluit en zal qua stookinstallatie geen stikstofuitstoot kennen.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de forse afstand tot het gebied kan worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied maar alleen positieve effecten heeft.

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

- **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.

Het planvoornemen voorziet in de omvorming van een IV-bedrijf (met grote milieucontour) naar een maatschappelijk locatie. Dit betekent een forse afname aan milieubelasting voor de omgeving.

In de omgeving van het plangebied is aan de noordzijde een burgerwoning gelegen. In de huidige situatie is deze woning (met name in het kader van geur) overbelast. In de nieuwe situatie is er met de bestemming maatschappelijk sprake van een richtafstand van 10 meter. De nieuwe bebouwing wordt buiten deze richafstand van de noordelijke gelegen woning gebouwd en voldoet daarmee. Tevens wordt er bewust op grotere afstand van de buren gebouwd dan de stal in de huidige situatie is gelegen ten opzichte van de buren.

Voor het overige zijn de overige locaties in de omgeving gelegen op een afstand van meer dan 100 meter (en daarmee ruim buiten de richtafstand).

Omgekeerd kan worden gesteld dat de vestiging van de maatschappelijk functie geen belemmering veroorzaakt voor objecten in de omgeving gezien de ligging op grote afstand van bedrijven van derden en vanwege de aard van de bedrijven van derden (maatschappelijk bedrijf is aan de westzijde gelegen op meer dan 100 meter afstand en is qua functie vergelijkbaar met het planvoornemen) en aan de noordzijde is een burgerwoning gelegen die tevens op kortere afstand van ten noorden gelegen bedrijven ligt en daarmee een toetspunt vormt waardoor onderhavig plangebied geen nieuwe belemmering vormt.

Kortom, milieuzonering vormt gezien de aard van het planvoornemen en de ligging van gevoelige objecten en aanwezige bedrijven op (grote) afstand, geen belemmering voorde 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, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1750
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**1,11**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,27**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		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.

Onderhavig planvoornemen betreft het omvormen van een IV-bedrijf naar een maatschappelijke locatie op grote afstand van dergelijke wegen. Het project leidt derhalve tot een significante verbetering 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.

- **Provinciaalbeleid**

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 alleen huishoudelijk-bedrijfsmatig-sanitair afvalwater vrijkomen. Qua hoeveelheden zal dit beperkt zijn. Er zal maximaal 0,5m3 per uur geloosd worden. Hier zal bij de nieuwbouw rekening mee worden gehouden (voorraadput met eigen pomp).

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 (infiltratiegreppel) die is gelegen op het terrein (zie uitsnede). Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de nabij gelegen gronden (deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer).

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.

Er is voorzien in de volgende nieuwe verhardingen:

- Nieuwe bedrijfsbebouwing 800m2;
- Nieuwe erfverharding (m.u.v. de semi-verhardingen) ca. 200m2;

Binnen het plangebied wordt voorzien in een infiltratiegreppel. Hier wordt het hemelwater naar afgevoerd zodat het kan infiltreren. Deze greppel heeft een noodoverloop op de aanwezige in eigendom zijnde landbouwgrond.

De norm van het waterschap is 100mm.

De benodigde capaciteiten zijn:

- Nieuwe bedrijfsbebouwing 800m2 x 100mm = 80m3;
- Nieuwe erfverharding ca. 200m2 x 100mm = 20m3;

Totaal: ca. 100m3

Capaciteit infiltratiegreppels eigen terrein: ca. 100m3 (ca. 50x2m en gemiddeld 1m diep) (zie inpassingsplan voor de locatie en een indicatie van de omvang).

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 infiltratievoorzieningen 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(n) behoeft derhalve niet berekend te worden. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

- **Industrielawaai**

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit geen

geluidgevoelig object.

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

Het planvoornemen (bouw nieuwe bedrijfsbebouwing met erf e.d.) leidt mogelijk tot een beperkte toename van licht verkeer. Er is sprake van een afname aan zwaar verkeer (vrachtwagens en tractoren). De bestaande ontsluitingsweg van de bedrijfslocatie Heide 23 te Heythuysen, behoeft derhalve niet gewijzigd te worden. De enkele verkeersbewegingen die er per dag extra komen (ca. 5-10 bewegingen) vormen geen enkel probleem gezien de zeer lage aanwezige verkeersintensiteiten (komt nagenoeg alleen bestemmingsverkeer).



Op het inpassingsplan is de inrit aan de noordoostzijde van het perceel weergegeven voor de bezoekers. De woning heeft een eigen privé gedeelte en inrit. Hieruit blijkt dat er sprake is van een functiescheiding op de locatie, hetgeen vanuit verkeersveiligheid een meerwaarde is.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er slechts beperkt sprake zijn van extra parkeerbehoefte. Door de realisatie van het grotere erf is er ruim voldoende ruimte beschikbaar om 4 extra auto's te kunnen parkeren. Deze 4 stuks is een ruime inschatting van initiatiefnemer (op basis van de huidige situatie en de toekomstige situatie). Vanwege de specifieke bedrijfsvorm is het toepassen van een parkeernorm in onderhavige situatie niet mogelijk.

Er zal sprake zijn van mogelijk enkele personen extra personeel en enkele personen extra bezoekers die parkeren op het terrein zelf. Het erf biedt in de huidige situatie al ruimte aan deze aantallen parkeerplaatsen en zal in de toekomst nog ruimer van opzet worden (het nieuwe erf (halfverharding) zal van een dermate grote oppervlakte zijn dan hier nog meer dan 10 extra auto's op eigen erf kunnen parkeren waarmee ook in een worst-case situatie altijd voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is). Het parkeren zoals voorheen voor het agrarisch bedrijf aanwezig was komt te vervallen.

Hierdoor kan parkeeroverlast op de openbare weg worden uitgesloten. 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 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.

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 'Heide 23 te Heuythuysen' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1: 2.000).

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:

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 wijzigingsplan . 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.

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: 2.000.

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 initiatiefneemster en de gemeente Leudal wordt een anterieure 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.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft met de directe buren (Heide 22, Heide 13 en Heide 13a) gesproken (allen in april 2022) over onderhavig planvoornemen. De omgevingsdialoog is uitgewerkt (incl. handtekeningen) en aan de gemeente Leudal overhandigd. Hieruit kwam naar voren dat de beide buren akkoord zijn met het planvoornemen. Zij hebben ook ter bevestiging hun handtekening gezet. Vanuit de omgeving zijn derhalve geen bezwaren te verwachten.

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:

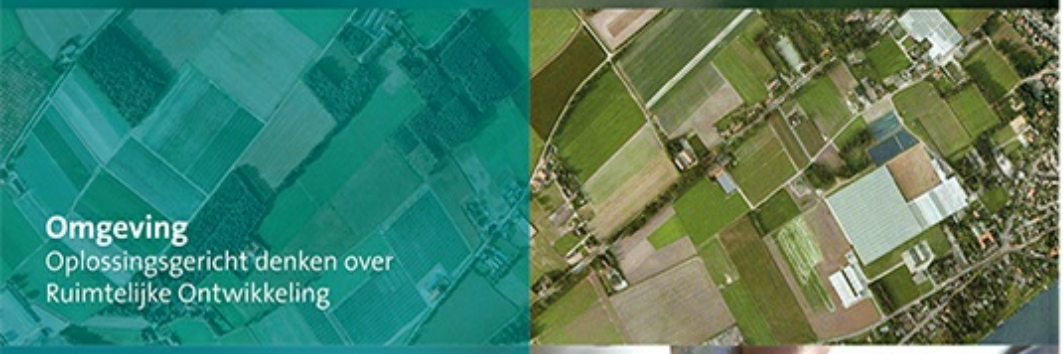
1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan .
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn 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 wijzigingsplan 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 6 november 2023 tot en met 17 december 2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. Voor een beantwoording hiervan wordt verwezen naar het zienswijzenverslag.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com