



Toelichting Bestemmingsplan

Graven 2 te Neer

Toelichting bestemmingsplan

Graven 2 te Neer Gemeente Leudal

Rapportnummer:	M155280.001/JSE
IMRO-code:	NL.IMRO.1640.BP17NeGraven2-ON01
Naam opdrachtgever:	Maatschap Kuijpers De heer Luc Kuijpers
Adres opdrachtgever:	Graven 2 6086 RA NEER
Opsteller:	ing. J.J.T. van Selst
Datum:	5 april 2018
Status:	Ontwerp

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Reden van de bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging.....	5
1.3	Ligging van het plangebied	5
1.4	Vigerende bestemming	6
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2	Barro	10
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
2.2.2	Conclusie provinciaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Structuurvisie.....	13
2.3.2	Bestemmingsplan	13
3	Beschrijving plan	15
3.1	Gebiedsbeschrijving	15
3.2	Planvoornemen	15
3.2.1	Bestaande situatie	15
3.2.2	Planvoornemen	15
3.3	Ruimtelijke structuur	17
4	Milieuaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.1.1	Bodemonderzoek	19
4.1.2	Archeologisch onderzoek	19
4.2	Externe veiligheid	20
4.3	Flora en fauna.....	21
4.3.1	Algemeen.....	21
4.3.2	Verricht onderzoek	22
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	23

4.5	Luchtkwaliteit	24
4.5.1	Wet luchtkwaliteit	24
4.5.2	'Niet in betekende mate' NIBM	24
4.5.3	Conclusie luchtkwaliteit	25
4.6	Water	25
4.6.1	Provinciaal beleid	25
4.6.2	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei	25
4.6.3	Afvalwater	27
4.6.4	Conclusie water	27
4.7	Geluid	27
4.7.1	Inleiding	27
4.7.2	Railverkeer	27
4.7.3	Wegverkeer	27
4.7.4	Industrielawaai	27
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Verkeer en parkeren	28
4.9.1	Verkeersstructuur	28
4.9.2	Parkeren	29
4.10	Natuur en landschap	30
4.10.1	POL 2014	30
4.10.2	Landschapsplan	30
4.11	Duurzaamheid	32
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Grondexploitatie	33
5.1.1	Algemeen	33
5.1.2	Exploitatieplan	33
5.2	Planschade	34
6	Planstukken	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Toelichting, regels en verbeelding	35
6.2.1	Toelichting	36
6.2.2	Regels	36
6.2.3	Verbeelding	37
7	Planstukken	39

7.1	Algemeen.....	39
7.2	De Toelichting.....	39
7.3	Toelichting op de regels	39
7.3.1	Inleidende regels	40
7.3.2	Bestemmingsregels.....	40
7.3.3	Algemene regels	40
7.3.4	Overgangs- en slotregels	41
7.4	Toelichting op de verbeelding	41
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	43
8.1	Inleiding	43
8.2	Vooroverleg	43
8.3	Inspraak	43
8.4	Formele procedure	44
8.4.1	Algemeen.....	44
8.4.2	Zienswijzen	44
9	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het van vorm veranderen en vergroten van het bouwvlak. Dit is noodzakelijk in verband met het realiseren van een nieuwe loods ten behoeve van het sorteren en bewaren van blauwe bessen. Daarnaast is de wijziging van het bouwvlak noodzakelijk in verband met de toekomstige verplaatsing van de teeltondersteunende voorziening naar de locatie achter de nieuw te realiseren loods. Momenteel bestaat de teeltondersteunende voorziening uit plastic tunnelkassen welke gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gelegen. Bij vervanging zullen hiervoor in de plaats traditionele tuinbouwkassen binnen het nieuwe bouwvlak opgericht worden.

Om te komen tot een optimale situering, waarbij ook de bestaande loodsen goed bereikbaar blijven voor vrachtwagens, is vormverandering en uitbreiding van het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

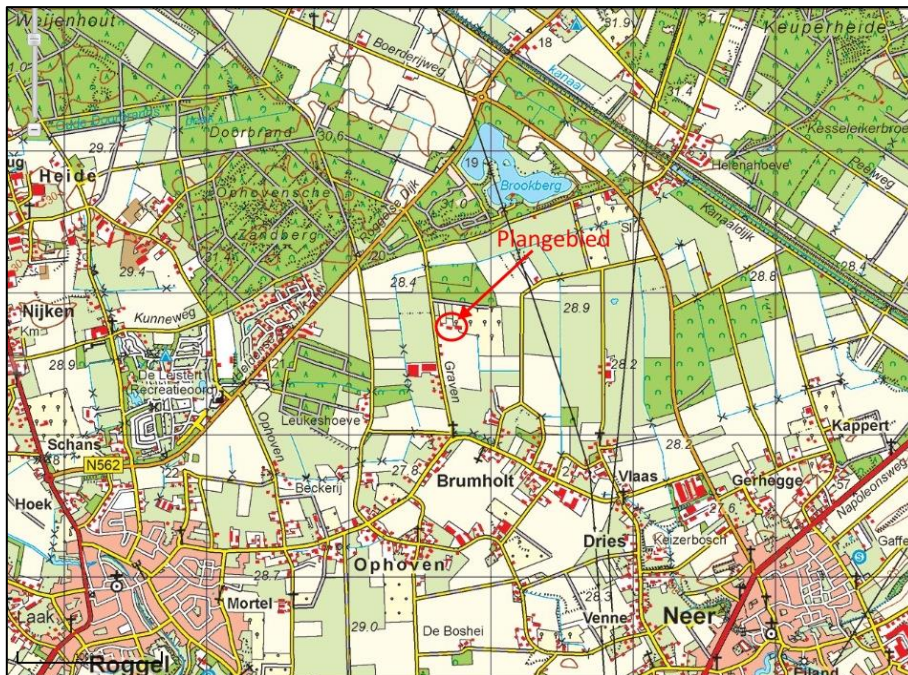
Wegens uitbreiding van het teeltoppervlak aan blauwe bessen en de regelgeving op het vlak van voedselveiligheid is de behoefte ontstaan voor een nieuwe loods. Deze loods krijgt dan de functie van sorteer- en bewaarruimte. Hierdoor kan men de sorteer- en bewaarruimte volledig afscheiden van de huidige machineberging en stekruimte t.b.v. plantenteelt. Daarnaast kan de bewaring van het product in de nieuwe loods beter geoptimaliseerd worden dan in de bestaande oude loods, waar momenteel de koelcellen zijn geplaatst. Deze loods is te laag en te klein om ruimte te bieden aan moderne en milieuvriendelijke koelsystemen. Een optimale bewaring is van groot belang voor de kwaliteit van het product.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Dit in verband met het toevoegen van de aanduiding 'ondersteunend glas' ter plaatse van de huidige en toekomstige kassen. Hierdoor is het niet mogelijk om de gewenste uitbreiding/vormverandering te regelen met een wijzigingsplanprocedure. De gemeente Leudal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan onderhavig planvoornemen.

1.3 Ligging van het plangebied

Zoals in onderstaande figuur is te zien, is het plangebied gelegen ten noordwesten van de kern Neer en ten noordoosten van de kern Roggel. Verder is het plangebied gelegen op een afstand van ca. 850 meter ten oosten van bungalowpark De Leistert.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie H, nummer 192 en 134 (ged.).

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal. De volgende bestemming is voor de locatie Graven 2 te Neer van toepassing:

- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 1' ter plekke van het plangebied.
- aanduiding 'bouwvlak'.

In de onderstaande figuur is een uitsnede van onderhavige locatie uit dit ontwerp bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding
Reparatie- en veegplan
Buitengebied Leudal
2016

Bovenstaande figuur laat al zien dat de huidige tunnelkassen niet geheel binnen het bouwvlak vallen. De nieuw te bouwen loods zal ten zuiden van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en komt daardoor ook buiten het bouwvlak te liggen. Naast de tunnelkassen zijn er in de huidige situatie tevens tuinbouwkassen aanwezig. Het gaat hier om permanente teeltondersteunende voorzieningen. Ter plaatse van de huidige en toekomstige kassen dient een aanduiding 'ondersteunend glas' opgenomen te worden. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is derhalve een bestemmingsplanprocedure conform art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

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

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

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

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

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

2.1.2 Barro

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

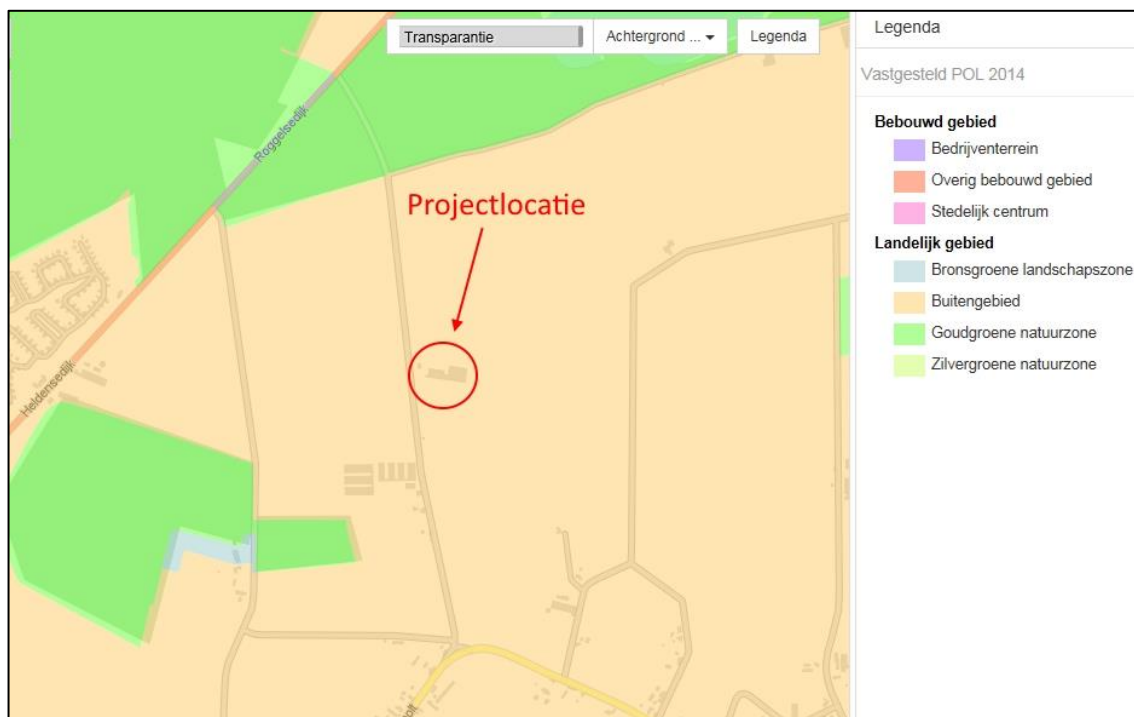
Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

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

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



Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied

In onderhavig geval is er sprake van een aanwezige agrarische bedrijfsbestemming. Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is de ontwikkeling aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

Tegelijk met het POL2014 is ook de Omgevingsverordening 2014 vastgesteld. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied Roerdalslenk. Een diepe onttrekking in Roerdalslenk of Venloschol moest vanaf 4 februari 2005 een vergunning hebben op grond van de Grondwaterwet of gemeld zijn. Verder moet het waterschap invulling geven aan het stand still beleid rond de natuurgebieden en in het overige gebied. Het totale aantal putten en pompen mag niet toenemen. Dat geldt ook binnen een bufferzone, waar bovendien een nieuwe put niet dicht

bij een natuurgebied mag worden gelegd dan de te vervangen put. Vervolgens mag in de Roerdalslenk en de Venloschol alleen water worden onttrokken als dat bestemd is voor menselijke consumptie. Onderhavig plan heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater.

Verder zijn er geen zoneringen/aanduidingen/beperkingen opgenomen die onderhavig planvoornemen belemmeren. Tevens veroorzaakt het planvoornemen geen effecten van waarden die in de verordening zijn beschermd (planvoornemen voorziet bijv. niet in grondwaterboringen). Kortom, de aard van het planvoornemen leidt er toe dat de ontwikkeling aanvaardbaar en passend is binnen de provinciale Omgevingsverordening.

2.2.1 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd. Onderhavig planvoornemen wordt ingegeven door het bouwen van een loods bij een fruitteeltbedrijf. Hiervoor is een vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Het toekomstige bouwvlak heeft evenals het huidige bouwvlak een oppervlak van ca. 1.29 ha. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bestemming ‘Agrarisch met waarden -1’. Er is derhalve een aanvullende tegenprestatie nodig bovenop de gebruikelijke landschappelijke inpassing. Deze aanvullende tegenprestatie wordt in paragraaf 4.10.2 nader toegelicht.

De gemeente Leudal zal middels een privaatrechtelijke overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting de instandhouding van de groene elementen vastleggen.

Nota Kwaliteit

De gemeente Leudal heeft het LKM vertaald in haar eigen kwaliteitsmenu (Nota Kwaliteit). Deze vormt onderdeel van de structuurvisie Leudal. De eisen die hierin zijn opgenomen wijken niet af van de eisen uit het LKM. Derhalve voldoet onderhavig planvoornemen ook aan de eisen zoals die zijn opgenomen in de Nota Kwaliteit.

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

2.2.2 Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

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

In een sikkelsleef gelegen aan de noordgrens van de gemeente is de Grootschalige dekzandlandschapszone gelegen. Het is een open gebied dat begrensd wordt door de bosgebieden in de gemeente en de gemeentegrens. Kenmerkend voor het gebied is de grootschalige, rationele opzet van de verkaveling.

De bebouwingsdichtheden in het gebied zijn laag en met name gelegen langs de infrastructuur. De openheid van het gebied, in combinatie met structuurdragers zoals beplanting langs infrastructuur) wordt als waardevol beschouwd.

De grootschalige (grondgebonden) landbouw is sterk vertegenwoordigd in dit gebied, en draagt bij aan de landschappelijke kwaliteiten. Landbouw is de voornaamste functie in het gebied. Er komen weinig bebouwingsconcentraties voor, er zijn geen kernen binnen deze zone gelegen.

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

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

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

2.3.2 Bestemmingsplan

Conform het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is voor onderhavige locatie de volgende bestemming van toepassing:

- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 1' ter plekke van het plangebied;
- aanduiding 'bouwvlak';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone';
- gebiedsaanduiding 'overige zone – openheid'.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' is het volgende van toepassing.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld. Bij onderhavig voornemen is geen sprake van grondboringen of heiwerkzaamheden, enkel graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering van de loods.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – openheid' geldt het volgende.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - openheid' dient de openheid van het landschap zoveel

mogelijk behouden en waar mogelijk verstrekt te worden. Onderhavig voornemen betreft een geringe uitbreiding van het bouwvlak met slechts ca. 1.166 m². Het betreft meer een vormverandering, mede door de toekomstige verplaatsing van de tunnelkassen naar de achterzijde van de nieuwe loods zijn er geen nadelige gevolgen voor de openheid, zie ook het inpassingsplan in **bijlage 6**.

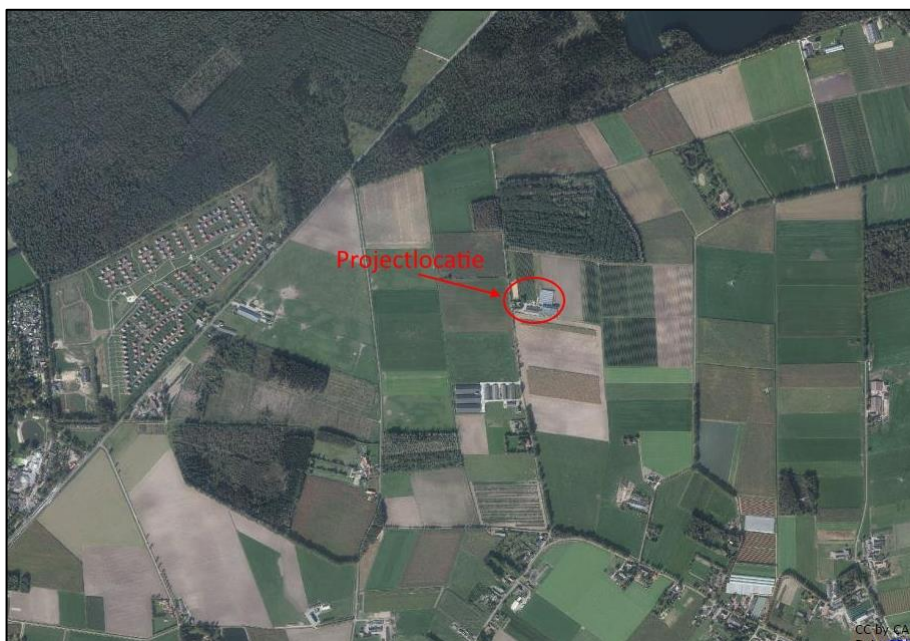
3 Beschrijving plan

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

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Leudal. Ten westen van het plangebied is op een afstand van ca. 850 meter het recreatiepark 'De Leistert' gelegen. Voor het overige grenst de projectlocatie aan landbouwgronden.

Ten zuiden van het plangebied is een intensief veehouderijbedrijf gelegen op een afstand van ca. 250 meter. Verder zijn er op grotere afstanden enkele verspreid liggende agrarische bedrijven en diverse burgerwoningen gelegen.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

3.2 Planvoornemen

3.2.1 Bestaande situatie

Zoals hierboven beschreven, betreft de locatie een agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied. De oppervlakte van de vigerende bouwkaavel bedraagt conform het Reparatie- en veegplan ca. 1,2 ha. Hierbinnen zijn op dit moment diverse bedrijfsgebouwen, kassen, de bedrijfswoning, tunnelkassen en erf aanwezig, waarbinnen het agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd.

3.2.2 Planvoornemen

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven is initiatiefnemer voornemens om een nieuwe loods te bouwen voor sorteer- en bewaarruimte van zachtfruit.

Wegens uitbreiding van het teeltoppervlak aan blauwe bessen en de regelgeving op het vlak van voedselveiligheid is de behoefte ontstaan voor een nieuwe loods. Door realisatie van deze loods kan men de sorteer- en bewaar ruimte volledig afscheiden van de machineberging en stekruimte t.b.v. plantenteelt. Daarnaast kan de bewaring van het product in de nieuwe loods beter geoptimaliseerd worden dan in de bestaande oude loods, waar momenteel de koelcellen zijn geplaatst. Deze loods is te laag en te klein om ruimte te bieden aan moderne en milieuvriendelijke koelsystemen. Een optimale bewaring is van groot belang voor de kwaliteit van het product. In de onderstaande figuur is de situering van de nieuwe loods weergegeven.



Om het laden en lossen te optimaliseren wordt een laaddock gerealiseerd. Door de situering van de loods rechts naast de bestaande loods en kassen kan optimaal gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit. Door het laaddock aan te leggen onder een hoek van 45 graden ten opzichte van de straat kunnen vrachtwagens makkelijk achteruit het bedrijfsterrein oprijden, het laaddock in en weer vooruit het bedrijfsterrein verlaten. Graven is een verkeersluwe straat, waardoor er geen problemen te verwachten zijn omtrent de verkeersafwikkeling ter plaatse. Verbreding van de bestaande inrit met enkele meters biedt voldoende ruimte om bovenstaande werkwijze te kunnen hanteren. Daarnaast is het hierdoor mogelijk om een afzonderlijke toegang te creëren, waar chauffeurs door het intoetsen van een code het bedrijfsterrein kunnen oprijden. Hierdoor hoeven ze 's-

morgensvroeg of 's-nachts niet op de straat te wachten.

Door het realiseren van deze toegang naast de bestaande inrit kunnen auto's op de huidige parkeerplaats blijven parkeren. Hiervoor is ook in de toekomstige situatie voldoende parkeergelegenheid voor auto's. Tevens dient te worden opgemerkt dat veel medewerk(st)ers in het oogstseizoen per fiets komen uit de directe omgeving of worden gebracht en opgehaald. Hierdoor is er geen noodzaak om extra parkeergelegenheid voor personenauto's te realiseren.

Door de nieuwe loods op een afstand van ca. 12 meter van de bestaande kassen te realiseren wordt een middenterrein gecreëerd. Dit middenterrein kan eventueel dienstdoen als parkeerruimte voor vrachtwagens indien het laaddock bezet is. Daarnaast is dit terrein bestemd voor intern verkeer voor aanvoer van producten met kleine vrachtwagens en tractoren. Het totale bouwvlak bedraagt in de nieuwe situatie ca. 1,4 ha. In de figuur op pagina 16 is naast de situering van de nieuwe loods ook het toekomstige bouwvlak weergegeven. In **bijlage 1** is een situatietekening opgenomen met het huidige en toekomstige bouwvlak. Op het nieuwe bouwvlak resteert aan de zuidoostzijde nog ruimte ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling, nl. het realiseren van een uitbreiding van de kas ter vervanging van de huidige tunnelkas. De huidige tunnelkas (folie) wordt met het onderhavige bestemmingsplan als het ware weg bestemd. Wegens de levensduur (ca. 10-15 jaar) van deze foliekas zou het kapitaalvernietiging zijn om deze kas nu al te verwijderen. De kas is in 2014 gerealiseerd. Op het moment dat de kas aan vervanging toe is zal deze worden verplaatst naar de beschikbare ruimte aan de zuidoostzijde van het bouwvlak. Op termijn ontstaat hierdoor weer een compact bouwvlak. Omdat vooraf moeilijk te bepalen is wanneer dit moment zich voordoet, wordt deze toekomstige ontwikkeling nu wel al meegenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de huidige en toekomstige kassen wordt de aanduiding 'ondersteunend glas' opgenomen. Dit om strijd met het vigerende bestemmingsplan en het provinciale beleid te voorkomen.

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bedrijfsbebouwing en het erf van de agrarische bedrijfslocatie van initiatiefnemer. Aan de zuidzijde van de bedrijfslocatie is beperkte inpassing aanwezig in de vorm van een haag. De nieuwe loods wordt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing gerealiseerd, zie figuur op pagina 16. Dit zal gepaard gaan met een nieuwe landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van de te realiseren loods. De nieuwe beplantingsstrook aan de zuidzijde zal bestaan uit een groensingel van ca. 6 meter breed. De singel bestaat uit diverse soorten struweel, welke tezamen een dichte groensingel vormen. In de singel worden tevens boomvormers verspreid aangeplant die uitgroeien tot boven het struweel. De groensingel heeft een lengte van ca. 135 meter. Hiermee wordt de gehele zuidzijde van het bedrijf landschappelijk ingepast.

Zoals hierboven reeds beschreven, is de locatie in ruimtelijk/landschappelijk oogpunt te kenschetsen als een agrarische locatie in het buitengebied welke 'vrij' gelegen is.

Er is geen sprake van functiewijziging. Het betreft enkel het realiseren van een nieuwe loods welke buiten het huidige bouwvlak is gelegen. Het toekomstige bouwvlak blijft binnen 1,5 ha. Verder zal de bedrijfslocatie aan de zuidzijde landschappelijk ingepast worden, zie **bijlage 6**.

Deze inpassingsmaatregelen zorgen ervoor dat de landschappelijke effecten van onderhavige planontwikkeling tot een minimum beperkt blijven. Vanaf de noordzijde is de nieuwe loods niet of nauwelijks waarneembaar. Verdere inpassing aan de noordzijde is derhalve niet zinvol. Aan de westzijde langs de weg wordt wel voorzien in een landschappelijke inpassing in de vorm van een lage beukenhaag als afbakening van de privétuin.

4 Milieuaspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

In onderhavig planvoornemen is er sprake van enerzijds het toevoegen van bebouwing welke gedeeltelijk buiten de agrarische bouwkvavel is gelegen. Voor dit gedeelte, wat momenteel wordt gebruikt ten behoeve van de fruitteelt, is een historisch bodemonderzoek noodzakelijk. Door Aelmans Eco is een historisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

In de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten.

Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.

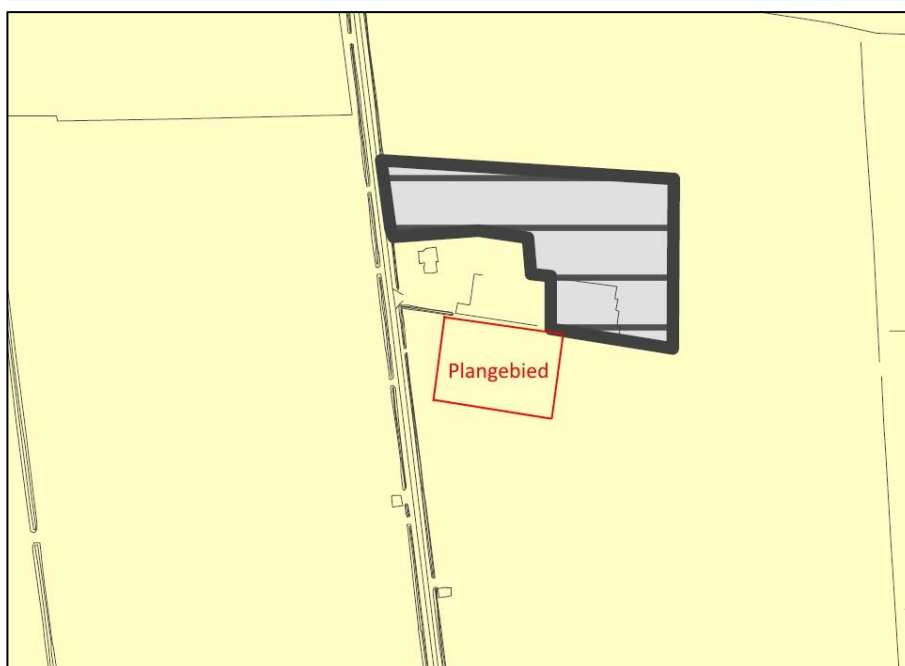
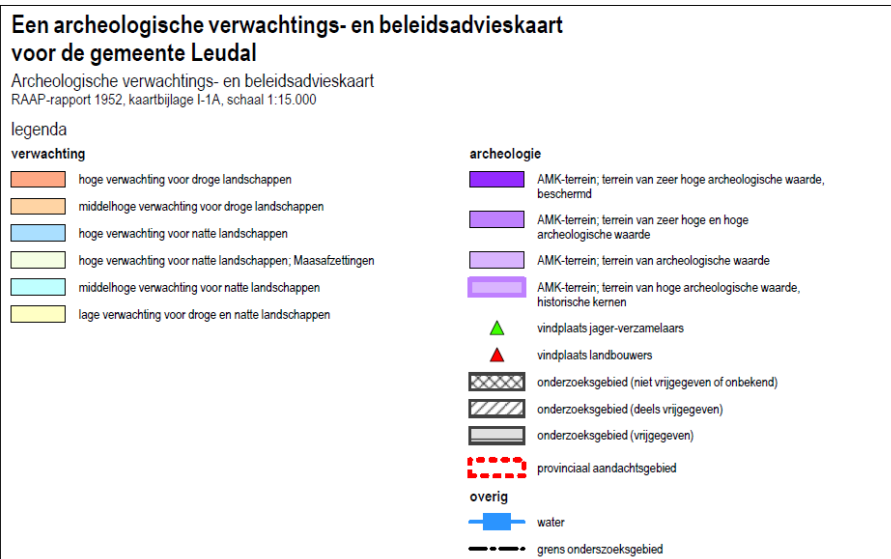
Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 3** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.2 Archeologisch onderzoek

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor onderhavig planvoornemen (de uitbreiding ten behoeve van de bouw van een loods) geldt dat het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde voor droge en natte landschappen geldt. Conform de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gelden ter plaatse van het plangebied geen restricties. In de onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de archeologische verwachtingenkaart van Leudal.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Leudal ter plaatse van de projectlocatie

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

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

4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat daarbij om de

bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in plasbrandaandachtsgebieden en/of PR 10-6 contouren van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavig voornemen.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Slechts één wet en minder regels maakt de wet overzichtelijker.

Bescherming van dieren en planten

Veel verschillende planten- en diersoorten zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en steenuilen zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkte samenleving als Nederland is daarom goede natuurbescherming belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

Rolverdeling provincies en Rijk

Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

Soortbescherming

Zowel in de Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

4.3.2 Verricht onderzoek

Voor onderhavige locatie is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 4** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 1. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 1. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	mits een toename van verlichting richting de bomenrij aan de overkant van de Graven wordt voorkomen.
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als konijn, mol en diverse muissoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten zoals bruine kikker en gewone pad

Reptielen	nee	nee	nee	nee	-
Vissen	nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders	nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden	nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten	nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	2.5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	360 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	nee	nee	nee	nee	-

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel I – goed mogelijk is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën. De bomenrij grenzend aan de westzijde van de onderzoekslocatie functioneert mogelijk als vliegroute voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming kan voorkomen worden door de verlichting richting de betreffende bomenrij niet toe te laten nemen.

Met betrekking op gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Gelet op het bovenstaande heeft onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten en beschermde gebieden in of nabij het plangebied.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

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

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Met betrekking tot het plangebied zelf is het aspect milieuzonering aan de orde. Op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor fruitteeltbedrijven een richtafstand van 10 meter ten aanzien van geur en stof en een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De dichtstbij gelegen woning van derden bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter van onderhavige locatie.

Geurhinder en veehouderij

Met betrekking tot de Wet geurhinder en veehouderij is van belang dat wordt nagegaan of onderhavige ontwikkeling mogelijk nadelige gevolgen heeft voor veehouderijbedrijven in de omgeving. In de directe omgeving is 1 veehouderijbedrijf gelegen. Dit betreft het pluimveebedrijf aan de Graven 5 te zuidwesten van onderhavige locatie. Door realisatie van de loods kan het bedrijf in haar uitbreidingsmogelijkheden belemmerd worden als in de loods gedurende langere tijd mensen verblijven. De loods wordt in dat geval gezien als een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. In onderhavige situatie gaat het om een loods waar hoofdzakelijk blauwe bessen tijdens het oogstseizoen verwerkt worden, o.a. schoonmaken, inpakken, etc. Hierdoor zijn enkel tijdens de oogstperiode mensen aanwezig in de loods. Hierdoor wordt de loods niet gezien als een geurgevoelig object. Een nader motivatie hiertoe met jurisprudentie is als **bijlage 5** aan deze toelichting toegevoegd.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

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

4.5.2 'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is

NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in het realiseren van een nieuwe loods. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie zullen nauwelijks veranderen. De volumes zullen waarschijnlijk wel toenemen als gevolg van het uitbreiden van het teeltoppervlak. Door een efficiëntere indeling binnen de bedrijfslocatie zijn door de bouw van de loods minder interne vervoersbewegingen. Het planvoornemen heeft derhalve niet of nauwelijks effect op de luchtkwaliteit. Er kan in ieder geval worden geconcludeerd dat de uitbreiding NIBM is.

4.5.3 Conclusie luchtkwaliteit

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

4.6 Water

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

4.6.1 Provinciaal beleid

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

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

4.6.2 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf,

waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van een loods. Deze nieuwe loods wordt aansluitend aan het vigerende bouwvlak gerealiseerd. Het bouwplan betreft incl. laaddock een uitbreiding van ca. 1.540 m². Een verplichte watertoets is derhalve niet van toepassing (ondergrens = 2.000 m²).

Er is in de huidige situatie reeds ca. 4.400 m² aan verhard oppervlak aanwezig bestaande uit loodsen, kassen en erfverharding. Er wordt met onderhavig bouwplan en erfverharding ca. 2.500 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Het hemelwater van deze verharding zal apart van het bestaande verhard oppervlak worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen infiltratiesloot tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen loods. Deze infiltratiesloot loopt door tot aan de sloot van het waterschap ten oosten van het bouwperceel. Deze wordt hier echter niet op aangesloten. De infiltratiesloot heeft een lengte van ca. 150 mtr. en een gemiddelde breedte van 1 meter. De effectieve opslagcapaciteit van deze sloot bedraagt 150 m³. Dit betreft een dynamische buffer gedimensioneerd op T = 10 (50 mm in 27,3 uur) met een noodoverlaat en leegloop boven maaiveld op eigen terrein. Er is een capaciteit noodzakelijk van 2.500 x 0,05 = 125 m³. De infiltratiesloot van 150 m³ volstaat derhalve. Bij T = 100 (63 mm in 16,2 uur) zal ca. 7,5 m³ overlopen op eigen terrein. Dit terrein betreft ruim 5 ha. Dit is voldoende groot om te waarborgen dat er geen overlast voor derden ontstaat. In onderstaande situatietekening is de ligging van de infiltratiesloot aangegeven.



Situatietekening met
ligging infiltratiesloot

Het regenwater dat valt ter plaatse van de wandelkappen wordt niet opgevangen en zal ter plaatse in de bodem infiltreren.

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

4.6.3 Afvalwater

Evenals in de huidige situatie wordt het afvalwater vanuit de bedrijfswoning en kantine (in bestaande loods) opgevangen in de septic tank. Door onderhavig uitbreidingsplan zal de hoeveelheid afvalwater vanuit het bedrijf niet toenemen. Het is derhalve niet noodzakelijk de capaciteit van de septic tank te vergroten. Het spoelwater vanuit de bestaande loods wordt opgevangen en hergebruikt.

4.6.4 Conclusie water

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

4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

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

4.7.2 Railverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder in de nabijheid (binnen enkele kilometers is geen spoorweg gelegen) (Wgh). Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.3 Wegverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

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

4.7.4 Industrielawaai

In het kader van industrielawaai dient beoordeeld te worden of onderhavige ontwikkeling gevolgen voor de geluidsuitstraling van het bedrijf. De geluidsuitstraling van het eigen bedrijf dient te voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Gezien de beperkte geluidsuitstraling van het bedrijf en de grote afstand tot woning van derden (> 300 m) valt niet te verwachten dat niet aan deze voorschriften voldaan kan worden. Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor fruitteeltbedrijven een richtafstand van ten aanzien van het aspect geluid van 30 meter. In onderhavige situatie is de afstand tot het dichtstbij gelegen geluidgevoelig object ca. 300 meter. Er wordt derhalve ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Naast het Activiteitenbesluit is ook de Beleidsnota Gebiedsgericht Geluidbeleid van de gemeente Leudal van toepassing. De Beleidsnota geeft aan dat in het landelijk gebied op 50 meter van de grens

van de inrichting voldaan moet worden aan de daar geldende normen (45-40-35 dB(A)). Om te kunnen bepalen of aan deze normen voldaan kan worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 7** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de Maatschap Kuijpers, gelegen aan Graven 2 te Neer zijn uitgevoerd, kunnen de in onderstaande paragrafen vermelde conclusies worden getrokken.

Ruimtelijke procedure

De situatie c.q. de inrichting voldoet aan stap 1 daar de richtafstand 30 meter bedraagt en de dichtstbijzijnde woning van derden (geluidgevoelig object) op bijna 300 meter is gelegen.

Meldingsprocedure

<i>BBT</i>	• <i>De inrichting voldoet aan de best beschikbare technieken (BBT).</i>
<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	• <i>Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de Referentiepunten op 50 m. van de inrichtingsgrens aan de geluidgrenswaarde uit de gemeentelijke geluidnota, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde.</i>
<i>Maximaal geluidniveau (L_{Amax})</i>	• <i>Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de referentiepunten en de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.</i>
<i>Indirecte hinder</i>	• <i>Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting is niet aan de orde.</i>

Eindconclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht en gepubliceerd kan worden.

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

4.8 Kabels en leidingen

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

4.9 Verkeer en parkeren

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

4.9.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt ten opzichte van de huidige situatie tot een beperkte toename van verkeer, immers het teeltoppervlak en de verwerkingscapaciteit van blauwe bessen nemen toe. Dit

heeft met name tot gevolg dat de volumes van aan- en afvoerbewegingen toenemen. Het aantal bewegingen zal echter ook enigszins toenemen. Dit betreft enkel tijdens het oogstseizoen (juni-aug.) en bedraagt hooguit enkele bewegingen extra in de dagperiode. Dit heeft geen gevolgen voor de verkeersstructuur ter plaatse. De inrit is recent breder gemaakt en er zijn parkeerplaatsen voor personenauto's gerealiseerd, zie ook de luchtfoto op pagina 27. In de bestaande situatie moeten vrachtwagens nog achteruit het bedrijfsterrein oprijden. De straat Graven is hiervoor feitelijk te smal. Bij meerdere vrachtwagens moeten ze parkeren langs de smalle weg. Dit heeft onveilige situaties tot gevolg voor het overige verkeer.

Door de situering van de nieuwe loods rechts van de bestaande bedrijfsgebouwen kan volstaan worden met een verbreding van de bestaande inrit en wordt de onveilige verkeerssituatie opgelost. Vrachtwagens kunnen achteruit het bedrijfsterrein oprijden en direct schuin het laaddock inrijden. Het laaddock biedt plaats aan 2 vrachtwagens. Mocht onverhoopt het laaddock volledig bezet zijn, dan kunnen vrachtwagens nog parkeren tussen de bestaande kas en de nieuwe loods. Deze tussenruimte bedraagt ca. 12 meter en biedt derhalve ruim voldoende ruimte om in een dergelijke noodsituatie ruimte te bieden voor het parkeren van vrachtwagens. Er hoeven derhalve in de nieuwe situatie geen vrachtwagens meer te wachten op de openbare weg.

Vervolgens kunnen de vrachtwagens het bedrijfsterrein weer eenvoudig vooruit rijdend verlaten. Dit heeft een veel veiligere en praktische verkeerssituatie tot gevolg.

De seizoenarbeiders worden gedurende het oogstseizoen gebracht en gehaald met busjes. Het maximaal aantal vervoersbewegingen per dag tijdens het oogstseizoen bedraagt:

- 4 vrachtwagens;
- 10 bestelwagens (incl. personenvervoer);
- 10 personenauto's;
- 8 tractoren.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er een beperkte extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. Het aantal extra vervoersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie bedraagt 2 bestelwagens, 2 personenauto's en 2 vrachtwagens. Het aantal vrachtwagens dat tegelijk op de locatie aanwezig is zal nooit meer dan 3 bedragen. Hiervoor is in de toekomstige situatie parkeerruimte op eigen terrein aanwezig (laaddock en naast de bestaande loods). De personenbusjes komen en gaan weer direct weg. Hiervoor is derhalve geen extra parkeerruimte nodig. In de nieuwe situatie de huidige parkeerplaatsen voor personenauto's gehandhaafd. Dit is voldoende voor het te verwachten aantal personenauto's en bestelwagens. Vanwege de realisatie van een laaddock en een uitbreiding van het erf met parkeerplaatsen, wordt er geen parkeeroverlast verwacht op de openbare weg. In de onderstaande figuur is het toekomstige erf en laaddock aangegeven, zie ook het landschappelijk inpassingsplan in **bijlage 6**.



Luchtfoto bedrijfslocatie met (toekomstige) parkeervoorzieningen

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

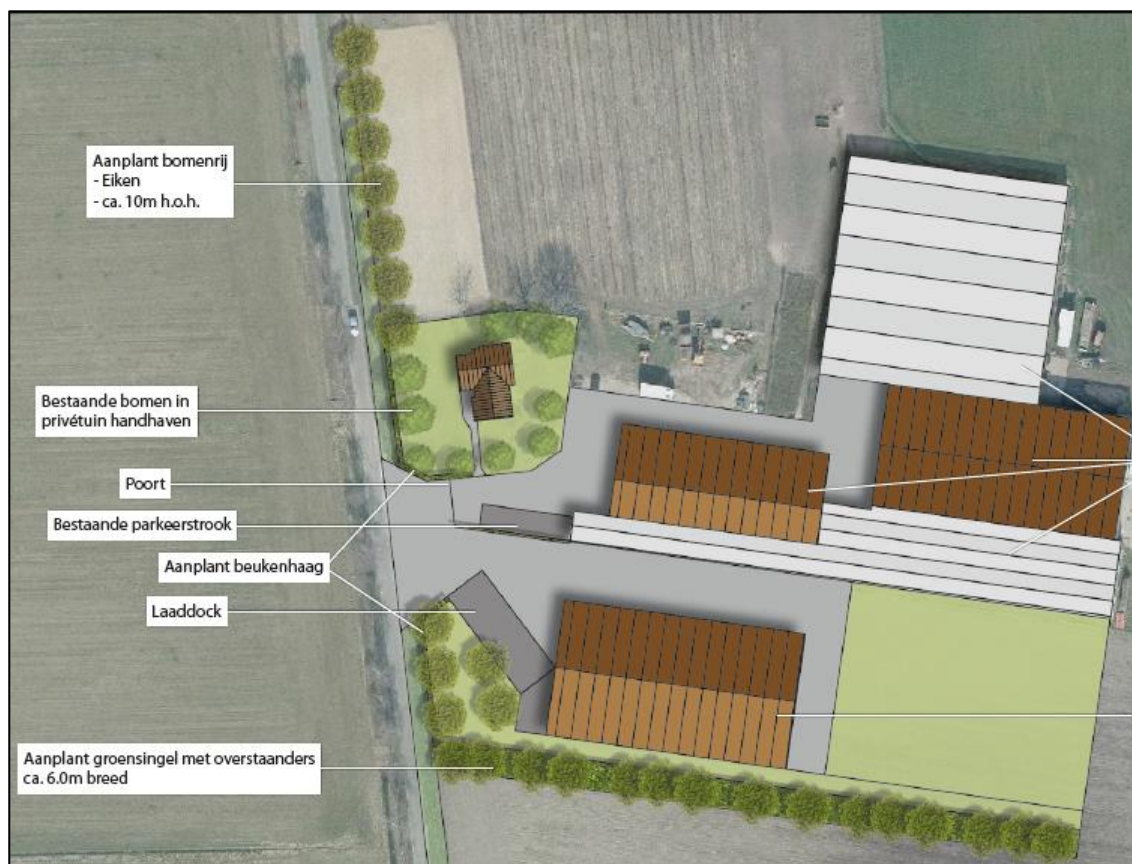
4.10 Natuur en landschap

4.10.1 POL 2014

Gelet op de zoneringskaart van de POL 2014, zie figuur op pag. 10, blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden. Onderhavig plangebied is namelijk niet gelegen binnen de goudgroene of zilvergroene natuurzones. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de bronsgroene landschapszone. Er gelden derhalve in dit kader geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.10.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een inpassingsvoorstel opgesteld (zie **bijlage 6**). Het inpassingsvoorstel voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing en een tegenprestatie. De inpassing bestaat uit het in standhouden van bestaande hagen en bomen. Daarnaast wordt aan de zijde van de nieuw te bouwen loods een beplantingsstrook toegevoegd. Deze landschappelijke inpassing wordt privaatrechtelijk vastgelegd tussen initiatiefnemer en de gemeente Leudal. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.



Uitsnede inpassings-maatregelen

Hierboven is een impressie van de inpassingsmaatregelen weergegeven. In **bijlage 6** zijn ook de soorten en maten van de groenelementen nader uitgewerkt.

Naast deze landschappelijke inpassing wordt tevens een aanvullende tegenprestatie gerealiseerd. Deze bestaat uit het verder doortrekken van de bomenlaan langs de Graven vanaf de voortuin naar het noorden, links van de bedrijfslocatie. Hierdoor ontstaat een bomenlaan van ruim 80 meter lengte. De aanplant van deze bomenlaan met streekeigen bomen (Eik) markeert samen met de bestaande berkenlaan aan de overzijde van de weg Graven, het wegtracé in het verder open agrarisch landschap. Aan de zuidzijde wordt voorzien in een brede beplantingsstrook met overstaanders, zie het beplantingsplan in **bijlage 6**.

Het hierboven genoemde landschappelijk inpassingsplan is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal. De Kwaliteitscommissie gaat akkoord met het inpassingsplan onder voorwaarden dat de groensingel aan de zuidzijde in plaats van ca. 8 meter breed minimaal 8 meter breed wordt. Daarnaast dient als plantafstand van de bomenrij van eiken een afstand aangehouden te worden tussen 12 en 15 meter. Deze voorwaarden zijn in het landschappelijk inpassingsplan (**bijlage 6**) verwerkt.

4.11 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat en wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.1 Grondexploitatie

5.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

5.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief voor de vormverandering en vergroting van een bouwvlak in verband met het realiseren van een loods. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan. Eventuele kosten worden verhaald via de leges.

Een Grex-bijdrage is niet van toepassing: per saldo neemt het toekomstige bebouwbare oppervlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen met niet meer dan 1.000 m² toe. Het bouwvlak neemt weliswaar toe met ca. 1.166 m², maar een deel wordt ingevuld door o.a. landschappelijke inpassing.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

6 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Graven 2 te Neer' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding schaal 1 : 1.000.

6.1 Algemeen

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

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

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

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

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

6.2.1 Toelichting

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

6.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

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

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

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

6.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Op de verbeelding is de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' vastgelegd. Daarnaast is het gewijzigde bouwvlak opgenomen en overige reeds in het bestemmingsplan 'buitengebied' van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en aanduidingen.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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

7 Planstukken

7.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Graven 2 te Neer' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.2 De Toelichting

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

7.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het bestemmingsplan 'Reparatie en veegplan Buitengebied Leudal 2016'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- 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.

7.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

7.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 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 aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

7.3.3 Algemene regels

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

In de Algemene bouwregels zijn regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen opgenomen. De Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. De Algemene procedureregels geven weer hoe de afwijkingen en wijzigingen juridisch-planologisch kunnen worden geregeld.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

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

7.4 Toelichting op de verbeelding

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.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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

1. weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
2. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro tevens voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Zowel de Provincie alsook het Waterschap hebben geen aanleiding gezien om opmerkingen over het plan naar voren te brengen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet zal er voor hen in de verdere procedure geen aanleiding zijn om een zienswijze in te dienen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (functiewijziging van bestaande bebouwing), wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

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

9 Bijlagen

1. Situatietekening wijziging bouwvlak;
2. Bedrijfsontwikkelingsplan;
3. Historisch bodemonderzoek;
4. Quicksan Flora en Fauna;
5. Motivatie Geurhinder en veehouderij;
6. Landschappelijk inpassingsplan;
7. Akoestisch onderzoek.