



## **BESTEMMINGSPLAN**

### **"NL.IMRO.1640.BP16HuKraakstr26-ON1"**

### **Gemeente Leudal**

Inhoud:

Toelichting en bijlagen  
Regels  
Verbeelding

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="radio"/>            | concept ontwerp                                      |
| <input type="radio"/>            | voorontwerp                                          |
| <input checked="" type="radio"/> | ontwerp                                              |
| <input type="radio"/>            | vastgesteld door de raad van de gemeente Leudal..... |

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Rapportnummer: | 20160901                              |
| IDnr:          | NL.IMRO.1640.BP16HuKraakstr26-ON1     |
| Status:        | ontwerp                               |
| Datum:         | 30 maart 2017                         |
| Opdrachtgever: | Tuinderij Beegdenhof, dhr. P. Janssen |

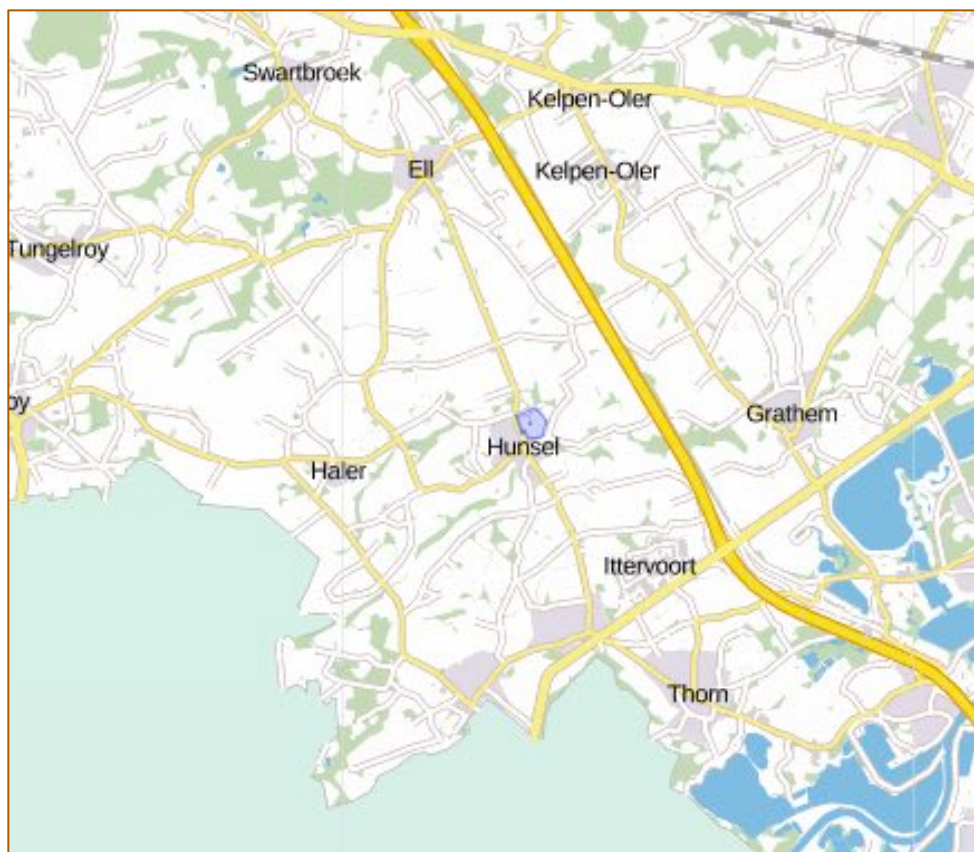
## Inhoud

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING.....                                                                                              | 5  |
| 1.1. Aanleiding en planvoornemen .....                                                                         | 5  |
| 1.1.1. Planologische regeling nieuwe situatie .....                                                            | 11 |
| 1.1.2. Landschappelijke inpassing .....                                                                        | 12 |
| 1.2. Vigerend bestemmingsplan en gebiedsprofiel .....                                                          | 14 |
| 1.3. Leeswijzer .....                                                                                          | 17 |
| 2. BELEIDSKADERS .....                                                                                         | 18 |
| Inleiding .....                                                                                                | 18 |
| 2.1. Nationaal beleid .....                                                                                    | 18 |
| 2.1.1. Nationaal Waterplan .....                                                                               | 20 |
| 2.1.2. Verdrag van Malta .....                                                                                 | 20 |
| 2.1.3. Natura2000 .....                                                                                        | 21 |
| 2.2. Provinciaal en Regionaal beleid .....                                                                     | 23 |
| 2.2.1. POL2014 / Omgevingsverordening Limburg.....                                                             | 23 |
| 2.2.2. Het oog van Midden-Limburg .....                                                                        | 28 |
| 2.2.3. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg - Dynamische<br>woningbouwprogrammering ..... | 29 |
| 2.3. Gemeentelijk beleid .....                                                                                 | 30 |
| 2.3.1. Structuurvisie .....                                                                                    | 30 |
| 3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....                                                                          | 33 |
| Inleiding .....                                                                                                | 33 |
| 3.1. Milieuonderzoek .....                                                                                     | 33 |
| 3.1.1. Bodem.....                                                                                              | 33 |
| 3.1.2. Geluid.....                                                                                             | 34 |
| 3.1.3. Lucht.....                                                                                              | 36 |
| 3.1.4. Externe veiligheid.....                                                                                 | 38 |
| 3.1.5. Milieuzonering.....                                                                                     | 40 |
| 3.1.6. Geur.....                                                                                               | 42 |
| 3.2. Waterhuishouding en Hydrologie .....                                                                      | 43 |
| 3.3. Natuur en Flora en fauna.....                                                                             | 52 |
| 3.3. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie .....                                                          | 59 |
| 3.4. Leidingen .....                                                                                           | 66 |
| 3.5. Verkeer en parkeren.....                                                                                  | 66 |
| 3.6. Duurzaamheid .....                                                                                        | 66 |
| 4. JURIDISCH PLAN .....                                                                                        | 67 |
| 4.1. Opbouw van de regels .....                                                                                | 67 |
| 4.2. Bestemmingen.....                                                                                         | 68 |
| Toelichting op de planregels.....                                                                              | 68 |
| Hoofdstuk 1 : Inleidende regels.....                                                                           | 68 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 2 : Bestemmingsregels .....       | 68 |
| Hoofdstuk 3 : Algemene regels .....         | 70 |
| Artikel 8: Algemene aanduidingsregels ..... | 70 |
| Artikel 9: Algemene afwijkingsregels.....   | 70 |
| Artikel 10: Algemene wijzigingsregels ..... | 70 |
| Hoofdstuk 4 : Overgangs- en slotregel ..... | 71 |
| 5. HAALBAARHEID .....                       | 72 |
| 5.1. Economische haalbaarheid.....          | 72 |
| 5.2. Maatschappelijke haalbaarheid.....     | 72 |
| 6. PROCEDURE.....                           | 73 |
| BIJLAGEN .....                              | 74 |

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan (Bijlage bij regels)
2. Ecologische quickscan
3. Geurbelasting
4. Geluid
5. Bodem
6. Archeologie
7. Luchtkwaliteit
8. Regels met bijlages
9. Verbeelding



Afbeelding 1: Omgevingskaarten. Plangebied blauw gemarkeerd. (Kadaster)

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en planvoornemen



*Afbeelding 2: Tuinderij Beegdenhof op luchtfoto (PDOK).*

#### Inleiding

De ambitie van Tuinderij Beegdenhof ligt bij het verwerken van vollegrond producten o.a. prei, courgettes en asperges tot verkoopbaar product. Het bedrijf ligt op een geschikte locatie met een goede bereikbaarheid.

Tuinderij Beegdenhof maakt sinds ongeveer 10 jaar een gestage groei door. De ontwikkelingen c.q. voorzieningen binnen het bedrijf moeten gelijke tred houden met de groei van het bedrijf en de ontwikkelingen in de sector.

Het bedrijf moet daarom op de huidige locatie de beschikking hebben over c.q. voorzien in een bouwblok op maat met een (nieuwe) bedrijfswoning, voldoende teelt-, opslag- en bewerkingsruimten en een optimale voorziening voor de huisvesting van seizoenarbeiders. In het recente verleden heeft het bedrijf besloten om de faciliteiten in drie fases te realiseren.

Op dit moment bestaat de bebouwing uit een loods voor verwerking en opslag van de producten, een bedrijfswoning, huisvesting voor seizoenarbeiders, een kantoor, kantine en bergruimte, een tweede opslagloods met berging en tenslotte twee boogtunnels.

De nu voorliggende derde en afrondende fase in de bedrijfsontwikkeling betreft de

realisatie van een tweede loods voor verwerking en opslag van producten, twee boogtunnels voor de opkweek van planmateriaal en een nieuwe bedrijfswoning aan de Kraakstraat. De bestaande bedrijfswoning wordt geschikt gemaakt en bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

*Verzoek om uitbreiding in historisch perspectief geplaatst*

Op 10 juli 2007 besloot het college van burgemeester en wethouders akkoord te gaan met een plan dat uitging van een vormwijziging van het bouwblok, een nieuwe loods, een bedrijfswoning en een voorziening voor de permanente huisvesting van seizoenarbeiders. De BOM+ kwaliteitscommissie van de provincie adviseerde hierover op 27 november 2007 positief.

Op 1 augustus 2008 deelde de gemeente mede dat het plan gewijzigd diende te worden in verband met een onvoorziene ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving. Vooral de huisvestingsvoorziening en de woonfunctie moesten een andere plek krijgen.

Op 4 februari 2009 lichtte de initiatiefnemer toe waarom de ontwikkeling van het plan uit 2007 in de volgende drie fases van ontwikkeling werd geknipt:

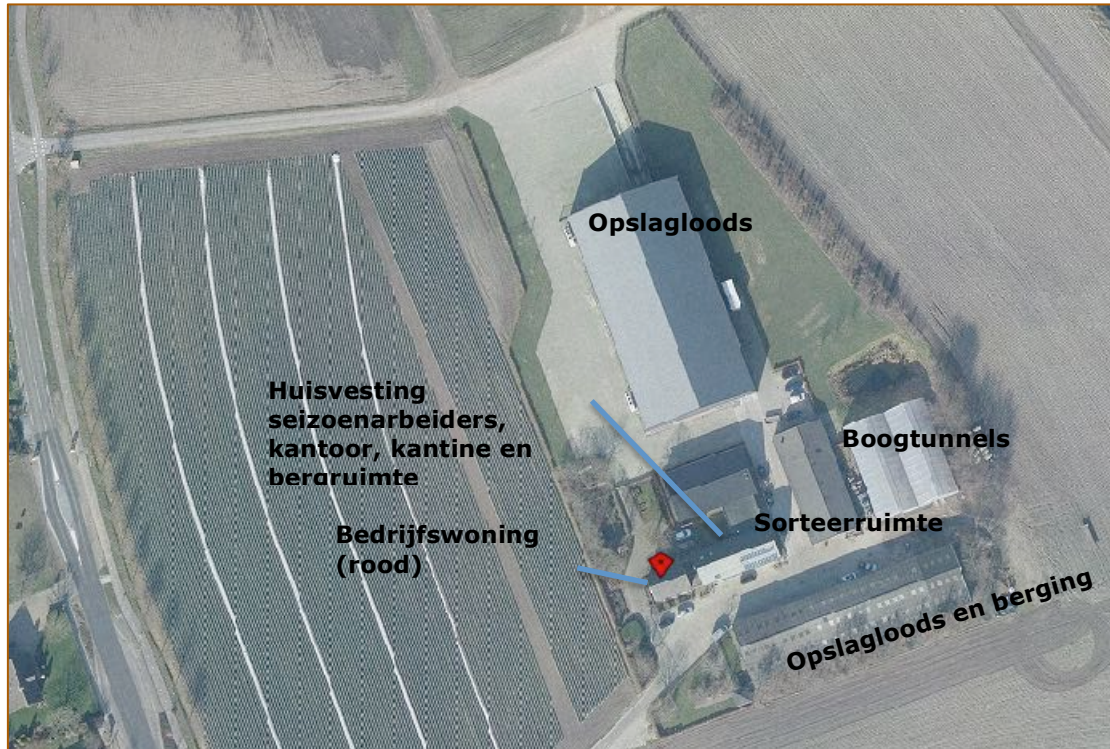
- 1) De tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders in units, binnen het vigerende bouwblok;
- 2) De permanente huisvesting van seizoenarbeiders binnen het vigerende bouwblok, door middel van een projectbesluit (principebesluit college 10 februari 2008);
- 3) De verandering van het bouwblok, inclusief de permanente huisvesting van seizoenarbeiders, de oprichting van een nieuwe loods, de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning en (via een afzonderlijke planologische procedure) de ontwikkeling van twee percelen aan de Kraakstraat.

Op 18 februari 2009 legde initiatiefnemer de beoogde 'eindsituatie' van het bouwblok Kraakstraat 26 aan de gemeente voor. Het plan paste binnen de met de gemeente gemaakte afspraken. De jaren daarop vonden diverse overleggen plaats in verband met de uitwerking van het plan en in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied en de huisvesting seizoenarbeiders.

Op 23 februari 2010 nam het college van burgemeester en wethouders een positief besluit aangaande het projectbesluit dat voorzag in de oprichting van een gebouw voor de huisvesting van seizoenarbeiders en de oprichting van een opslagloods.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot voorliggend bestemmingsplan, waarbij aan de agrarische bouwkael een tweede loods voor verwerking en opslag van producten, twee boogtunnels voor de opkweek van planten en een nieuwe bedrijfswoning wordt toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt geschikt gemaakt en bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Hiermee wordt fase 3 en daarmee de eindsituatie van de bedrijfsontwikkeling afgerond.

### Bestaande situatie



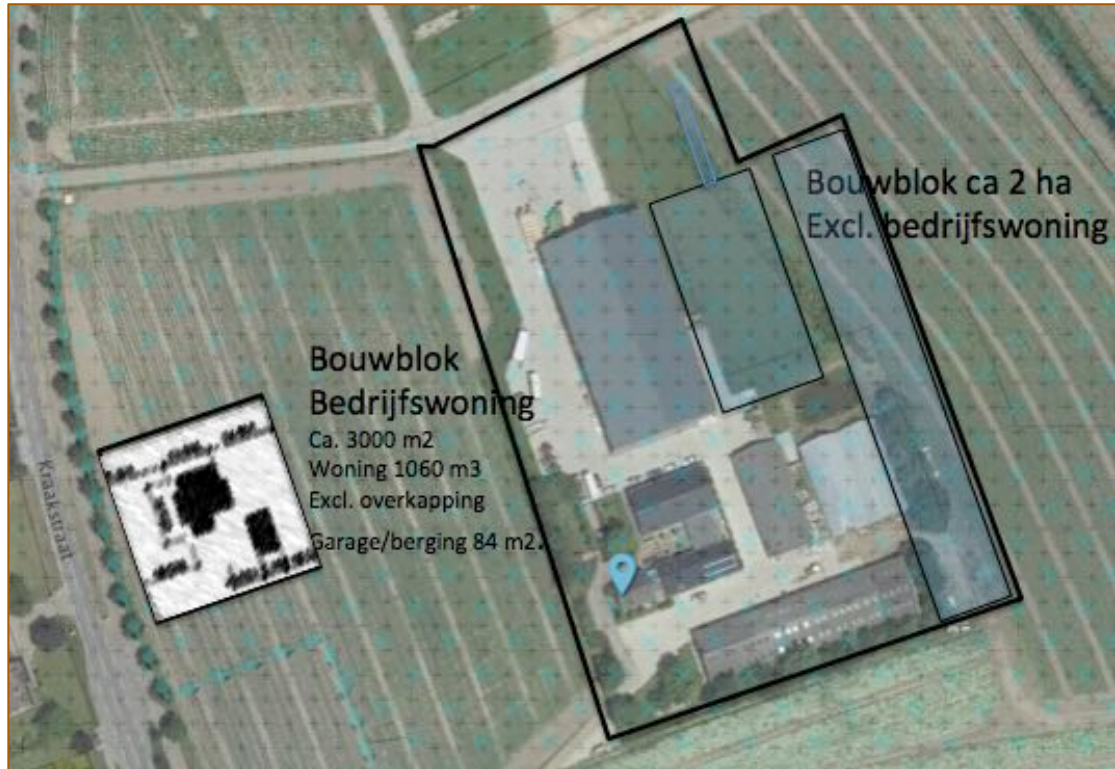
Afbeelding 3: bestaande situatie op luchtfoto (PDOK).

Op de luchtfoto (afbeelding 3 boven) is het bedrijf Tuinderij Beegdenhof afgebeeld evenals het huidige agrarische bouwvlak (afbeelding 3 links).

Binnen het bouwvlak staan nu een opslagloods (1862 m<sup>2</sup>), twee boogtunnels (592 m<sup>2</sup>), een sorteerruimte (410 m<sup>2</sup>), een machineloods met berging (1080 m<sup>2</sup>), een bebouwingscluster met huisvesting seizoenarbeiders (293 m<sup>2</sup>), kantoor, kantine en berging (287 m<sup>2</sup>) en tenslotte een bedrijfswoning (102 m<sup>2</sup>).

De oppervlakte van de bestaande bebouwing is 4626 m<sup>2</sup> en van de bouwkavel circa 14.400 m<sup>2</sup>.

### Nieuwe situatie



Afbeelding 4 boven en 5 links: De ontwikkeling Tuinderij Beegdenhof.

Op de luchtfoto (afbeelding 4) is de nieuwe situatie afgebeeld, evenals het nieuwe agrarische bouwvlak (afbeelding 5). Het uitbreidingsgedeelte is ten opzichte van de bestaande situatie lichter rood gekleurd. (De boomgaard ten zuiden van de bedrijfswoning is hierin niet afgebeeld)

De ontwikkeling van het agrarisch bedrijf annex bouwvlak liggen in de lijn van de bestaande voorzieningen.

Het bouwvlak zal worden vergroot zodat een tweede opslagloods voor de verwerking van producten (1862 m<sup>2</sup>) kan worden toegevoegd. Verder zullen ten behoeve van de opkweek van planten twee boogtunnels (2500 m<sup>2</sup>) worden toegevoegd. Tenslotte zal de bestaande bedrijfswoning (102 m<sup>2</sup>) de functie van huisvesting seizoenarbeiders krijgen. Een nieuwe bedrijfswoning zal worden toegevoegd (circa 325 m<sup>2</sup>).

De oppervlakte van de bebouwing zal daarna 10038 m<sup>2</sup> zijn en de bouwkael circa 23.000 m<sup>2</sup>.

Ligging plangebied

Afbeelding 6: Ligging plangebied op topografische kaart (PDOK)

Het plan heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend gemeente Hunsel, sectie N nummers 349 en 350.

Het bedrijf (huiskavel) ligt aan de Kraakstraat 26 te Hunsel, in het buitengebied op een afstand van ongeveer 250 meter ten noordoosten van de kern Hunsel. De bedrijfslocatie is gelegen aan een doodlopende weg die via de Kraakstraat bereikbaar is. De Kraakstraat is een doorgaande weg die de kernen Hunsel, Ell en Ittervoort verbindt. De omgeving van de planlocatie bestaat voornamelijk uit (burger)woningen en agrarische gronden en -bebouwing.

Begrenzing plangebied

*Afbeelding 7: Begrenzing plangebied (excl. boomgaard) op luchtfoto*

Ten noorden van het plangebied (zie afbeelding 7) ligt de plangrens aan de Kraakstraat ter hoogte van nummer 30, alwaar een intensieve veehouderij is gevestigd. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied liggen akkervelden. Alleen de (nieuwe) bedrijfswoning ligt direct aan de Kraakstraat. Dit deel van de Kraakstraat grenst aan de kern Hunsel en is terplaatse bebouwd met burgerwoningen. De toegangsweg vanaf de Kraakstraat naar het agrarisch bouwblok maakt vanaf de bebouwing ter plaatse deel uit van het onderhavige agrarisch bouwblok (zie afbeelding 7). Ter hoogte van de Kraakstraat 30 aan de noordzijde van het plangebied is het bedrijf eveneens bereikbaar, met name voor het laden en lossen van producten.

### 1.1.1. Planologische regeling nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'.

Op de verbeelding is op perceelsniveau door middel van bouwvlakken en aanduidingen aangegeven waar gebouwd mag worden. Op deze wijze worden de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden gegeven waarbij de belangen van omliggende functies vooraf zijn meegewogen.

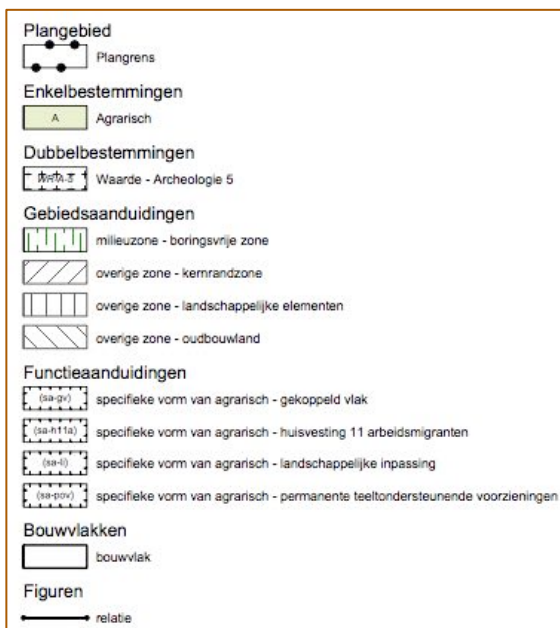
Door bouwvlakvergroting kan de voorgestane nieuwe loods worden gerealiseerd en de nieuwe bedrijfswoning, waarbij de huidige bedrijfswoning voor de huisvesting van seizoenarbeiders zal gaan dienen.

De locatie voor de boogtunnels worden op de verbeelding voorzien van een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen (sa-pov)".

De betreffende gebouwen voor de huisvesting voor arbeidsmigranten worden op de verbeelding voorzien van een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - huisvesting >aantal< arbeidsmigranten". (In te vullen 1x30 voor de bestaande huisvesting en 1x11 voor de nieuwe huisvesting in de voormalige bedrijfswoning)

De landschappelijke inpassing zal binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Op het hele gebied wordt hiervoor op de verbeelding de specifieke aanduiding opgenomen "specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing(sa-li)".

Afbeelding 8: Verbeelding nieuwe situatie



### 1.1.2. Landschappelijke inpassing

De ontwikkelingen zoals die in hoofdstuk 1.1. zijn beschreven voorzien tevens in een goede landschappelijke inpassing.

Door Paumen werd een plan opgesteld onder de titel 'Stedenbouwkundige en Landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering' en nummer PNR 6013RS26-010716/150716/161116/070217.

Het inpassingsplan is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hierbij wordt opgemerkt dat de in de zuidwestelijke hoek van het terrein te realiseren burgerwoningen geen deel uitmaken van voorliggend plan. Hiervoor wordt afzonderlijk de procedure voor een (wijzigings-)plan gevolgd.



In stedenbouwkundig opzicht is gekozen om de vervangende bedrijfswoning ter hoogte van een onderbreking in de bebouwing aan de westkant van de Kraakstraat en halverwege het achterliggende bedrijf te positioneren. Een aansluiting van de woning op de dorpskern is niet gewenst; dit sluit niet aan bij de functionele status van de woning.

Er is voor gekozen om de inpassing van de bedrijfsgebouwen en de boogtunnels aan de noordoostkant op een soortelijke wijze als nu aangetroffen vorm te geven, nl. middels de aanplant van hagen, bomen en groensingels.

In het kader van de beschreven ontwikkeling is een kwaliteitsbijdrage te leveren. In eerste instantie de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke entree van de kern Hunsel en aanvullend deze verder te verbeteren door de aanleg van een boomgaard. Hoogstamboomgaarden en huisweides met hoogstamfruitbomen kleuren van oudsher de overgang van kernen en bebouwingsclusters naar het omringende bouwland of grasland. De boomgaard versterkt in de voorliggende situatie de verbetering van de huidige entree. De boomgaard vormt in ruimtelijke en ecologische zin een passende overgang tussen de rand van de kern en het open bouwland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Uit agrarisch oogpunt zal bij de aanleg voldoende ruimte worden gelaten tussen de tunnels en de singel.



Naar aanleiding van de bespreking van het plan in de zitting van de kwaliteitscommissie van de gemeente Leudal op 140716 zijn de navolgende aanvullende kwaliteitsbijdrages te rangschikken;

- omvormen van akkerland naar grasland met bomen aan de zuidwestkant van de inrit aan de noordelijke Kraakstraat,
- aandikken van de singel aan de noordoostkant.



Naar aanleiding van door de Provincie Limburg gemaakte opmerkingen zijn de navolgende aanvullende kwaliteitsbijdrages te rangschikken;

- plaatsen van een infobord en een bankje,
- aanvullen van bomen en een gemengde haag,
- omvormen van akkerland tot grasland, omzomen hiervan met een gemengde haag en een bomenrij, aanleg van een poel.



Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande aanplant van; H1 gemengde hagen, B1 bomenrijen bestaande uit haagbeuken, S1 een groensingel, H2 beukenhagen, B2 bomenrijen bestaande uit lindes en haagbeuken, B3 een bomenrij bestaande uit esdoornen, B4 bomenrijen bestaande uit haagbeuken, V1 hoogstamfruitbomen.

Afbeelding 9: uitsneden uit inpassingsplan

## 1.2. **Vigerend bestemmingsplan en gebiedsprofiel**

Het vigerend bestemmingsplan is het 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Dit bestemmingsplan is op 12 juli 2016 vastgesteld door de raad van Leudal. (NL.IMRO.1640.BP16RVBuitengebied-VG01).

*De gemeente Leudal heeft op 25 februari 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan zijn bij de Raad van State 57 beroepen ingesteld. Op 18 november 2015 heeft de Afdeling uitspraak gedaan. Op basis van deze uitspraak dient de gemeente binnen 40 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen. De gemeente Leudal heeft er daarnaast voor gekozen om gelijktijdig met de behandeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' bij de Raad van State een bestemmingsplan 'Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal' op te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' is een aantal omissies geconstateerd, is sprake van een aantal nieuwe ontwikkelingen en waren bepaalde punten uit de beroepen gegrond. Met het bestemmingsplan 'Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal' worden deze hersteld. Het bestemmingsplan 'Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal' heeft van 11 juni 2015 tot en met 22 juli 2015 als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen dit bestemmingsplan zijn 71 zienswijzen ingediend.*

*Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' en het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal' heeft de gemeente besloten om een nieuw bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' op te stellen. Dit bestemmingsplan omvat het totale buitengebied van Leudal (met uitzondering van recreatieterrein De Leister') en betreft een samenvoeging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' en het 'Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal'.*

Op de gronden binnen het huidige plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing en de aanduidingen 'bouwvlak', 'overige zone – kernrandzone' en 'milieuzone – boringsvrije zone'.

De gronden die liggen in het uitbreidingsgebied van het agrarisch bouwvlak zijn tevens voorzien van de aanduidingen 'overige zone – beekdal' en 'overige zone – oud bouwland', terwijl de aanduiding 'bouwvlak' daar niet van toepassing is (zie afbeelding 10).

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een ruimer agrarisch bouwblok en de omzetting van een bedrijfswoning naar de huisvesting van seizoenarbeiders. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat in het uitbreidingsgebied geen bouwvlak als aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Daarnaast is sprake van de plaatsing van twee boogtunnels. Het betreft een permanente teeltondersteunende voorziening. In het vigerend bestemmingsplan worden deze voorzieningen toegestaan, mits sprake is van een kwalitatieve inpassing, verrommeling wordt tegengegaan en er geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect. Het landschap wordt door deze voorzieningen vaak verstoord. Er moet aansluiting worden gezocht bij de 'beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen' van de provincie Limburg.

Teeltondersteunende voorzieningen mogen permanent binnen het bouwvlak worden geplaatst maar niet in beekdalen. Voorzieningen buiten het bouwvlak waarvoor reeds vergunning (tijdelijk of permanent) is verleend worden specifiek aangeduid.

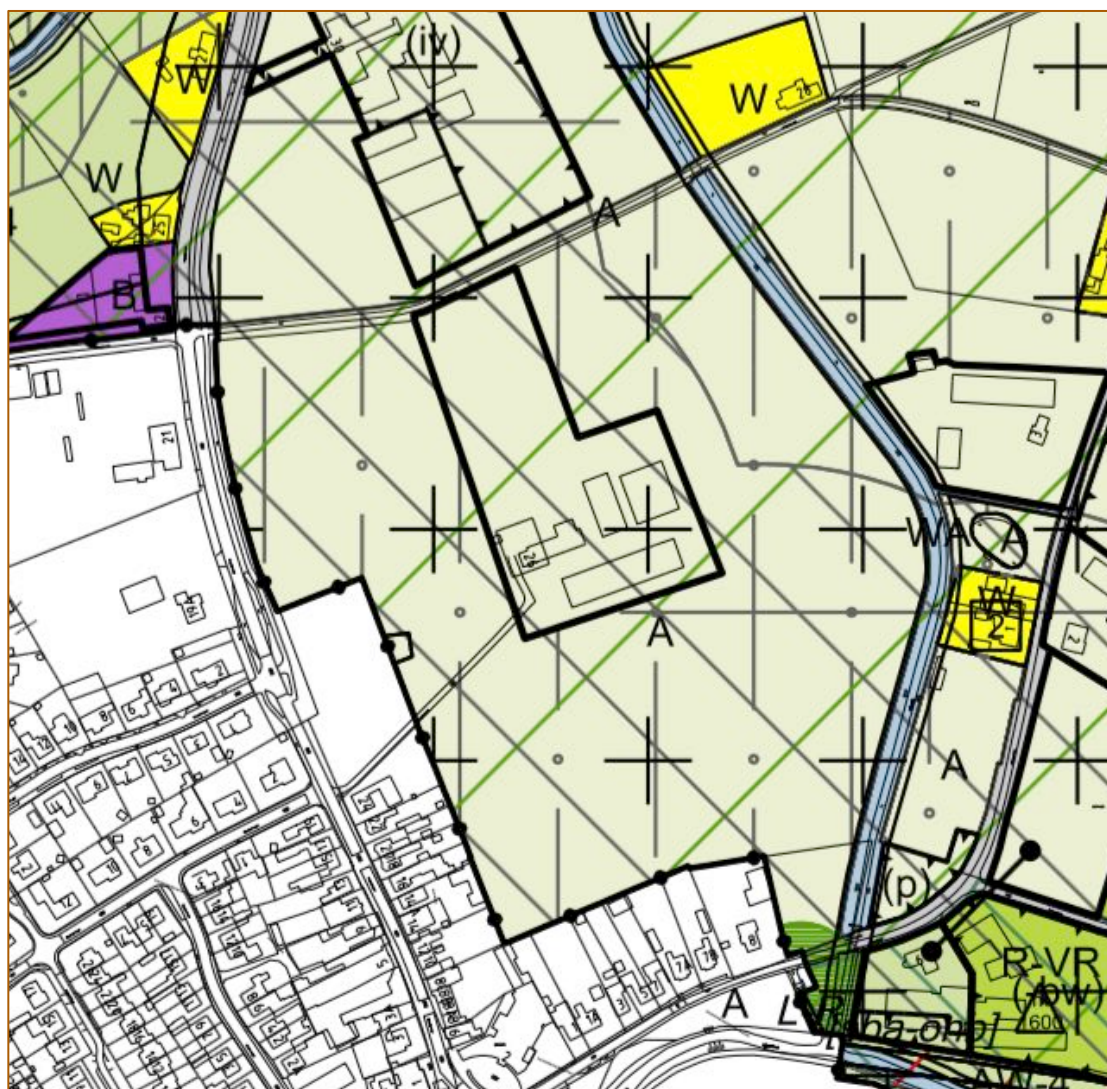
Het provinciale beleid (POL2014) voorziet in een aanpak van de bronsgroene landschapszone. Het beleid is gericht op het behoud van de landschappelijke kernkwaliteiten. Beekdalen vormen een belangrijk onderdeel van de bronsgroene landschapszones.

De grondgebonden land- en tuinbouw heeft van oudsher bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het zeer aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in de bronsgroene landschapszones. De in deze sector voorkomende schaalvergroting, verbreding en ketenintegratie kan een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van deze gebieden. Behoud van de grondgebonden land- en tuinbouw is echter van groot belang voor het beheer en grondgebruik van deze gebieden.

Vandaar dat er onder meer wordt ingezet op het reguleren en inpassen van teeltondersteunende voorzieningen binnen de maat van het landschap. Om de identiteit van het landschap te waarborgen wordt uitgewerkt hoe de oprichting van grote opslagloodsen meer geclusterd kan plaatsvinden op landschappelijk minder kwetsbare locaties zoals bij bestaande bebouwing.

Met de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan wordt in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden door de boogkassen in het overigens niet als hydrologisch gevoelig aangemerkte beekdal zorgvuldig landschappelijk in te passen en de Nota ruimtelijke kwaliteit toe te passen. (zie ook hoofdstuk 2.2.1 onder teeltondersteunende voorziening). Landschappelijke inpassing zal binnen het bouwvlak worden gerealiseerd (zie hoofdstuk 1.1.2 en bijlage 1)

Hunsel is een kerkdorp in Midden-Limburg, gelegen in een landelijk, agrarisch gebied dat sedert 2007 deel uit maakt van de gemeente Leudal. Tot die tijd was Hunsel een zelfstandige gemeente. Er wonen ongeveer 940 mensen. Hunsel ligt aan de Uffelse Beek, welke in oostelijke richting stroomt. Ten oosten van Hunsel ligt het kanaal Wessem-Nederweert. Hunsel wordt overigens omgeven door landbouwgronden en enig broekbos. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern van Hunsel.



Afbeelding 10: Verbeelding (uitsnede) vigerend bestemmingsplan met betrekking tot de gronden in het plangebied.

### **1.3. Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt te lezen:

- in hoofdstuk 1 is de bestaande situatie en het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 3 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 6 en 7 tenslotte komen de procedurebeschrijving en de bijlagen aan bod.

## 2. BELEIDSKADERS

### *Inleiding*

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders en de externe ontwikkelingen voor zover die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en voor het plangebied. Het beleidskader wordt gevormd door het nationale, het provinciale en het gemeentelijke beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR). Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en in het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de Structuurvisie van Leudal.

### **2.1. Nationaal beleid**

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012 en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Met de inwerkingtreding zijn tevens de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit vervangen evenals de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda's landschap, Vitaal Platteland en Pieken in de Delta vervallen. De SVIR is het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Er zijn 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, welke nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.



Afbeelding 11: Nationale ruimtelijke SVIR en uitsnede kaart regio Brabant / Limburg

De gemeente Leudal is gelegen in de regio Brabant en Limburg. De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (nu Natuurnetwerk Nederland (NNN)), inclusief de Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn niet gelegen in het voorliggende plangebied.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Hiermee waarborgt zij de nationale of provinciale belangen. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro oftewel de AMvB Ruimte), zijn 13 nationale belangen opgenomen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 lid 2 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. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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.

Met voorliggend plan wordt een bestaand agrarisch bouwvlak vergroot ten behoeve van een loods, boogtunnels en een bedrijfswoning. Een dergelijk plan wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling die een nadere toetsing aan de ladder noodzakelijk maakt.

#### *Conclusie.*

Er zijn geen nationale belangen in het geding waardoor voorliggend plan in strijd zou zijn met het nationale beleid.

### **2.1.1. Nationaal Waterplan**

Met de structuurvisie Het Nationaal Waterplan is als doel gesteld dat Nederland ook voor de volgende generaties veilig en als welvarend waterland moet gelden. Daarom moet nu rekening gehouden worden met de aspecten klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de belangrijke basisvoorwaarden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom met de waterhuishouding rekening worden gehouden. Verder in deze toelichting wordt daar op teruggekomen bij de waterparagraaf.

### **2.1.2. Verdrag van Malta**

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan.

Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De gemeente Leudal beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal. Dit beleid is op 8 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 24 februari 2011.

Op basis van de inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Dit model doet een uitspraak over de meest waarschijnlijke locaties voor vindplaatsen van (pre-) historische samenlevingen. Het model vindt haar weerslag in een archeologische verwachtingskaart waarop door middel van vlakken (verwachtingszones) inzicht in de archeologische verwachtingen voor de gemeente wordt gegeven.

De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5. Deze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden.

Volgens deze kaart zijn de gronden binnen het plangebied voor het overgrote deel gronden gelegen binnen de zone categorie 5 met een hoge archeologische verwachting.

Verderop in deze toelichting wordt daar op teruggekomen in de archeologieparagraaf.

### **2.1.3. Natura2000**

Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als SBZs: speciale beschermingszones), de beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Ecologische Hoofdstructuur is afhankelijk van planologische doorwerking op het RO (ruimtelijke ordening) – spoor via de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en provinciale beleidsplannen en (uiteindelijk) gemeentelijke plannen. Voorts genieten de beschermde soorten wettelijke bescherming via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Bij uitvoering van een vrijstelling-, ontheffing-, wijziging- of aanlegvergunningprocedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings-)gebieden. De toetsing houdt in

dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld.

Op het grondgebied van Hunsel zijn in de SVIR géén gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn niet te verwachten, gezien de afstand ( $\pm 9$  km) tot het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied in combinatie met de aard van de plannen. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Natuurnetwerk Nederland

Externe werking op het Natuurnetwerk Nederland is, vanwege de aard van de ingreep (uitbreiding bestaande loods en boogtunnels en nieuwbouw van drie woningen) niet aan de orde. Door eventuele toekomstige ontwikkeling binnen de onderzoekslocatie kunnen geen externe effecten optreden op het Natuurnetwerk Nederland. De huidige plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk in zowel de goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone niet veranderen. Vervolgonderzoek ten opzichte van de huidige plannen wordt niet noodzakelijk geacht.

Verderop in deze toelichting zal zo nodig verder worden ingegaan op de ecologische waarden.

Voor het aspect ecologie is onderzoek gedaan naar:

- aantasting, verstoring en verontreiniging van beschermde gebieden;
- aantasting of verstoring van beschermde soorten.

Om de ecologische waarden in het plangebied te bepalen is een quick scan ter plaatse uitgevoerd (zie bijlage 2). In de beoordeling wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat (zie verder hoofdstuk 3.3).

## 2.2. Provinciaal en Regionaal beleid

### 2.2.1. POL2014 / Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) met bijbehorend Plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van één integrale omgevings-visie.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de zone 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.



De 'Bronsgroene landschapszone' omvat de beekdalen en het winterbed van de Maas met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Het beleid is er gericht op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

De als 'Buitengebied' aangemerkte gebieden betreffen andere gebieden die veelal agrarisch in gebruik zijn. Binnen deze zone is ruimte voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten voor dit gebied liggen bij:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

De landbouw mag zich ontwikkelen in balans met de omgeving.

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling maar een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf in het buitengebied.

Op grond van artikel 2.7.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschaps- zone, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden ( kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel omtrent compensatie als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd (Beleidsregel Natuurcompensatie d.d. 17 maart 2015).

De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn weergegeven in een tabel, welke als bijlage bij artikel 2.7.2 van de Omgevingsverordening is gevoegd.

Deze tabel ziet er, afgestemd op voorliggend plan, als volgt uit:

**artikel 2.7.2 derde lid Kernkwaliteiten bronsgroene landschapszone**

| Kernkwaliteit               | Wat (de belangrijkste aspecten)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nadere ruimtelijke duiding                                                                                                               |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Groene karakter             | Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Landschapsecologie'                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Specifiek per landschapstype in Landschapskader                                                                                          |
| Visueel-ruimtelijk karakter | Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Visueel-ruimtelijk'                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Specifiek per landschapstype in Landschapskader                                                                                          |
| Cultuurhistorisch erfgoed   | <p>Generiek: Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.</p> <p>Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'cultuurhistorie'</p>                         | <p>Geheel bronsgroene landschapszone (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)</p> <p>Specifiek per landschapstype in Landschapskader</p> |
| Reliëf                      | <p>Generiek: Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtigelaagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen</p> <p>Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'landschapkenmerken' en 'Landschapsecologie' en deel b kaart 4 onder landschapselementen.</p> | <p>Specifiek per landschapstype in Landschapskader</p>                                                                                   |

*Afbeelding 13: Tabel ingevolge de Omgevingsverordening*

Het plangebied ligt volgens kaart 4 van het Landschapskader in het landschapstype 'Oud cultuurlandschap – Kampen en oude graslanden'.

De kernkwaliteiten in het gebied dat is gelegen in de Bronsgroene landschapszone, betreffen het:

- a) groene karakter (natuurwaarden).
- b) het visueel ruimtelijk karakter.
- c) het cultuurhistorisch erfgoed en het
- d) reliëf.

Hierna worden deze kernkwaliteiten toegelicht.

De bronsgroene landschapszone bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. Het omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen etc.

In deze gebieden is de inzet landschappelijke kernkwaliteiten en monumentaal erfgoed te koesteren en optimaal te gebruiken. Voor deze categorie geldt alleen compensatie indien de kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd. Eventuele vernietiging van bosgebieden en/of opgaande elementen binnen de bronsgroene zone vallen binnen de compensatieplicht van de Natuurwet.

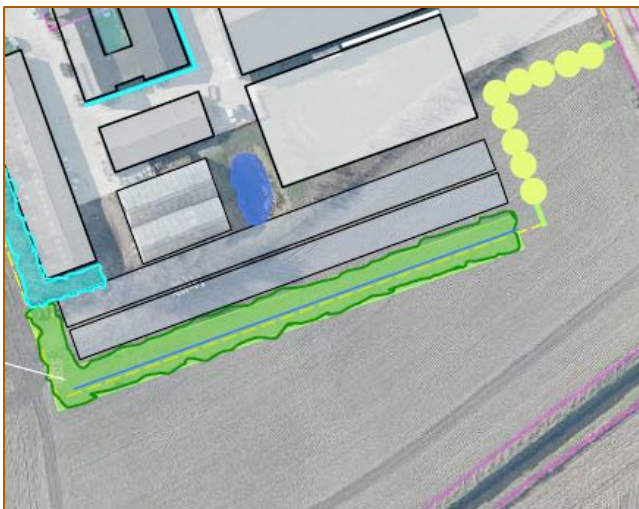
Het buitengebied biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie. Hier is geen sprake van compensatieplicht.

a) In afbeelding 12 is de bronsgroene waarde in het (plan)gebied te zien, tevens voorzover die samenvalt met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De inrichting van het plangebied

is zodanig gekozen dat het effect op de natuurwaarden minimaal is. In de bronsgroene zone is geen sprake van compensatieplicht vanuit de beleidsregel natuur. Wel dienen bosgebieden en opgaande beplanting in de zilvergroe- en bronsgroene zone volgens de Natuurwet te worden gecompenseerd binnen de betreffende natuurzones.

Binnen het plangebied van de gebiedsontwikkeling is geïnventariseerd waar bos- en houtopstanden verdwijnen door de voorgenomen ontwikkeling, met name daar waar sprake is van teeltondersteunende voorzieningen.

In afbeelding 12 is het bestaande ruimtelijke kader zichtbaar: a: de bosjes en opgaande beplanting langs het Langven en de Uffelse beek noordelijk van het plangebied gelegen; b: de bebouwing en beplanting van de ten noorden en oosten gelegen buurerven van het plangebied.



*Afbeelding 14: Boven: Kijk op het plangebied vanuit het noordoosten (in bladloze seizoen) en Links: Hagen, bomen en groensingel.*

Op de afbeeldingen 12 en 14 is zichtbaar dat in de bronsgroene landschapszone ter hoogte van de locatie voor de teeltondersteunende voorzieningen géén sprake is van bestaande bos- of houtopstanden waarvoor kap en dus compensatie noodzakelijk is.

Wel is er sprake van een bestaande nog relatief jonge en daardoor weinig bijzondere waarde of betekenisvol zijnde gemengde haag die zal worden gerooid.

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van de kern en een beekdal. Het Landschapskader rangschikt het gebied in een zone voor het

ontwikkelen van groenstructuren en het stimuleren van erfbeplanting en het versterken van groenstructuren.

De inpassing van de bedrijfsgebouwen en de boogtunnels aan de noordoostkant zullen op een soortelijke wijze als nu vorm worden geven, namelijk middels de aanplant van hagen, bomen en groensingels. Door de erfbeplanting wordt de groenstructuur ter plaatse ontwikkeld c.q. versterkt. Op advies van de kwaliteitscommissie van Leudal is de groensingel nog wat aangedikt ten opzichte van de oorspronkelijke opzet.

De groensingel is op afbeelding 14 in groene kleur aangegeven, de gele kleur betreft bomenrijen uit Haagbeuken.

Bovenstaande maatregelen zijn eveneens terug te vinden in het Landschappelijke Inpassingsplan (Bijlage 1).

b) Door de gewenste ontwikkeling zal het landschap in dit oud bouwland terplaatsse enigszins wijzigen door de uitbreiding van het bouwvlak. De teeltondersteunende voorziening wordt dicht op de bestaande bebouwing aangesloten, zodat er van een compact bouwblok kan worden gesproken. Door het planten van de groensingel en Haagbeuk langs het gehele bouwblok aan de noordoostzijde, worden de gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen aan het zicht onttrokken en zal het visueel ruimtelijk karakter niet of nauwelijks worden aangetast. Er is daarom sprake van een zorgvuldige inpassing in het bestaande bebouwingspatroon.

c) Voor wat betreft het cultuurhistorisch erfgoed verwijst de (tabel van de) Omgevingsverordening vooral naar punt, lijnlocaties en ensembles.

In het plangebied komen deze punten, lijnlocaties en ensembles niet voor. Verder is het gebied onderzocht op de archeologische waarden en worden er geen waarden aangetast (zie bijlage 8 archeologisch rapport). Mottes, kastelen, historische bouwkunsten of geografische elementen en patronen, verdedigingswerken en dergelijke komen evenmin voor in het plangebied en worden niet aangetast door de gewenste ontwikkeling.

d) Het gebied is gekenmerkt als 'Kampen en oude graslanden'. Voor wat betreft het reliëf als kernkwaliteit is het van belang na te gaan in hoeverre dat er sprake kan zijn steilere hellingen, steilranden, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones en dergelijke. Volgens het bestemmingsplan ligt het gebied in het beekdal en het invloedsgebied van de beek. De uitbreiding van het bouwblok is zorgvuldig geclusterd op de bestaande bebouwing ter voorkoming van een aantasting van de beleving en zichtbaarheid van het beekdal.

Langs de gehele noordoostzijde van het bouwblok aan de zijde van het beekdal zal overigens een infiltratiegreppel worden aangelegd. Het hemelwater dat vrijkomt van de daken en verhardingen zal zoveel mogelijk worden hergebruikt, maar het overschot zal in de bodem infiltreren. De bebouwing ligt op het hogere deel van het beekdal, zodat er nog

altijd sprake is van een laagte in reliëf. De beek en de direct aangrenzende landbouwgronden ondergaan geen wijziging en vorm en gebruik.

#### *Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011*

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen/constructies, inclusief containervelden, met als doel het gewas te forceren tot meer groei of de oogst te verspreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product. Teeltondersteunende voorzieningen worden in toenemende mate gebruikt in de opengrond tuinbouw, fruitteelt en de boomteelt en zijn van belang voor het behoud van een duurzame en concurrerende land- en tuinbouw en de toegevoegde waarde van deze sector zowel financieel als qua arbeidsplaatsen. Daarnaast kent het gebruik van dergelijke voorzieningen milieuhygiënische en arbotechnische voordelen. Dit belang heeft geleid tot de vaststelling van de 'beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011'.

Essentie van de beleidsregel is dat deze onder randvoorwaarden ruimte biedt voor gemeenten om gebiedsgedifferentieerd in hun buitengebied middels maatwerk en verplichte landschappelijke inpassing teeltondersteunende voorziening toe te staan. De provincie heeft daarbij alleen de meest ecologische en landschappelijke kwetsbare gebieden in Limburg voor teeltondersteunende uitgesloten waarbij gedetailleerde regels over bijvoorbeeld maximale hoogtes zijn afgeschaft.

Voorliggend plan voorziet in twee boogtunnels die passen in genoemd beleid (zie ook hoofdstuk 1.2).

#### **2.2.2. Het oog van Midden-Limburg**

De stuurgroep Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) heeft de uitgangspunten voor de toekomstige regionale samenwerking vastgesteld. Het gebied Midden-Limburg omvat de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. De eerste stap voor de ontwikkeling van het gebied was het opstellen van een gezamenlijke visie waarin de ambitie van de regio Midden-Limburg voor de komende jaren is opgenomen. Deze Regiovisie 2008-2028 kreeg de naam mee: 'Het oog van Midden-Limburg'.

De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. Het platteland in Midden-Limburg ondergaat een transformatie. In de landbouw is sprake van schaalvergroting en een verdere professionalisering. Nieuwe economische dragers dienen zich aan. Het buitengebied wordt in toenemende mate een 'groene ruimte' waarin de functies wonen, werken, landschap, natuur en recreatie nauw verweven zijn. De transformatie van het platteland vraagt om

nieuwe condities (ontsluiting, inpassing, ruimte voor groei). De uitdaging: ervoor zorgen dat de verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland behouden blijft.

De landbouw is een sterke sector. Die enerzijds ruimte vraagt voor verdere ontwikkeling en anderzijds in balans moet zijn met natuur, milieu en landschap.

Voorliggend plan past binnen deze visie.

### **2.2.3.      Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg - Dynamische woningbouwprogrammering**

Dit is een visie die is opgesteld in samenwerking met diverse gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg. Het is een uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar plan inclusief ordenings- en toetsingskaders. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De Structuurvisie bestrijkt een planperiode van 2014 tot en met 2017 en bevat daarnaast een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). In de gemeente Leudal is volgens het kwantitatief kader in de periode 2014 tot en met 2023 nog sprake van een beperkte groei van het aantal huishoudens.

Het bouwen in een van de kernen is overigens nog mogelijk. Op basis van de lokale vraag wordt door de gemeente geprioriteerd en gefaseerd tussen woningbouwplannen. Per nieuw woningbouwplan wordt afgewogen of hieraan meegewerkt kan worden. Om meer evenwicht te krijgen tussen het aantal woningbouwplannen en de woningbehoefte per kern is in 2010 de voorraad aan plannen in Leudal opnieuw bekeken. De woningbouwplannen worden sedertdien op vaste tijden geactualiseerd. Op 2 juli 2013 heeft het college de nieuwe woningbouwlijst met stand van zaken per 1 januari 2013 vastgesteld.

De (bedrijfs)woning in het voorliggend bestemmingsplan is als harde voorraad in de planvoorraad opgenomen. Voorliggend plan is daarom niet in strijd met de structuurvisie c.q. de woningbouwprogrammering.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Structuurvisie**

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst. Een goede kwaliteit van leven en wonen wordt beoogd. De nadruk ligt op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Leudal is zowel een woongemeente als een agrarische gemeente, bestaande uit 16 kernen in een buitengebied. De 16 kernen zijn in drie verschillende typen onder te verdelen. De centrumkern is Heythuysen, alwaar de meeste voorzieningen zijn gelegen. Daarnaast zijn een aantal autonome woonkernen aanwezig: Haelen, Horn, Roggel, Neer en Ittervoort. De overige kernen zijn woondorpen.

Wat betreft het beleid aangaande agrarische bedrijvigheid legt de gemeente het accent op het behouden en versterken van de bestaande agrarische bedrijvigheid binnen de gemeente Leudal in combinatie met het streven naar een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente Leudal is een gemeente met een grote agrarische sector. De bestaande agrarische bedrijvigheid in het buitengebied dient gekoesterd en zoveel mogelijk gefaciliteerd te worden, met behoud van omgevingskwaliteit. De zones, zoals aangeduid in het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg, dienen hiervoor als basis.

Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is op en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

Nieuwe functionele ontwikkelingen in het buitengebied (zowel incidentele initiatieven in het buitengebied als ontwikkelingen aan de rand van een kern) zijn uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit alleen mogelijk indien daarmee ook investeringen in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie plaatsvinden waarmee de kwalitatieve draagkracht van het landelijk gebied wordt versterkt en de effecten van de nieuwe ontwikkelingen worden gecompenseerd. Het kwaliteitsmenu is hierbij van toepassing.

in de Nota Kwaliteit wordt het beleid met betrekking tot het Kwaliteitsmenu weergegeven. Tevens wordt het bestaande 'rood voor groen'-beleid en groenfonds, van de gemeente Leudal, voor zowel het buitengebied als de kernen, hierin verankerd.

Met tevens een verwijzing naar de structuurvisie Wonen ca. en het landschappelijk inpassingplan (hoofdstuk 1.1.2 en bijlage 1) is voorliggend plan niet in strijd met de structuurvisie.

### Huisvesting arbeidsmigranten

Op 13 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de 'kadernotitie huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten' vastgesteld. Het doel van het beleid is het waarborgen van een goede huisvesting van arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal, passend in de omgeving.

Arbeidsmigranten moeten op een kwalitatieve wijze worden gehuisvest. Er worden drie groepen onderscheiden 'short-stay (korter dan 4 maanden)', 'mid-stay (4 tot 9 maanden)' en 'long-stay (permanent)'. In de kadernotitie zijn beleidsregels vastgelegd voor zowel de short-stay als mid-stay. Long-stay moet zich richten op de reguliere woningmarkt. Overige woonurgenten gaan vanuit zorg of detentie naar de woningmarkt en hebben behoefte aan mid-stay.

Uitgangspunt bij de huisvesting van arbeidsmigranten en woonurgenten is een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het (woon)karakter van de huisvestingslocatie. Mid-stay dient daarbij zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen en in de kernrandzone gerealiseerd te worden. Te denken valt aan huisvesting in reguliere woningen, kamergewijze verhuur, vrijkomende bebouwing als verzorgingstehuizen, kloosters etc. In het buitengebied is huisvesting van arbeidsmigranten op agrarische bedrijven en in woningen mogelijk. Huisvesting op agrarische bedrijven is primair gericht op short-stay. In de praktijk vindt echter steeds meer mid-stay huisvesting plaats.

Het vigerend bestemmingsplan geeft in artikel 52.6.1 de voorwaarden aan op grond waarvan arbeidsmigranten in bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf mogen verblijven en tevens het gebruik en verbouwen van bedrijfsgebouwen is toegestaan:

- er alleen arbeidsmigranten (en geen woonurgenten of gezinnen met kinderen) worden gehuisvest;
- de huisvesting bedoeld is voor short-stay of mid-stay;
- huisvesting in woonunits, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar niet is toegestaan;
- ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;
- het agrarisch bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt arbeidsmigranten nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering (naast de huisvesting van 'eigen' arbeidsmigranten is het dan tevens toegestaan arbeidsmigranten te huisvesten die werkzaam zijn bij een ander bedrijf);
- de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als de bedrijfswoning en de eigenaar/exploitant van het bedrijf in deze bedrijfswoning woont;
- wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht, dan wel de bebouwing wordt gesloopt of de bebouwing wordt in de oorspronkelijke staat teruggebouwd, hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;

- het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- indien landschappelijke inpassing aan de orde is, dit binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht, infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd;
- bij huisvesting in de vorm van short-stay aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - per arbeidsmigrant is een minimaal verblijfsgebied van 10 m<sup>2</sup> aanwezig;
  - er worden in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
  - maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;
  - een individuele arbeidsmigrant maximaal 4 maanden per jaar op de locatie verblijft;

In het bedrijf van initiatiefnemer worden reeds 30 seizoenarbeiders op kwalitatief goede wijze in een specifiek bedrijfsgebouw gehuisvest.

De bestaande bedrijfswoning krijgt via voorliggend bestemmingsplan eveneens de functie van huisvesting arbeidsmigranten. Daar kan voor 11 arbeiders onder de bovengenoemde voorwaarden een kwalitatief goede huisvesting worden geboden met een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de ligging van het plangebied is er geen sprake van overlast voor omwonenden noch enige beperking voor andere agrarische bedrijven. De omvorming van deze woning tot huisvesting voor arbeidsmigranten maakt onderdeel uit van de bij dit bestemmingsplan behorende landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsverbetering, zodat sprake is van de levering van een extra kwaliteitsbijdrage.

Op de verbeelding zal voor de gebouwen van huisvesting voor arbeidsmigranten aan specifieke aanduiding worden opgenomen met vermelding van het maximale aantal te huisvesten personen.

Het gemeentelijke beleid vormt in deze geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

### 3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

#### ***Inleiding***

Bij de toekenning van een nieuwe functie of het uitbreiden van bestaande functies in een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving op het initiatief en vanwege dat initiatief op de omgeving.

Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven.

Ook is gekeken naar de gevolgen van de gewenste aanpassing voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en parkeren. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

#### **3.1. Milieuonderzoek**

##### **3.1.1. Bodem**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Ter plaatse van het agrarisch bouwblok is voor een deel (7000 m<sup>2</sup>) in 2009 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (MAH 30 juli 2009 nr. 281APE/09) in verband met twee bouwwerken (loods en huisvesting seizoenarbeiders). Ook in 2007 werd in het noordelijk deel van het bestaande bouwblok een bodemonderzoek uitgevoerd (Bijvelds 28 december 2007 nr. 0207096). Uit de onderzoeken zijn indertijd geen aanleiding gevonden voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

In het kader van voorliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 (rapport Econsultancy 6 oktober 2016 nummer 2483.001, bijlage 5)

Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende terreindelen binnen een afstand van 25 meter.

De onderzoekslocatie maakt deel uit van een agrarisch bedrijf op de locatie Kraakstraat 26 te Hunsel (zie bijlage 1 van het rapport). Het perceel, waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt, is kadastraal bekend gemeente Hunsel, sectie N, nummers 349 en 350 (ged.).

Op 26 september 2016 is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging.

De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie komt overeen met de locatiegegevens, zoals deze zijn opgenomen. Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

De huidige onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek ter plaatse van de geplande ontwikkelingen, dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

### **3.1.2. Geluid**

In het plangebied treedt als belangrijkste verandering op de uitbreiding van het agrarisch bouwblok met de toevoeging van een nieuwe bedrijfswoning. Bij ruimtelijke plannen moet beoordeeld worden of er geluidshinder op zal treden bij geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Op 3 maart 2017 werd door M&A een akoestisch onderzoek uitgevoerd met als doel het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en industrielawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woning, in het kader van de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 4). De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de, volgens de Wet geluidhinder (Wgh), geldende grenswaarden (wegverkeer). Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Daarnaast is bepaald of de nabijgelegen agrarische inrichting aan de Kraakstraat 30 niet belemmerd wordt in hun bedrijfsvoering in het kader van de Wabo door de komst van het nieuwbouwplan.

In deze toelichting wordt korthedshalve verwezen naar dit onderzoek dat is vervat in rapport M&A nummer 216-HKr26-wl-il-v2 van 3 maart 2017 en dat als bijlage 4 is bijgevoegd.

Hierna zijn de conclusies uit dit rapport overgenomen.

### *Conclusie*

#### Wegverkeerslawaaï

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw van de bedrijfswoning aan de Kraakstraat 26 niet wordt belemmerd in het kader van de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

#### Wet geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) en 63 dB (wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Kraakstraat (zowel binnen als buiten de bebouwde kom) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden op gevels van de nieuwe woning. De maximale ontheffingswaarde wordt ook nergens overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 47 dB op rekenpunt 4, voorgevel. De geluidsbelasting- en zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De woning is geluidonbelast ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

#### Ruimtelijke ordening

De gecumuleerde geluidsbelasting van de wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 54 dB ter plaatse van de voorgevel (rekenpunt 4). Als er een gevelwering (GA;k) van 21 dB wordt gerealiseerd is het binnenniveau in de woning maximaal 33 dB. Daardoor is een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe bedrijfswoning aan de Kraakstraat 26 gegarandeerd.

### 3.1.3. Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Door bureau M-Tech is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd om daarmee aan te tonen dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen een aanvaardbaar leefklimaat wordt gegarandeerd en dat de omliggende (bestaande) agrarische bedrijven niet in hun activiteiten worden beperkt door de komst van de nieuwe woningen. Daarnaast dient te worden aangetoond dat de luchtkwaliteit vanwege de tuinderij voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Doel van het onderzoek is toetsing van de fijn stof-, NO<sub>2</sub> en SO<sub>2</sub>-immissie als gevolg van de beoogde activiteiten binnen de inrichting aan de Wet milieubeheer. De emissies vanwege de inrichting zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur en specifieke bedrijfsgegevens. Met een verspreidingsmodel is de immissie rondom de locatie berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer. Voorliggende rapportage van 17 maart 2017 met nummer Apa Hun.17.LKBP-01 geeft de uitgangspunten en bevindingen van het uitgevoerde onderzoek luchtkwaliteit (zie bijlage 7).

In deze toelichting wordt korthedshalve naar bedoeld onderzoeksrapport verwezen en worden hierna alleen de samenvatting en conclusies opgenomen. De conclusies voor zover die betrekking heeft op twee burgerwoningen is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie.

Voor de genoemde Tuinderij wordt een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld in verband met het realiseren van:

- een nieuwe bedrijfswoning aan de Kraakstraat;
- herbestemming van de huidige bedrijfswoning tot huisvesting van arbeidsmigranten;
- bouw van een loods voor verwerking van tuinbouwproducten;
- realisatie van twee (burger-) woningen aan de Kraakstraat.

In het kader van het bestemmingsplan dient middels een onderzoek luchtkwaliteit te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen een aanvaardbaar leefklimaat wordt gegarandeerd en dat de omliggende (bestaande) agrarische bedrijven niet in hun activiteiten worden beperkt door de komst van de nieuwe woningen. De emissies vanwege de gehele inrichting in de beoogde situatie zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur en specifieke bedrijfsgegevens. Met een

verspreidingsmodel is de luchtkwaliteit rondom de locatie inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor alle immissiepunten voor zowel PM10, PM2,5 als NO2 wordt voldaan wordt aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet milieubeheer. Aangezien bestaande woningen (waaronder woonkern Hunsel) op grotere afstand dan de hier beschouwde woningen zijn gelegen, worden de grenswaarden bij bestaande woningen eveneens gerespecteerd. Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de locaties van de nieuwe woningen voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en de luchtkwaliteit vanwege de Tuinderij voldoet aan de genoemde grenswaarden.

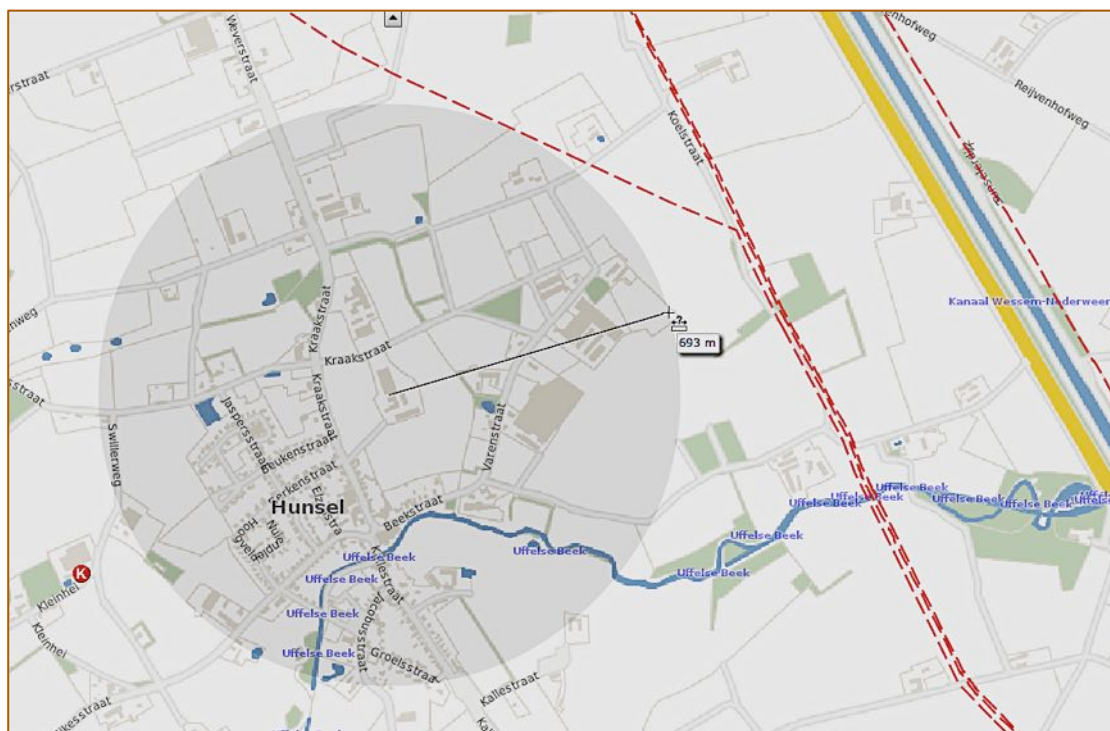
Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor planrealisatie.

### 3.1.4. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft geen gebouw waar doorgaans grote groepen mensen aanwezig zijn. Het moet gaan om het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.



Afbeelding 15 Risicokaart IPO (uitsnede) met betrekking tot plangebied en omgeving

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobronnen liggen op meer dan 700 meter afstand van het plangebied. Het betreft bovengrondse opslag van propaan in een tank met een inhoud van 3000 en 5000 liter en een ammoniakkoelinstallatie van 1500 kg NH<sub>3</sub>. De risicoafstand plaatsgebonden risico (PR 10-6) is 20 meter.

Er liggen geen risicovolle leidingen, kabels of buizen in of in de directe nabijheid van het besluitgebied. De dichtstbijzijnde aardgasleidingen (transportroutes 77963 en 66759) van de Gasunie liggen op meer dan 700 meter afstand van het plangebied.

Over de Kraakstraat is geen sprake van risicovol transport. De afstand tot transportassen risicovol goederenvervoer is dusdanig groot (>500m) dat een verantwoording van het groepsrisico niet hoeft plaats te vinden.

Volgens de risicokaart ligt het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit.

De nieuwe ontwikkeling is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicobron en het is niet noodzakelijk een afweging te maken van het groepsrisico.

Een veiligheidsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de brand- en gebruiksveiligheid zal worden voldaan aan de eisen op grond van de Woningwet en de daaruit voortvloeiende regelgeving.

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

### **3.1.5. Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies zoals woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie:

geluid, geur, gevaar en stof.

Bij de beoordeling van milieueffecten voor het woon- en leefmilieu wordt rekening gehouden met de volgende omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Voor het aspect milieuhinder bedrijvigheid betekent dit:

- is ook na het mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving?
- Zijn er bedrijven in de omgeving aanwezig die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning?

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor tuinbouwbedrijven met bedrijfsgebouwen een richtafstand van 30 m tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid. In de huidige situatie zijn reeds op relatief korte afstand van het plangebied woningen gelegen, echter geen enkele woning van derden ligt binnen 100 meter van het plangebied. Uitzondering hierop vormt de nieuwe bedrijfswoning aan de Kraakstraat. Dit deel van het plangebied betreft uitsluitend de woning bij het bedrijf en is geschakeld aan het plangebied waarin de bedrijfsgebouwen liggen en de bedrijfsactiviteiten plaats vinden. De bedrijfswoning staat sowieso op een grotere afstand dan 30 meter van andere woningen en bedrijven.

Daarom is in de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van de omliggende woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een bedrijfswoning is niet gevoelig voor zijn eigen inrichting.

In de directe omgeving van de beoogde bedrijfswoning zijn daarnaast geen relevante andere milieuhinderlijke activiteiten aanwezig. Ter plaatse van de woning zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De conclusie is derhalve dat er ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen bedrijven in de omgeving zijn die worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het aspect milieuhinder bedrijvigheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Hierbij wordt nog aanvullend opgemerkt dat in hoofdstuk 3.1.2 op het geluidsaspect is ingegaan. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de conclusie in hoofdstuk 3.1.3 blijkt er eveneens geen belemmering te zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit.

Verder wordt in het hierna volgende hoofdstuk (3.1.6.) nader ingegaan op het geuraspect. Daaruit blijkt dat ten aanzien van een in de omgeving gelegen veehouderij ruimschoots wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand zal ter plaatse van het plangebied en daarom in het kader van het aspect geur sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de aanwezige veehouderij vanwege de afstand tot het plangebied niet in haar bedrijfsvoering belemmerd door de beoogde ontwikkeling. Het aspect milieuhinder agrarische bedrijven staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

### **3.1.6. Geur**

Door M-tech Nederland is een geuronderzoek uitgevoerd in verband met de ontwikkeling op locatie Kraakstraat 26 te Hunsel. Voor Tuinderij Beegdenhof, gevestigd op genoemde locatie, wordt een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld in verband met het realiseren van:

- een nieuwe bedrijfswoning aan de Kraakstraat;
- herbestemming van de huidige bedrijfswoning tot huisvesting van arbeidsmigranten;
- bouw van een loods voor verwerking van tuinbouwproducten;
- realisatie van twee (burger-) woningen aan de Kraakstraat.\*

In het kader van het bestemmingsplan dient middels een geuronderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten een aanvaardbaar leefklimaat wordt gegarandeerd en dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun activiteiten worden beperkt door de komst van de nieuwe woningen. Onderhavige notitie van 16 maart 2017 nummer Apa.Hun.17.GO BP-01 geeft de uitgangspunten en bevindingen van het uitgevoerde geuronderzoek. Zie bijlage 3.

Hierna wordt korthedshalve met verwijzing naar genoemde notitie volstaan met het vermelden van de conclusie.

Conclusie.

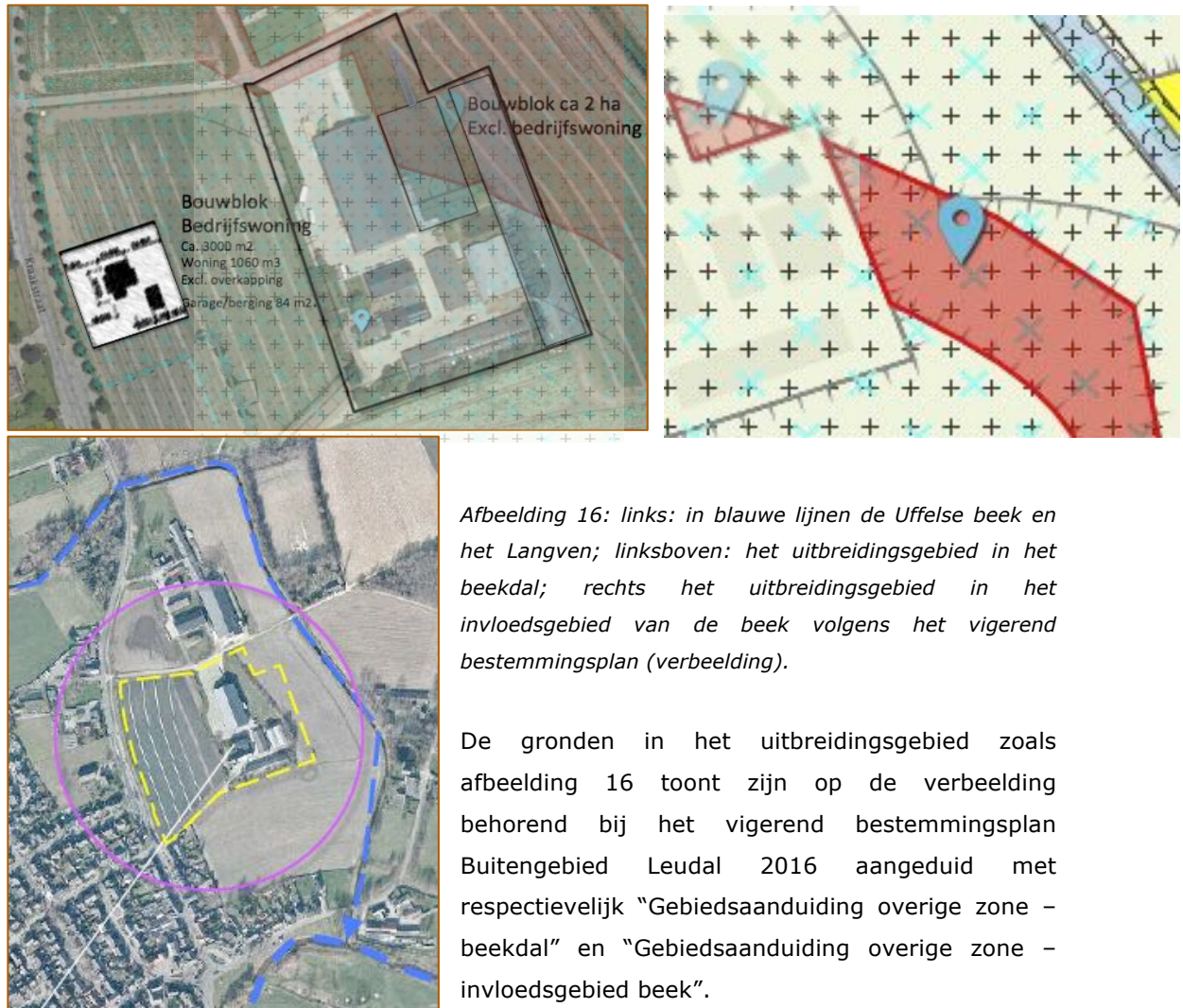
Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel de voor- als achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning voldoet aan de geurvoorschriften uit de actuele gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij 2017.

Dit betekent dat er vanwege het aspect geur geen belemmeringen bestaan voor realisatie van het plan.

*\* De twee burgerwoningen volgen een afzonderlijke procedure en dienen hier buiten beschouwing te worden gelaten.*

### 3.2. Waterhuishouding en Hydrologie

#### Hydrologie



*Afbeelding 16: links: in blauwe lijnen de Uffelse beek en het Langven; linksboven: het uitbreidingsgebied in het beekdal; rechts het uitbreidingsgebied in het invloedsgebied van de beek volgens het vigerend bestemmingsplan (verbeelding).*

De gronden in het uitbreidingsgebied zoals afbeelding 16 toont zijn op de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Leudal 2016 aangeduid met respectievelijk "Gebiedsaanduiding overige zone – beekdal" en "Gebiedsaanduiding overige zone – invloedsgebied beek".

De gronden ter plaatse van de locatie worden uitsluitend gebruikt voor akkerbouw. De gronden hebben de bestemming Agrarisch en zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf c.q. agrarisch grondgebruik met een agrarische bedrijfsvoering. In voorliggend plan is hiervan sprake.

Het bestaande bouwvlak wordt ter plaatse uitgebreid waardoor tevens gebouwen mogen worden gebouwd. In voorliggend plan zal een deel van de nieuwe loods in het invloedsgebied van de beek komen te liggen en zal ook een deel van de teeltondersteunende voorziening in het beekdal liggen.

Ten noorden en oosten van het plangebied bevindt zich de waterloop het Langven, ten zuiden van het plangebied slingert de Uffelse beek door het landschap.

### *Landschappelijk*

"Beekdalen worden gekenmerkt door een beekdalvlakte ingesloten tussen hogere gronden met daartussen een beekbedding en oeverwallen. De oeverwallen bestaan uit sediment dat wordt afgezet als de beek buiten zijn oevers treedt" (Wageningen UR). Het beekdal is een natuurlijke laagte in het zandlandschap waarin de beekloop meanderend of genormaliseerd stroomt. De ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van een beekdal wordt voornamelijk bepaald door reliëf en vegetatie (beek begeleidend beplanting). De begrenzing van beekdalen wordt vaak bepaald op basis van reliëf, geomorfologie, bodemgesteldheid en grondwater, alsook vegetatie en grondgebruik.

Met name geomorfologie, bodemgesteldheid en grondwater (niet fysiek waarneembaar op maaiveld) maken het begrip beekdal vanuit historisch-landschappelijk oogpunt breder dan het fysiek waarneembare beekdal.

### *Ecologisch*

Een beekdal wordt gezien als ecosysteem. Hierbinnen vormen abiotische (geomorfologie, bodemgesteldheid, hydrologie) en biotische factoren (flora en fauna) een kenmerkende eenheid, waarbij flora en fauna de levensgemeenschap vormt. Het ecosysteem beekdal is opgebouwd uit de ecotopen beekmoeras, beekgrasland, beek begeleidend bossen en de beekloop zelf. De begrenzing van beekdalen wordt vaak bepaald op basis van reliëf, bodemgesteldheid en grondwater, alsook vegetatie en grondgebruik.



*Afbeelding 17: Uitsnede bodemkaart; locatie aangegeven met blauwe pijl.*

### *Bodemgesteldheid*

Op de bodemkaart is het plangebied gelegen ter hoogte van de aanduiding "bE Z23" op Enkeerdgronden: fijn zand.

Deze gronden worden aangetroffen in een vrij brede strook langs de westzijde van het Maasdal. Het overgrote deel ligt op dekzand, zo ook in de omgeving van de kern Hunsel.

Op de bruine enkeerdgronden worden veel asperges geteeld, verder rogge, zomertarwe, gerst, aardappelen en bieten. Plaatselijk is er fruitteelt, klein fruit en aardbeien en op lagere delen ook grasland. Deze gronden worden veelal aangetroffen in de directe omgeving van dorpskernen.

In de eerste helft van de 20ste eeuw werden de ten noorden gelegen heide en moerassen gaandeweg ontgonnen. De door houtwallen omzoomde graslanden aan de noordoostkant van het plangebied werden voor een deel in gebruik genomen als bouwland; de omzomende houtwallen werden geroid. In 1963 werd een boomgaard ten oosten van de bebouwing

gekarteed. In de navolgende jaren werd de bebouwing uitgebreid en werden afwisselend bouwland en grasland rond de bebouwing gekarteerd. De overgang van de kern Hunsel naar de omgeving wordt tot het midden van de 20<sup>ste</sup> eeuw gekleurd door huisweitjes met hoogstamfruitbomen. In de eerste helft van de twintigste eeuw werd de bebouwing van de kern nauwelijks uitgebreid. In de zestiger en zeventiger jaren vond wel een substantiële uitbreiding plaats; er werd een woonwijkje ten westen van het plangebied gerealiseerd. De huisweides met hoogstam die de overgang naar de omgeving tekenden werden geroid.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*



Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door:

a de bosjes en opgaande beplanting langs het Langven en de Uffelse beek,

b de bebouwing en beplanting van de ten noordwesten, noorden en oosten gelegen buurerven,

c de bebouwing en beplanting op de erven in de kern Hunsel en aangrenzend aan de kern gelegen erven ten westen en zuiden van het plangebied.

(zie ook bijlage 1 – landschappelijk inpassingsplan)



Afbeelding 18: Afbeelding waarop ruimtelijk kader is aangegeven.

Op de onderste foto afbeelding 18, is geheel rechts het beekdal gelegen: een relatief vlak perceel dat in gebruik is als landbouwgrond. De gronden in het uitbreidingsgebied voor de loods en teeltondersteunende voorzieningen liggen zodanig in de situatie dat de gebouwen geclusterd liggen met de bestaande gebouwen in het plangebied en landschappelijk gezien liggen tussen deze gebouwen en die van de buurman op Kraakstraat 30. De doorzichten (zie blauwe pijlen in afbeelding 19) blijven grotendeels behouden en de beleving en zichtbaarheid van het beekdal wordt niet belangrijk aangetast.



*Afbeelding 19: Ligging uitbreiding plangebied in beekdal (zie markering rondje met kruis)*

Het van de daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal zo veel mogelijk worden hergebruikt. Het overschot zal worden geïnfiltreerd via de aanwezige poel, te realiseren infiltratiegreppels of andere voorzieningen in de nabijheid van de bebouwing.

De gronden liggen niet op agrarische gronden met waarde en ter plaatse zijn geen bufferzones opgenomen ter bescherming van hydrologisch gevoelige natuur- of bosgebieden. Uit een nader onderzoek (Bijlage 6 Aanvullende motivatie aspecten m.e.r. en passende beoordeling vigerend bestemmingsplan) is gebleken dat het nodig is om voor een beperkt deel van het buitengebied een zone aan te wijzen is waar sprake is van een mogelijk hydrologisch effect van teeltondersteunende voorzieningen. Deze zone is gelegen aan de noordzijde van het Natura 2000-gebied Leudal. Voor het overige zijn rondom het Leudal reeds voldoende zones aanwezig waar de toepassing van teeltondersteunende voorzieningen met hydrologische effecten niet zijn toegestaan. Het invloedsgebied bedraagt 400 meter en wordt als bufferzone 4 in het bestemmingsplan aangeduid. Deze 400 meter is de maximale afstand tot de Zelsterbeek, het uiterste invloedsgebied van hydrologische effecten van teeltondersteunende voorzieningen.

Buiten deze zone zijn geen aanvullende maatregelen nodig om negatieve hydrologische effecten van teeltondersteunende op Natura2000 te voorkomen.

### Waterhuishoudkundig

Een beek heeft tot functie het afvoeren van regenwater dat oppervlakkig wordt afgekoppeld vanuit landbouwgronden en de bebouwde omgeving. Gevoed door regenwater en grondwater ontstaat een oppervlaktewaterlichaam dat van nature meanderend door het landschap snijdt. Het proces van insnijding en sedimentatie resulteert in een natuurlijke laagte in het landschap, een beekdal. "Beken hebben in de regel een functie ten behoeve van de waterafvoer vanuit landbouwgronden en bebouwde omgeving" (ontwikkeling +beheer natuurkwaliteit Natuurkennis).

In bestemmingsplannen moet op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets worden opgenomen. De bedoeling is om wateraspecten vroegtijdig en expliciet te betrekken in ruimtelijke plannen. Het Bro geeft regels ten aanzien van de waterparagraaf in de toelichting bij ruimtelijke plannen en het vooroverleg (advies) met de waterbeheerder.

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding door het beschrijven van beleidsuitgangspunten, de waterhuishoudkundige situatie en de wateropgaven in het plangebied, geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties.

Diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus liggen ten grondslag aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

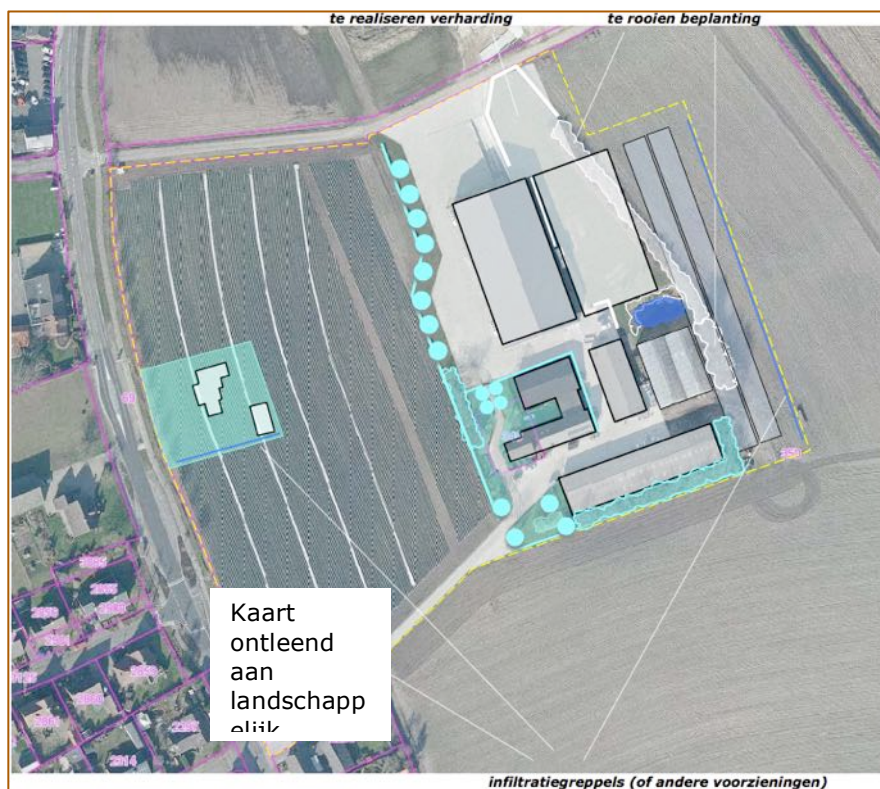
De provincie en het waterschap hebben deze uitgangspunten verder doorvertaald in regionaal beleid en uitvoeringsplannen. Wettelijke verankering van het waterbeleid vindt plaats in de Waterwet en onderliggende uitvoeringsregels. De regels die zijn vastgelegd in een verordening van de waterschappen, worden 'de Keur' genoemd. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. De Waterwet kent één watervergunning, de voormalige Keurvergunning is hierin opgenomen.

De watertoets is een proces waarmee in ruimtelijke plannen de mogelijke risico's (zoals waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging en verzilting van grond- en oppervlaktewater) en kansen van water vroegtijdig in beeld worden gebracht in overleg met de waterbeheerders.

In het kader van het onderhavig bestemmingsplan vindt afstemming plaats met de waterbeheerder het Waterschap Peel en Maasvallei, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

#### *Waterkwantiteit*

In het plangebied zijn in het verleden op basis van landschappelijke inpassingsplannen maatregelen genomen om het van de daken en verhardingen afkomende hemelwater in een poel te infiltreren. Het voorliggend plan resulteert in een toename van 5400 m<sup>2</sup> verhard oppervlakte door bebouwing en terreinverharding. Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden hergebruikt, terwijl het overschot in de bodem zal infiltreren via de aanwezige poel en de aan te leggen infiltratiegreppels of andere voorzieningen aan de oostzijde langs de plangrens en de zuidzijde van de plangrens ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoning. Uitgaande van een opvang van een T-100 bui van 84 mm in 48 uur, zal er circa 400 m<sup>3</sup> water moeten worden opgevangen. De poel in combinatie met de hergebruiksmogelijkheden van het water en de aan te leggen infiltratiegreppels of andere voorzieningen zullen zodanig aangelegd worden dat de inhoud voldoende is om minimaal 400 m<sup>3</sup> aanvullend te bergen en te infiltreren. De omliggende (landbouw)gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Er zal daarom geen overlast door het water ontstaan voor derden.



Afbeelding 16:  
Poel en  
infiltratiegreppels

Het binnen het bedrijf vrijkomende huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

### *Waterkwaliteit*

Het is van belang om bij toekomstige initiatieven diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-Houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Eventueel benodigde maatregelen worden in overleg met de waterbeheerder vastgesteld.

### *Overleg waterbeheerder Waterschap Peel en Maasvallei*

Het beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren.

Plannen worden op basis van de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer beoordeeld op basis van de volgende criteria.

De mate van afkoppeling verhard oppervlakte, de keuze van de voorziening op basis van de kenmerken van de ondergrond en de toepassing van duurzame bouwmaterialen.

In voorliggend plan is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf waarvoor in het verleden reeds maatregelen in het kader van de waterhuishouding werden getroffen. Daardoor is voldoende ervaring aanwezig om de uitbreiding op een adequate wijze in te vullen volgens bovenstaande uitgangspunten.

### *Afvalwater*

Op 5 juli 2016 heeft de Raad van de gemeente Leudal het nieuwe gemeentelijk rioleringsplan (GRP), planperiode 2017-2021 vastgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan Leudal staat het lokale beleid voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bepaalt onder andere welke ambities de gemeente Leudal heeft voor het inzamelen en transporteren van (afval)water. Afvalstromen dienen te worden voorkomen of beperkt en in beginsel gescheiden te worden gehouden. Huishoudelijk afvalwater wordt via de gemeentelijke voorziening afgevoerd. Overig afvalwater dient, eventueel na zuivering zoveel mogelijk te worden hergebruikt.

Het huishoudelijk afvalwater zal in de nieuwe situatie nauwelijks of niet toenemen. De bestaande bedrijfswoning is ook reeds in gebruik door 5 personen permanent. In de toekomst zullen er 11 seizoenarbeiders voor kortere perioden in de plaats komen, waardoor er op jaarbasis geen sprake hoeft te zijn van een toename van het huishoudelijk afvalwater.

Bij de behandeling van de teelten in het onderhavige bedrijf komt bij het spoelen van de gewassen afvalwater vrij. In het kader van het Activiteitenbesluit zijn daarbij enkele maatregelen van belang. Door hergebruik van het spoelwater dient een lozing zoveel

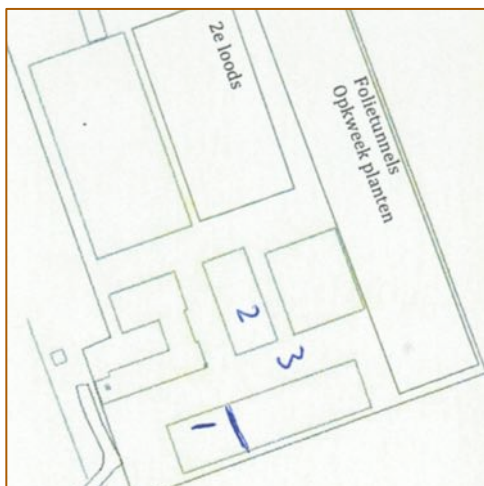
mogelijk voorkomen te worden. Het spoelen dient in twee stappen te gebeuren, namelijk het voorspoelen en naspoelen. Het naspoelwater mag pas geloosd worden indien het water niet meer voor hergebruik geschikt is. Voor de asperges en prei geldt een uitzondering. Dit spoelwater mag en wordt conform het Activiteitenbesluit direct worden geloosd op het oppervlaktewater.

Het niet meer her te gebruiken afvalwater moet bij voorkeur in een vuilwaterriool worden geloosd en mag in het oppervlaktewater worden geloosd indien (binnen 40 meter) een dergelijke aansluiting ontbreekt. Het afvalwater mag ook op de plaats waar ze zijn geteeld worden geloosd/verspreid op onverharde bodem.

Verder komt afvalwater vrij bij het uitwendig wassen van motorvoertuigen en werktuigen waarmee geen gewasbeschermingsmiddelen zijn toegepast. Hier is de maatregel het lozen van afvalwater in het vuilwaterriool en het wassen boven een omrande vloeistofdichte vloer met afvoer, tenzij het eenmaal per week een motorvoertuig of werktuig betreft waarvan het waswater in de bodem wordt geloosd. Het waswater en andere vloeistoffen moeten worden opgevangen en afgevoerd.

Vanwege de vereiste maatregelen zal de was- en spuitplaats voor machines als volgt worden ingericht:

- De met een verharde vloer voorziene spuitplaats komt onder afschot te liggen.
- Inclusief een zand- en slibvanger waarachter een benzine- en olieafscheider geplaatst wordt.
- De substantie die achter blijft wordt professioneel afgevoerd.
- Na de benzine- en olieafscheider wordt een controleput geïnstalleerd om een monster te kunnen nemen van het water wat naar het oppervlaktewater gaat.
- De benzine- en olieafscheider heeft een certificaat. Het betreft een door het bedrijf Leenen te Someren geleverde en geïnstalleerde gecombineerde olieafscheider type R-ROC 3-10/2,0<sup>E</sup>, milieuklasse XA3 volgens NBN EN206-1. Deze is geschikt voor het afscheiden van bezinkbare stoffen en minerale oliën uit het afvalwater, volgens het gravitatie- en/of coalescentieprincipe. De nominale grootte is 3-10 l/2.
- De controleput betreft type kunststof B125kN met certificaat NEN-EN-ISO 9001.



No. 1 op tekening is aspergesorteerruimte. Water dat na recycling vrij komt gaat rechtstreeks via een buizenstelsel naar het oppervlaktewater.

No. 2 op tekening is de preisorteerruimte. Idem als asperges ook na recycling naar oppervlaktewater; een sloot die aan de noordkant van het bedrijf loopt.

No 3. Is de plek in de bestaande verharding waar de zandvang en daarachter de benzine- en olieafscheider gesitueerd wordt inclusief controleput.

*Afbeelding 17: Plaats van activiteiten en voorzieningen*

### Conclusie

Door de ontwikkelingen ontstaat een toename in verharding. Negatieve effecten als gevolg van deze toename worden voorkomen door de bestaande infiltratiemaatregelen op adequate wijze uit te breiden. De ontwikkeling is dan ook niet negatief van invloed op de waterkwantiteit.

Gedurende de bouw- en gebruiksfase worden niet-uitloogbare materialen gebruikt om diffuse verontreinigingen te voorkomen.

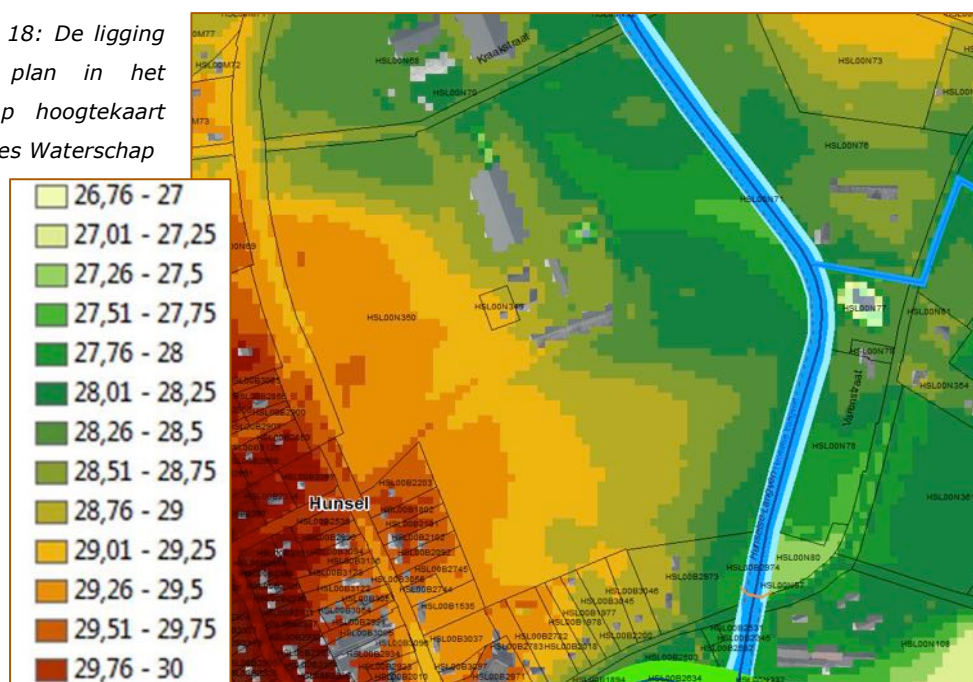
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er wordt geconcludeerd dat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

### Advies Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft het plan in het kader van het vooroverleg beoordeeld en van het volgende advies voorzien: 'Op de behandeling van het hemelwater heeft het Waterschap geen opmerkingen. In het bestemmingsplan worden de kaders gegeven conform het Waterschapsbeleid. Aandachtspunten voor de waterkwaliteit ziet men niet. Uiteraard dient de ondernemer zich te houden aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit m.b.t. de teeltondersteunende voorzieningen.

De ligging in het beekdal is onderstaand in een "custom made" AHN2 plaatje gezet. Te zien hier is dat het maaiveld vrij snel afloopt richting het Langven. Geadviseerd wordt in deze om het bouwpeil (vloerpeil) van de loods op NAP +28,50 meter te houden. Zo voorkom je in ieder geval dat deze gevoelig wordt voor inundaties. Dit betekent gedeeltelijk een ophoging aldaar, maar zorgt wel voor een robuust ingericht gebied. De Waterparagraaf is verder goed en biedt een duidelijke visie op de waterhuishouding'.

Afbeelding 18: De ligging van het plan in het beekdal op hoogtekkaart n.a.v. advies Waterschap



### **3.3.   *Natuur en Flora en fauna***

#### *Inleiding*

Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als SBZs: speciale beschermingszones), de beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Ecologische Hoofdstructuur is afhankelijk van planologische doorwerking op het RO-spoor via de Rijks- en provinciale en (uiteindelijk) gemeentelijke plannen. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS is onderverdeeld in 3 typen: natte natuur, robuuste verbindingen en nieuwe natuur. Een deel van het buitengebied van de gemeente Leudal is aangewezen als EHS.

Voorts genieten de beschermde soorten wettelijke bescherming via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Bij uitvoering van een ruimtelijke ontwikkeling en de daarmee gemoeid zijnde procedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings)gebieden. De toetsing houdt in dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld.

Op het grondgebied van Hunsel zijn in de Nota Ruimte geen gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

#### *Flora- en faunawet*

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen toepasbaar.

#### Beschermde soorten

Om de ecologische waarden in het plangebied te bepalen is een quick scan ter plaatse uitgevoerd (zie bijlage 2). Deze paragraaf bevat een samenvatting van dit onderzoek.

Op 4 oktober 2016 heeft het bureau Econsultancy een 'quickscan flora en fauna' uitgevoerd en haar bevindingen op 17 oktober 2016 vastgelegd in het rapport 2483.003-D2 (zie bijlage 2). Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingscategorieën. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Broedvogels en vleermuizen zijn soortgroepen uit de strengste beschermingscategorie. Voor de overige soortgroepen is de beschermingsstatus afhankelijk van de soort.

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied.

Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen op of rond de bebouwing waargenomen. Gelet op het ontbreken van waarnemingen van huismus en sporen van nestresten is het niet te verwachten dat deze soort gebruik maakt van de onderzoekslocatie. De aanwezige bebouwing die conform het planvoornemen zal worden uitgebreid is niet geschikt als nestlocatie voor de huismus en gierzwaluw aangezien de dakconstructies van boogtunnels en de loods zijn vervaardigd van duurzame materialen als glas en golfplaten. Bij de voorgenomen plannen zal dan ook geen verstoring of vernietiging van een vaste rust- en/of verblijfplaats van de huismus en gierzwaluw optreden. Door het ontbreken van oude bebouwing of bomen met holtes op de onderzoekslocatie zijn nestlocaties van overige jaarrond beschermde vogelsoorten als steenuil en kerkuil uit te sluiten.

Door de aanwezigheid van struiken, heggen en coniferen zijn er langs de randen van de onderzoekslocatie geschikte nestlocaties aanwezig voor algemene vogels als merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif.

Volgens het cursusdictaat "Vleermuizen en Planologie" (Limpens et al. 2010) is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis. De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, aangezien in de directe omgeving voldoende alternatief foeragegebied voor vleermuizen aanwezig is. Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

De groenstructuren op de onderzoekslocatie vormen geschikt habitat voor een aantal soorten grond- gebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel, konijn en diverse muizensoorten. De aanwezige grondgebonden soorten kunnen bij eventuele verwijdering van het groen verstoord worden.

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten, aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort.

Verder komt volgens de verspreidingsgegevens ook de das voor in de omgeving van Hunsel. Op de onderzoekslocatie is echter geen dassenburcht aanwezig. Tijdens het onderzoek zijn geen sporen aangetroffen waaruit blijkt dat de das gebruik maakt van de onderzoekslocatie.

Op de onderzoekslocatie is geen geschikt habitat voor levendbarende hagedis aanwezig. Verstoring van reptielen door de voorgenomen plannen is niet aan de orde.

Volgens gegevens van RAVON (van Delft et al. 2015) zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie de volgende soorten waargenomen: alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad, en bruine kikker.

De onderzoekslocatie vormt geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad. Het waterbassin aan de noordoostzijde van het plangebied kan onderkomen bieden aan beide soorten. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de aanwezige groenstructuren. Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve gevolgen ontstaan voor algemene soorten (zie hoofdstuk 6).

Op de onderzoekslocatie bevindt zich geschikt habitat voor de alpenwatersalamander. De alpenwatersalamander is een streng beschermde soort die niet kieskeurig is i.v.m. zijn voortplantingsbiotoop. In het voorjaar is hij in allerlei typen water te vinden, zolang het niet snel stromend of rijk aan vis is. Hij heeft een voorkeur voor zandige leemgronden, waar hij voorkomt in beboste gebieden (loofbos) of kleinschalige landschappen met

heggen en struwelen. Alpenwatersalamanders overwinteren op het land. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat de alpenwatersalamander de onderzoekslocatie gebruikt, als onderdeel van zijn leefgebied (zie hoofdstuk 6).

Aangezien het waterbassin niet permanent waterhoudend is en er verder geen watergangen aanwezig zijn kan de soortgroep 'vissen' buiten beschouwing worden gelaten. Aangezien de locatie geheel bestaat uit agrarisch grondgebied met bebouwing en tuin, is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde vaatplanten op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet optreden of kan er sprake zijn van negatieve gevolgen voor door de wetgever vanuit natuurwetgeving beschermde gebieden. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien groenstructuren buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor algemene soorten zoogdieren als egel, konijn en diverse muizensoorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Flora- en faunawet, waardoor bij verstoring geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Het waterbassin en de omliggende groenstructuren vormen een geschikt leefgebied aan algemene amfibieën soorten kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker. De werkzaamheden kunnen verstorend werken voor amfibieën die zich op de onderzoekslocatie bevinden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Het waterbassin en de omliggende groenstructuren vormen een geschikt leefgebied voor de streng beschermde amfibieënsoort de alpenwatersalamander. Het waterbassin fungeert mogelijk als voor- plantingsbiotoop en de wildhaag met overige groenstructuren fungeert mogelijk als landbiotoop. Er is door de voorgenomen uitbreiding een direct overlap met het

werkgebied, omdat groenstructuren worden verwijderd. Hierdoor is sprake van het wegnemen en verstoren van verblijfplaatsen van deze soort (overtreding artikel 11). Indien voldoende geschikt landbiotoop voor de alpenwatersalamander behouden blijft (niet alle groenstructuren in de omgeving van het waterbassin worden verwijderd), komt de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar.

Voor de omgang met de mogelijke aanwezigheid van de alpenwatersalamander worden de volgende aanbevelingen gedaan: Behoud voldoende groenstructuren op de onderzoekslocatie (gunstige staat van instandhouding) en voer werkzaamheden uit conform goedgekeurde gedragscode. Indien alle groenstructuren worden verwijderd en de gunstige staat van instandhouding niet kan worden gegarandeerd, dient soortgericht onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van de alpenwatersalamander. Bij het aantreffen van deze soort wordt een maat- regelenpakket opgesteld (mitigatie en mogelijk compensatie) om zorgvuldig met de alpenwatersalamander om te gaan. Deze maatregelen vervolgens in een ecologisch werkprotocol uitwerken in ruimte en tijd (alleen als ze aanwezig blijken te zijn).

Overtredingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen plannen invloed kunnen hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, en/of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

#### Conclusie

Gelet op de aanwezige ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen waarbij aan de noordoostzijde groenstructuren worden verwijderd en mogelijk het waterbassin wordt gedempt uitvoerbaar. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen dat globaal loopt van maart tot half augustus. Daarnaast dient te allen tijde de zorg- plicht in acht te worden genomen ten aanzien van algemeen voorkomen grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Aanvullend onderzoek naar de alpenwatersalamander is benodigd indien het bestaande waterbassin wordt gedempt.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen.

### *Natuurbeschermingswet 1998*

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de Minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de Minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden is geregeld via de provinciale Verordening Ruimte.

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is er ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust komen.

De provincie wil op termijn alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. De concrete ambities staan in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en zijn uitgewerkt in het 'ontwerp-Natuurvisie Limburg 2016': *'Onze ambitie is het in stand houden van de biodiversiteit. Dat vraagt om een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit, dat ook de effecten van de klimaatverandering voor flora en fauna kan opvangen. Dat netwerk fungeert bovendien als belangrijke recreatiezone, als drager van de landschappelijke structuur en als een belangrijke pijler onder een goed vestigingsklimaat in Limburg. Daarnaast is onze ambitie dat natuur en natuurbeleid sterk verankerd zijn in de samenleving'.*

### Natura 2000

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal Natura2000-gebieden gelegen. Binnen een afstand van 10 km van het plangebied liggen de beschermde gebieden "Sarsven en de Banen", "Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven", "Abeek met aangrenzende moerasgebieden", "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stramproijerbroek en Mariahof", "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek", "Leudal" en "Grensmaas".

De afstand tussen het plangebied aan de Kraakstraat te Hunsel en de betreffende natuurgebieden is dusdanig (ruim 3.000 meter) dat er geen verdere negatieve effecten (geluid, trillingen, visueel) van de ontwikkeling op de natuurgebieden te verwachten zijn.



*Afbeelding 19: Kaart 'natuurgebieden' in een straal van 3 kilometer vanaf plangebied.*

In een straal van 3 kilometer rondom het plangebied ligt géén Natura2000-gebied.

### Natuurbeschermingswet 1998

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen of nabij een Natura 2000-gebied of een beschermd na- tuurmonument. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn niet te verwachten, gezien de afstand ( $\pm 9$  km) tot het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied in combinatie met de aard van de plannen. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.

### Natuurnetwerk Nederland

Externe werking op het Natuurnetwerk Nederland is, vanwege de aard van de ingreep (uitbreiding bestaande loods en boogtunnels en nieuwbouw van drie woningen) niet aan de orde. Door eventuele toekomstige ontwikkeling binnen de onderzoekslocatie kunnen geen externe effecten optreden op het Natuurnetwerk Nederland. De huidige plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk in zowel de goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone niet veranderen. Vervolgonderzoek ten opzichte van de huidige plannen wordt niet noodzakelijk geacht

### **3.3. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie**

#### Monumentenwet

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Econsultancy heeft op 26 september 2016 een archeologisch bureauonderzoek en op 4 oktober 2016 een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd in het plangebied. Het rapport nummer 2483.002 van 7 oktober 2016 is als bijlage 6 bij dit plan gevoegd.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek werd gecombineerd met een plan dat een afzonderlijke procedure volgt. Daar waar in het rapport over een nieuwe loods wordt gesproken is dat op het andere traject van toepassing. Het overige is (tevens) van toepassing op voorliggend wijzigingsplan voor de twee nieuwe woningen op het westelijke deel van het gebied.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de eisen en normen zoals aangegeven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.3, december 2013), die is vastgesteld door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) Archeologie en is ondergebracht bij het SIKB te Gouda.

Voor de uitvoering van het bureauonderzoek gelden de specificaties LS01, LS02, LS03, LS04 en LS05. De resultaten van dit onderzoek worden in dit rapport weergegeven conform specificatie LS06.

Binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Op basis van het beschikbare gedetailleerde historische kaartmateriaal is te zien dat het plangebied al vanaf 1801 in gebruik is geweest als akkerland en grasland. Tevens bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied bebouwing. De verharding is gesitueerd in het noordwesten richting het zuidoosten. Op de kaart van 1966 is zichtbaar dat in de buurt van de eerdere bebouwing meerdere gebouwen zijn gerealiseerd. Het aantal gebouwen is nogmaals uitgebreid tussen 1966-1978 en 1978-1987.

#### Rijks- en gemeentemonumenten binnen het onderzoeksgebied

Een rijksmonument is in Nederland een zaak (een bouwwerk of object, of het restant daarvan) die van algemeen belang is wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Tot 2012 moest een monument 50 jaar of langer geleden zijn vervaardigd om in het kader van de Monumentenwet voor bescherming in aanmerking te komen. Per 1 januari 2012 is dit criterium vervallen. Een gemeente kan besluiten een bijzonder pand op de gemeentelijke monumentenlijst te zetten. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is. De gemeente legt haar monumentenbeleid vast in de gemeentelijke monumentenverordening.

Naast het gemeentelijk monument is er ook nog het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De MIP Gemeentebeschrijvingen vormen een verzameling beschrijvingen van de historisch geografische, sociaaleconomische, architectuurhistorische, bouwhistorische en stedenbouwkundige ontwikkelingen van gemeenten in de periode 1850-1940. Deze beschrijvingen zijn samengesteld in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Dit project was een initiatief van het Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur om een landelijk overzicht te krijgen van de bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940. Het MIP werd in de periode 1987-1994 uitgevoerd door de provincies en de vier grote steden, in samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Het zuiden van het plangebied ligt binnen een 50 m attentiezone van zowel rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als een MIP monument, zie de tabel afbeelding 20.

| Situering t.o.v. plangebied                                                                  | Monument nr. | Type object | Status | Datering |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------|----------|
| 25 meter ten zuiden van het plangebied                                                       | 5478         | Woonhuis    | -      | Ca. 1905 |
| <b>Omschrijving</b>                                                                          |              |             |        |          |
| Vrijstaand woonhuis van twee bouwlagen. Asymmetrische indeling frontgevel. Blinde zijgevels. |              |             |        |          |
| Situering t.o.v. plangebied                                                                  | Monument nr. | Type object | Status | Datering |
| 50 meter ten zuiden van het plangebied                                                       | 5477         | Woonhuis    | -      | Ca. 1934 |
| <b>Omschrijving</b>                                                                          |              |             |        |          |
| Dubbel woonhuis, gespiegeld t.o.v. elkaar.                                                   |              |             |        |          |

Afbeelding 20: Tabel met overzicht rijks- en gemeentemonumenten in het onderzoeksgebied

#### Provinciale archeologische aandachtsgebieden provincie Limburg

De Provincie Limburg heeft in maart 2008 besloten haar verantwoordelijkheid voor archeologie te gaan beperken tot waarden van provinciaal belang. Daartoe heeft ze een aantal zgn. archeologische aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De Provincie wil zich inzetten voor het behoud en onderzoek van archeologische waarden in deze gebieden. Het betreft zes soorten gebieden, verspreid over 16 verschillende gemeenten. Het uitgangspunt hierbij is niet de bescherming van het gehele aandachtsgebied. Het is immers niet van te voren bekend welke waarden aanwezig zijn en waar de vindplaatsen exact liggen. Basisprincipe voor het beleid is een hoge kwaliteit van het archeologisch onderzoek. Omdat niet alle vindplaatsen even belangrijk zijn en niet alle waardevolle vindplaatsen behouden kunnen blijven, zullen in het gehele archeologische onderzoekstraject keuzes gemaakt moeten worden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen dus wel plaatsvinden in de geselecteerde gebieden, maar alleen als er in een vroegtijdig stadium adequaat archeologisch onderzoek wordt verricht. Er worden immers waarden verwacht die van provinciaal belang zijn.

Volgens de Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied kaart van de provincie Limburg ligt het plangebied in Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied Beekdalen-Zuid Uffelse beek.

#### Archeologische beleidskaart Gemeente Leudal

Sinds 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht (WAMZ). Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Leudal ligt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting heeft het plangebied een hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische waarden (zie figuur 10). Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv en een onderzoekslocatie groter dan 1000 m<sup>2</sup>, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is. Binnen het plangebied liggen geen AMK-terreinen.

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting is deze voor alle periodes hoog.

### Bodemverstoring

Dat een gebied een middelhoge of hoge archeologische verwachting heeft, betekent niet dat eventuele aanwezige archeologische resten behoudenswaardig zijn. De waarde van archeologische vindplaatsen wordt grotendeels bepaald door de mate waarin grondsporen dan wel vondsten in situ bewaard zijn gebleven.

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als akkerland en grasland. Tevens is het bebouwd en verhard. Door ploegen en bouwactiviteiten kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden, die vanaf het maaiveld worden verwacht, mogelijk verloren zijn gegaan.

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek, conform de eisen van de KNA, versie 3.3, specificatie VS03. Voor het inventariserend veldonderzoek is op 29 september 2016 door drs. bc. A.H. Schutte (senior KNA-archeoloog) een Plan van aanpak (PvA) opgesteld.

In totaal zijn er met behulp van een edelmanboor (diameter 7 cm) 5 boringen tot maximaal 1,6 m -mv gezet (zie figuur 11). De boringen zijn in de toekomstige bouwkeuzes gezet, op verzoek van de opdrachtgever. Bij het zetten van de boringen is rekening gehouden met de aanwezige verhardingen en gebouwen. De boringen zijn lithologisch conform de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode beschreven.<sup>21</sup> Van alle boringen is de maaiveldhoogte afgeleid van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

Aan de hand van het opgeboorde materiaal is beoordeeld of er wel, geen of slechts deels sprake is van een gaaf bodemprofiel. Tevens is gekeken naar de aanwezigheid van mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen, die zichtbaar zijn als bodemverkleuringen. Het opgeboorde materiaal is in het veld door middel van versnijden/verkrummen geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren, zoals fragmenten vuursteen, aardewerk, houtskool, verbrand leem en bot.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een A-horizont van een dikte die varieert tussen 30-50 centimeter. Hieronder bevindt zich een geroerde laag die ongeveer 20 centimeter dik is. In boring 2 is deze laag 50 centimeter dik. Deze laag is waarschijnlijk opgebracht. In boring 2 is onder de verroerde laag een B-horizont aangetroffen. De C-horizont bestaat uit fijn, zwak siltig geel zand. In boring 3 zijn in de C-horizont gleyverschijnselen waargenomen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen. Het gaat hier echter om een verkennend bodemonderzoek, dat zich richt op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefferkans kunnen beïnvloeden en niet zo zeer op het onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische vondsten en/of sporen.

De bodemopbouw bestaat uit een A-horizont met een dikte van 30 tot 50 centimeter. Hieronder bevindt een 20 centimeter geroerde laag. De geroerde laag in boring 2 is

ongeveer 50 centimeter dik en is waarschijnlijk recent opgebracht. In boring 2 is onder de geroerde laag een donkerbruine B-horizont aangetroffen. De C-horizont bestaat uit geel zand. Alleen bij boring 3 zijn gleyverschijnselen waargenomen.

Op basis van de het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw grotendeels intact is. Voor alle periodes blijft de archeologische verwachting hoog.

Op grond van het bureau- en verkennend booronderzoek wordt geadviseerd om een karterend booronderzoek uit te voeren op de locatie van de toekomstige nieuwe loods.



*Afbeelding 21: Boorpunten karterend onderzoek ter hoogte van nieuwe loods op basis van luchtfoto en boorpuntenkaart uit het archeologisch onderzoeksrapport.*

Op 22 april 2008 werd door bureau Synthegra onder nummer P0503008 een rapport overlegd betreffende een inventariserend veldonderzoek waarvan een deel karterend.

In het oostelijk deel van het plangebied, daar waar tevens de nieuwe loods is gepland, werden 5 boringen geplaatst tot 25 centimeter in de schone C-horizont met het doel de aanwezigheid van eventuele archeologische resten te onderzoeken.

In het oostelijk deelgebied werden geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het plaggendek werden wel recente antropogene insluitsels aangetroffen, meer bepaald plastic in boringen 5 en 8 en sporen van baksteen in boringen 8 en 9.

Conclusie: Na het uitvoeren van het veldwerk, kan de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het laat paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen worden teruggebracht naar laag. De lage verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd blijft behouden. Binnen het plangebied werden enkel verstoorde bodemprofielen aangetroffen, waarbij met uitzondering van boring 9, de veldpodzol volledig is opgenomen in de bovenliggende lagen. Tevens werden er geen archeologische indicatoren aangetroffen.

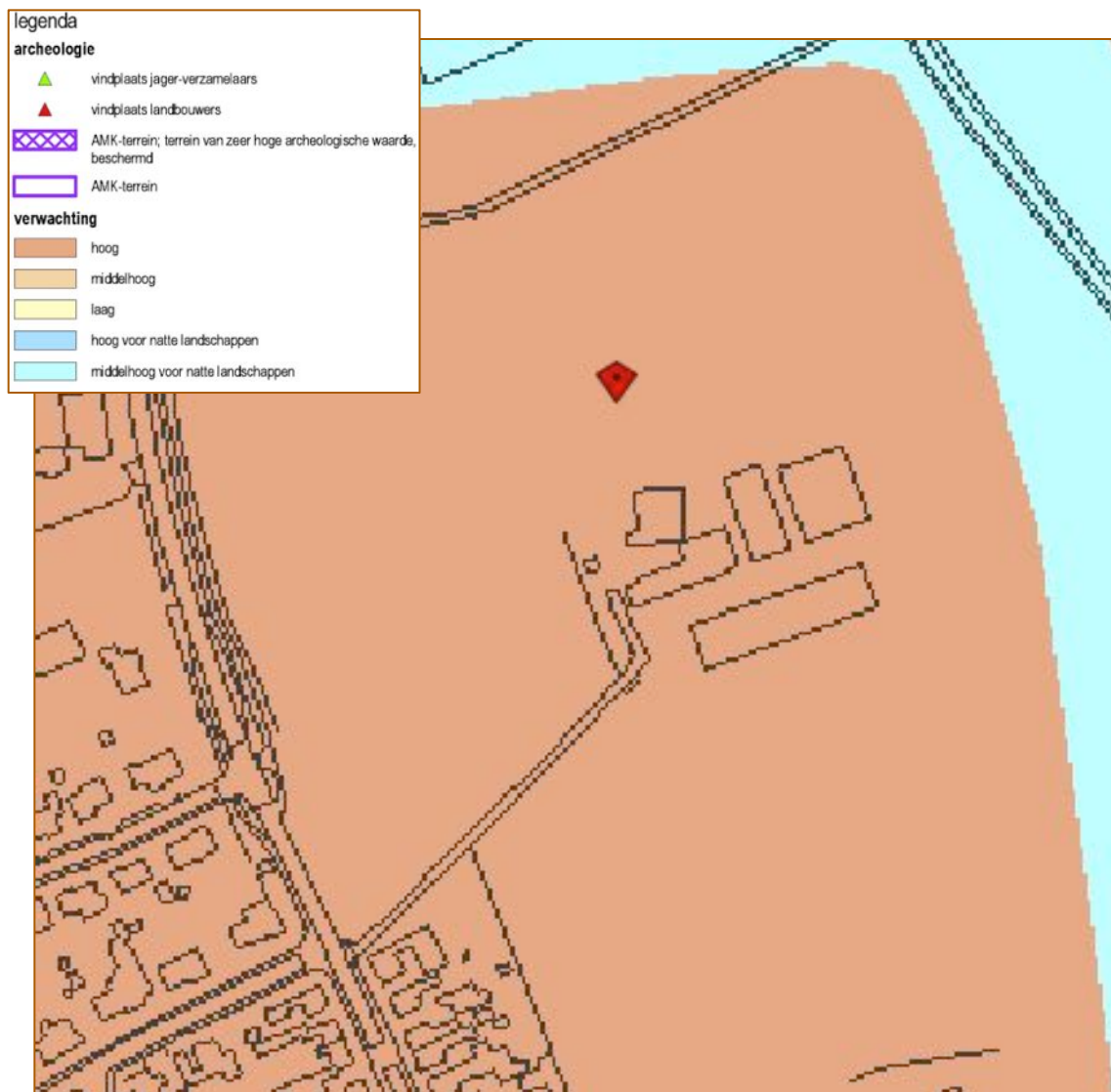
Aanbeveling: Op basis van het bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht voor het plangebied. De oorspronkelijke bodem is te verstoord en er werden eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Gelet op het uitgevoerde onderzoeken volgens het rapport van Econsultancy van 7 oktober 2016 en het rapport van Synthegra van 22 april 2008, kan geconcludeerd worden dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en er geen belemmering bestaat voor het voorliggend plan.

#### Provinciale Structuurvisie POL2014/Verordening ruimte 2014

Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in POL2014. Het gaat immers om erfgoed dat belangrijk is voor de regionale identiteit.

Het plangebied ligt in het type cultuurlandschap 'Bouwland, kampen'. Het is provinciaal aandachtsgebied 'Beekdalen-Zuid Uffelsebeek'. Een deel van het plangebied ligt in de zone 'Natuur in bronsgroene landschapszone'.



Afbeelding 22: Uitsnede provinciale kaart cultuurhistorie op locatieniveau

### Cultuurhistorie

en het daaraan grenzende weiland liggen volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in cultuurhistorisch landschap. Deze zijn goed in het landschap ingepast en tasten de waarden in het gebied niet aan.

### Conclusie

Er treden geen belangrijke negatieve effecten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en archeologie op. Daar waar noodzakelijk is een dubbelbestemming voor cultuurhistorische dan wel archeologische waarde opgenomen. Er wordt geconcludeerd dat deze aspecten de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

### **3.4. Leidingen**

Buiten het plangebied treden geen veranderingen op ten aanzien van de ondergrondse infrastructuur door wijzigingen in het plangebied.

### **3.5. Verkeer en parkeren**

Door de voorgenomen activiteiten zal er niet ingrijpend extra verkeer naar de locatie komen. De hoeveelheid producten neemt namelijk niet toe. Er is sprake van interne verbetering van logistiek en opslag. Door de uitbreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten zullen er 3 auto's meer rijden en parkeren.

In de bestaande situatie is de intensiteit op de verschillende wegen dermate laag dat deze, gezien de functie en vormgeving van de Kraakstraat als gebiedsontsluitingsweg, gemakkelijk kunnen worden afgewikkeld. Ook in de nieuwe situatie zijn de wegvakintensiteiten dusdanig laag dat deze in voldoende mate afgewikkeld kunnen worden. Het bestaande verkeer maakt gebruik van de ruimschoots binnen het plangebied aanwezige parkeerruimte. Indien de inrit zal worden verbreed, zal hiervoor een melding worden ingediend bij de gemeente.

#### *Conclusie*

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling is zeer beperkt. Verder is de parkeervoorziening bij het bedrijf toereikend om de werknemers en het aantal bezoekers dat met de auto komt een parkeerplaats te bieden. Het aspect verkeer en parkeren staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

### **3.6. Duurzaamheid**

De gemeente Leudal zet in op een duurzame ontwikkeling van het buitengebied. Uitgangspunt is steeds dat het watersysteem duurzaam dient te zijn. Ook innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie kunnen plaatsvinden. Verder zet de gemeente in op een duurzame (ruimtelijke) ontwikkeling van de verschillende functies in het buitengebied. Bij de ontwikkeling van voorliggend plan wordt hiermee rekening gehouden door een duurzame waterhuishouding, goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het terrein ten behoeve van natuur. Er wordt bij veranderingen gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-Houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Daar waar hout als materiaal wordt toegepast is er sprake van FSC gekeurd hout. Het FSC-systeem zorgt ervoor dat de bossen op onze wereld door middel van verantwoord bosbeheer behouden kunnen blijven.

## 4. JURIDISCH PLAN

### 4.1. *Opbouw van de regels*

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een herinrichting en kwaliteitsverbetering van het huidige terrein kan worden gerealiseerd. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld. In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde inrichting en kwaliteitsverbetering zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de inrichting, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. Ten behoeve van de beoogde inrichting is de nodige flexibiliteit in het plan ingebracht door middel van de opname van algemene afwijkings- en aanduidingsbevoegdheden.

Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde inrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het inrichtingsplan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn gevallen aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

## **4.2. Bestemmingen**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

### ***Toelichting op de planregels***

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waarin onder andere zijn opgenomen de antidubbelregel, algemene bouwregels, -gebruiksregels, -aanduidingsregels, -afwijkinsregels en wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

### **Hoofdstuk 1 : Inleidende regels**

Begrippen (art. 1)

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

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier onder meer hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

### **Hoofdstuk 2 : Bestemmingsregels**

*Bestemmingen*

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

1. Bestemmingsomschrijving

2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

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

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemming nader (beknopt) toegelicht.

#### Artikel 3: Agrarisch.

Deze bestemming is opgenomen voor gronden die bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn. Ook worden de aanduidingen genoemd voor specifieke vormen van agrarisch gebruik zoals de landschappelijke inpassing, de huisvesting van arbeidsmigranten en teeltondersteunende voorzieningen.

#### Artikel 4: 'Waarde – Archeologie 5'.

De voor de betreffende waarde aangewezen gronden hebben een medebestemming vanwege het behoud en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarde. Gebouwd mag op deze gronden alleen binnen een bepaalde oppervlakte en diepte van de bodemingreep, maar er is wel een afwijkingsregeling opgenomen indien blijkt dat geen archeologische waarden worden verstoord. Is dat echter wel het geval kan alleen gebouwd worden onder voorwaarden die in een omgevingsvergunning zijn vastgelegd. Verder geldt een uitvoeringsverbod voor werkzaamheden die de archeologische waarden kunnen verstoren. Ook nu is een omgevingsvergunning onder voorwaarden mogelijk.

### **Hoofdstuk 3 : Algemene regels**

#### **Artikel 5: Anti-dubbeltelregel**

Met de Anti-dubbeltelregel wordt voorkomen dat er in feite meer c.q. minder wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

#### **Artikel 6: Algemene bouwregels**

Omschreven is hoe moet worden omgegaan met ondergronds bouwen en in welke situaties de bouwgrens in bepaalde mate mag worden overschreden. Bestaande maten die afwijken van het bestemmingsplan mogen in stand blijven, ook bij herbouw op dezelfde plek.

#### **Artikel 7: Algemene gebruiksregels**

Hier is bepaald wanneer sprake is van een strijdig gebruik, waarbij bestaand legaal gebruik als niet strijdig is aangemerkt. Onder voorwaarden kan van de gebruiksregels worden afgeweken. Tevens is het parkeeraspect geregeld.

#### **Artikel 8: Algemene aanduidingsregels**

Vanwege boringsvrije zones is een verbod opgenomen om de grond te roeren zonder ontheffing.

#### **Artikel 9: Algemene afwijkingsregels**

Hier is aangegeven dat verleende omgevingsvergunningen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan hun geldigheid behouden. Ook kan in de omschreven situaties met een omgevingsvergunning van de regels worden afgeweken. Verder is ook een regeling voor de duurzaamheid opgenomen.

Ook is een regeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen, antenne-installaties, erfscheidingen en kortlopende evenementen.

#### **Artikel 10: Algemene wijzigingsregels**

Overschrijdingen van de bestemmingsgrens kunnen onder voorwaarden worden toegestaan tot maximaal 3 meter. Verder is voorzien in een regeling voor woningsplitsingen en de Nota Kwaliteit.

#### **Artikel 11: Algemene procedureregels**

Dit artikel bevat de procedureregels die van toepassing zijn bij het stellen van nadere eisen.

#### **Artikel 12: Overige regels**

De verhouding is geregeld tussen een samenvallende enkelbestemming met een dubbelbestemming. Er is een coördinatiebepaling opgenomen voor Natura2000-gebieden,

Bepaald is dat vlakken die een relatie met elkaar hebben en zijn verbonden gelden als één vlak. Tenslotte is aangegeven welke bepalingen gelden indien toepassing dient te worden gegeven aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

#### **Hoofdstuk 4 : Overgangs- en slotregel**

##### **Artikel 13: Overgangsrecht**

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is in dit artikel neergelegd. Een bouwwerk dat afwijkt van het plan, mag, mits niet vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan. Met een omgevingsvergunning mag de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 % worden vergroot. Dit geldt alleen van legaal gebouwde bouwwerken.

Het gebruik van grond en bouwwerken die bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn, mag worden voortgezet of verkleind.

Indien het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten. Dit is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

##### **Artikel 14: Slotregel**

Dit artikel geeft aan dat deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan "Kraakstraat 26, Hunsel"'.

## **5. HAALBAARHEID**

### **5.1. *Economische haalbaarheid***

De grond is eigendom van initiatiefnemer en de kosten voor de voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten inzake de ontwikkeling. In artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is gesteld dat als de kosten anderszins verzekerd zijn er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. De kosten zijn anderszins verzekerd door het afsluiten van de overeenkomst. Het is derhalve niet nodig een separaat exploitatieplan op te stellen. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd.

Ter waarborging van de uitgangspunten en doelstellingen van het plan geldt dat de gemeente is belast met toezicht en handhaving en de burger daardoor rechtszekerheid wordt geboden.

### **5.2. *Maatschappelijke haalbaarheid***

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan wordt niet opengesteld voor inspraak, doch wordt voor eenieder ter inzage gelegd, waarop alsdan een reactie mogelijk is.

## 6. PROCEDURE

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- vooroverleg (toezending voor overleg aan adviesinstanties en adviesorganen)
- openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken met de mogelijkheid tot het mondeling of schriftelijk indienen van zienswijzen voor eenieder.
- toezending aan Gedeputeerde Staten, de betrokken rijksdiensten en het waterschap. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging;
- algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten, het waterschap: 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;
- mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## BIJLAGEN

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan (Bijlage bij regels)
2. Ecologische quickscan
3. Geurbelasting
4. Geluid
5. Bodem
6. Archeologie
7. Luchtkwaliteit
8. Regels met bijlages
9. Verbeelding