

Blenkert 16 te Roggel

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.2 Omgeving plangebied	11
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Conclusie beleid	12
Hoofdstuk 4 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling	13
4.1 Planbeschrijving	13
4.2 Sloop bijgebouwen	16
4.3 Beoordeling welstand	17
4.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Externe veiligheid	18
5.2 Akoestiek	18
5.3 Bodem	18
5.4 Luchtkwaliteit	19
5.5 Ecologie	19
5.6 Bedrijven en milieuzonering	20
5.7 Verkeer en parkeren	20
5.8 Water	20
5.9 Kabels en leidingen	21
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	21
5.11 MER beoordeling	21
5.12 Conclusie omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid	22
6.1 Het juridische plan	22
6.2 Bestemmingen	22
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	24
7.1 Economische uitvoerbaarheid	24
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De eigenaren van het perceel Blenkert 16/16a te Roggel hebben plannen voor renovatie van de opstallen op het perceel. Onder andere het woonhuis moet worden verbouwd. De huidige bebouwing kent 2 huisnummers. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ook twee wooneenheden toegestaan. Feitelijk is er sprake van één woning. De eigenaren willen de woning verbouwen en daarbij moet het één woning blijven. Het huisnummer 16a komt na realisatie van de plannen te vervallen.

De gemeente Leudal is van mening dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, omdat het samenvoegen van twee woningen naar één woning de maximale inhoud van de woning met aangebouwde bijgebouwen overschrijdt. Er is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig om het bouwplan te kunnen realiseren.

De gemeente heeft per brief van 19 juni 2018 aan de initiatiefnemer laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan de ontwikkeling, waarbij de maximale inhoud van de woning met bijgebouwen wordt overschreden. De gemeente is van mening dat de renovatie van de woning een architectonische meerwaarde is ten opzichte van de staat waarin de huidige twee woningen zich momenteel bevinden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt renovatie van de oorspronkelijke twee woningen tot één woning mogelijk en vormt het toetsingskader voor de latere omgevingsvergunning voor de renovatie.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Heythuysen en ten westen van de kern Roggel. De locatie maakt feitelijk onderdeel uit van het kleine buurtschap Blenkert.



Afbeelding: ligging plangebied (Bron: Google maps)



Afbeelding: ligging plangebied met globale begrenzing perceel (Bron: Google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Blenkert 16/16a te Roggel is het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van kracht. Dit bestemmingsplan is opgesteld n.a.v. v de uitspraak van de Raad van State van 20 december 2017. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 3 juli 2018.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging Blenkert 16/16a

De enkelbestemming van het woonperceel is 'Wonen'. Ter plaatse is de maatvoering 'Maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. De omliggende bestemming die deel uitmaakt van het totale perceel is 'Agrarisch met waarden - 2'. Voor het gehele perceel is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringswrije zone' opgenomen en voor de agrarische bestemming ook nog de gebiedsaanduiding 'overige zone - oud bouwland'.

Allen de relevante bepalingen behorende bij de bestemming 'Wonen' zijn hieronder toegelicht. De ontwikkeling richt zich immers alleen op de renovatie van het woonhuis.

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.5.1;
- c. een bed & breakfast in de woning voor maximaal 2 slaapplekken;
- (Toelichting: de meeste specifieke aanduidingen zijn voor het perceel Blenkert 16/16a niet relevant. Deze zijn derhalve hier niet opgesomd)

met de daarbij behorende:

- aa. tuinen en erven;
- ab. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
- ac. groenvoorzieningen;
- ad. voorzieningen van algemeen nut;
- ae. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met uitzondering van:

1. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
 2. ter plaatse van een bouwvlak mag maximaal één woning binnen het bouwvlak worden opgericht tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. (Toelichting: deze bepaling is voor het perceel Blenkert 16/16a van toepassing)
- b. De inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 900 m³ bedragen.
- c. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- d. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
-
- g. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.
- h. Herbouw van een bestaande woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.

29.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m²....

....

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de huidige situatie van het plangebied aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 worden de verschillende omgevingsaspecten belicht zoals water, ecologie, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, lucht, bodem, archeologie en kabels en leidingen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie plangebied

De woningen Blenkert 16 en 16a zijn oorspronkelijk als twee aaneen gebouwde woningen opgericht. De huidige eigenaren hebben de grond met opstallen gekocht in de hoedanigheid dat de hoofbebouwing feitelijk in gebruik is als één woning. De bovenverdieping loopt door over beide woningen, waardoor de trapopgang van de rechter woning is komen te vervallen. Er is sprake van één aansluiting van nutsvoorzieningen. De begane grond van de rechter woning is niet in gebruik ten behoeve van de woning en dient momenteel voor tijdelijke opslag.

Het aangebouwde stalgedeelte, haaks op de woonbebouwing is niet meer in gebruik als dierenverblijf en staat leeg.



Afbeelding: linker zijgevel bestaande bebouwing



Afbeelding: voorgevel bestaande bebouwing met beide oorspronkelijke entrees



Afbeelding: rechter zijgevel bestaande bebouwing

Blenkert 16 te Roggel



Afbeelding: aangebouwd voormalig stalgedeelte





Afbeelding: vogelvluchten bestaande bebouwing

2.2 Omgeving plangebied

Het perceel Blenkert 16 ligt in het buitengebied van de gemeente Leudal. De straten Roligt en Blenkert liggen om het perceel heen en ontsluiten de aanliggende percelen. De omgeving bestaat met name uit (voormalige) agrarische percelen en bedrijven.

Hoofdstuk 3 Beleid

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van het Rijk, provincie Limburg, regio en gemeente worden normaal gesproken in een bestemmingsplan in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de samenvoeging van twee woningen tot één woning mogelijk. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging, de functie en gebruik van gronden en bebouwing blijven gelijk en er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Er wordt zelfs een aanzienlijk deel van de vrijstaande bijgebouwen gesloopt. Rijksbeleid en provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid is derhalve niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

Het plan betreft verbouw/samenvoeging van 2 voormalige woningen tot 1 grote woning. Deze wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Dit past binnen het regionaal en gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. De ontwikkeling past binnen de gestelde uitgangspunten: Kwaliteitsverbetering, behoud van een beeldbepalend pand, de woningvoorraad neemt met één woning af en de woning wordt levensloopbestendig gemaakt.

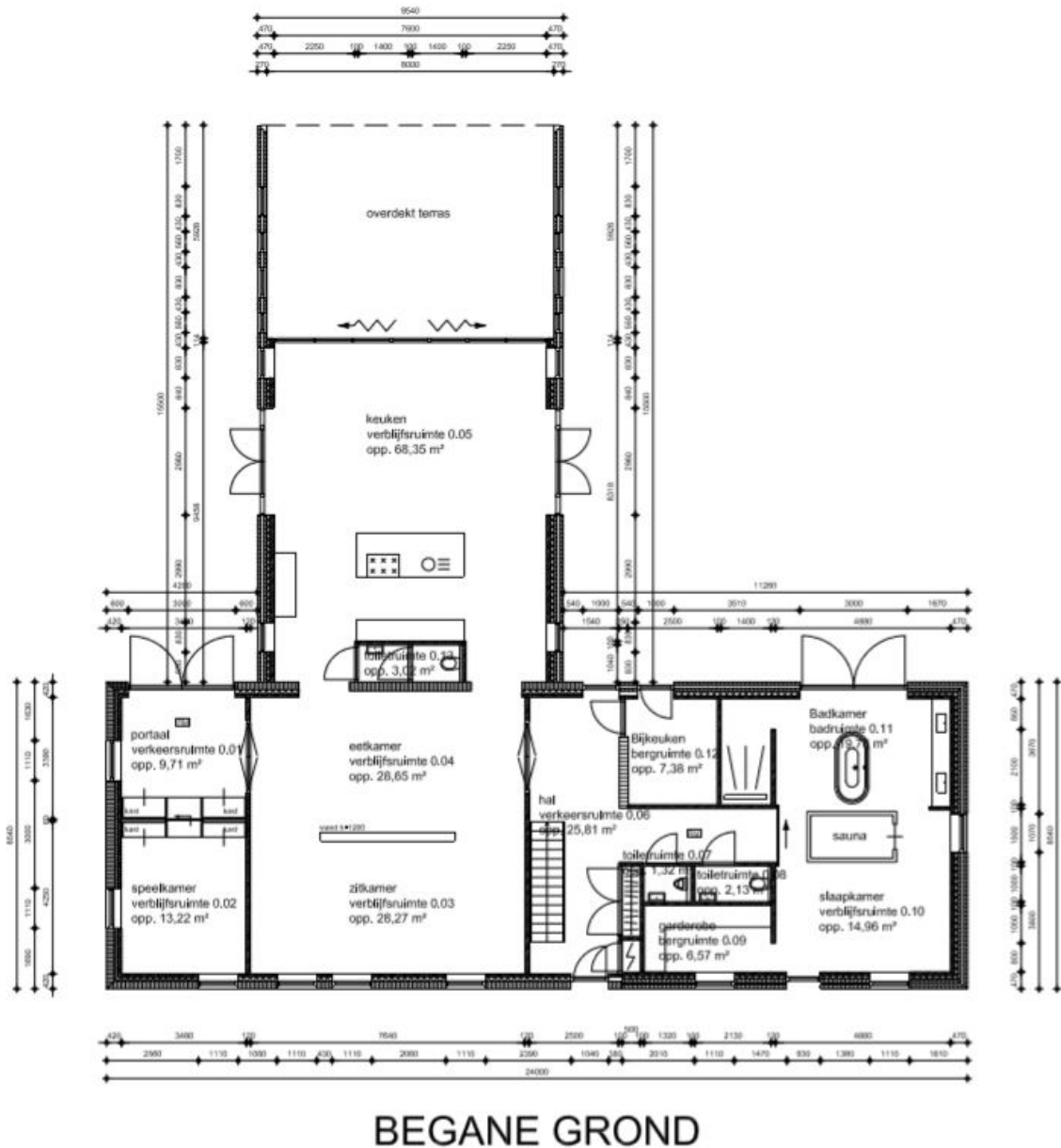
3.1 Conclusie beleid

Aangezien de ontwikkeling die via onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geen betrekking heeft op wijziging van een bestemming of van een functie, is toetsing aan de relevante beleidskaders niet aan de orde. De bestaande bebouwing wordt totaal gerenoveerd en overtollige vrijstaande bijgebouwen worden gesloopt of gerenoveerd. Daarmee wordt een kwaliteitsimpuls gegeven op een bijzondere plek in het buitengebied van de gemeente Leudal. In deze zin kan gesteld worden dat de ontwikkeling naadloos aansluit bij de uitgangspunten van de Nota Kwaliteit die onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

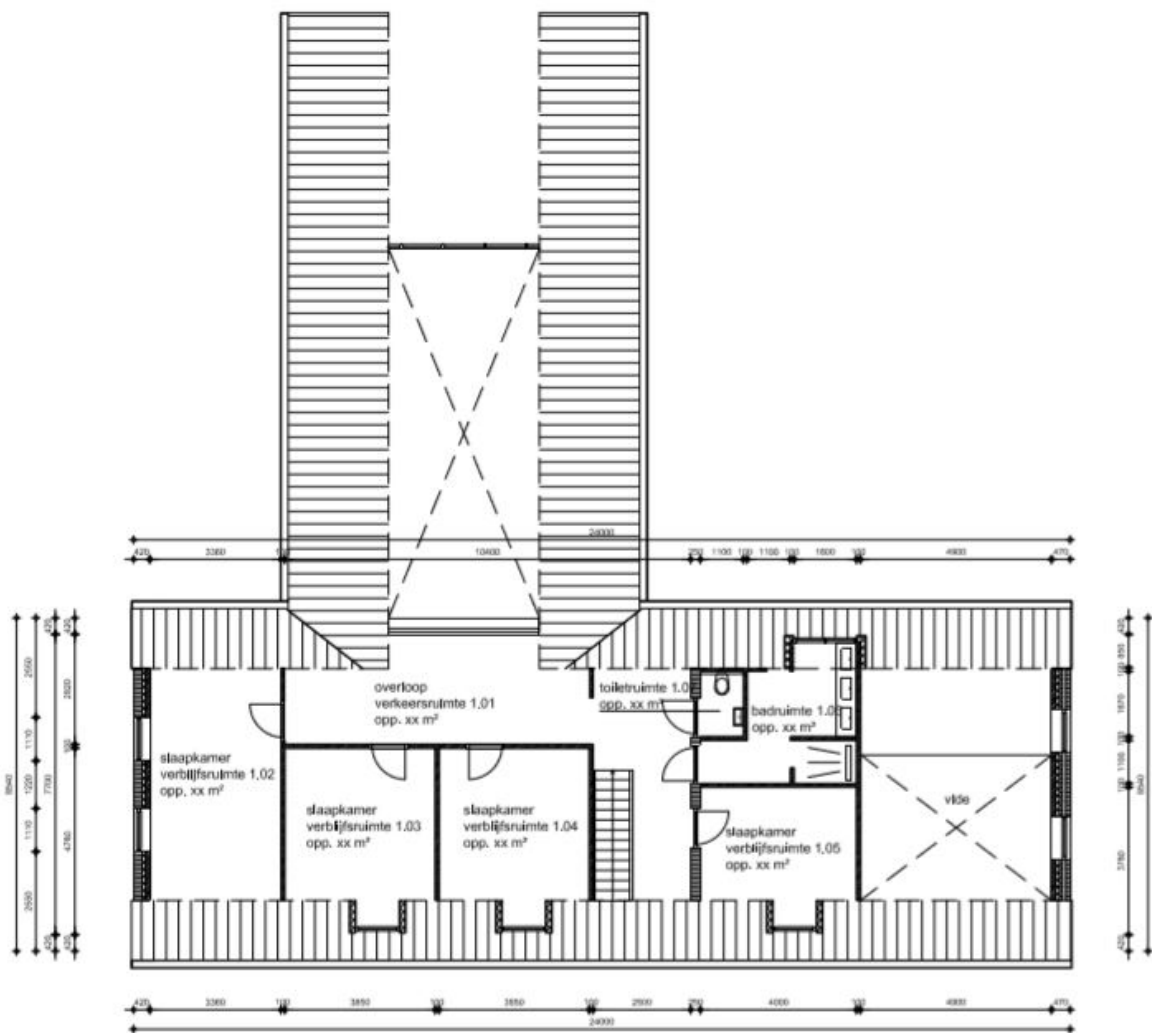
4.1 Planbeschrijving

In de nieuwe situatie wordt de hoofdbouw met het aangebouwde stalgedeelte gerenoveerd tot één nieuwe woning. Het huisnummer 16a komt na de renovatie te vervallen. Bij de verbouwing blijven de karakteristieke elementen van de bestaande bebouwing zo veel mogelijk behouden. Een gedeelte van het aangebouwde stalgedeelte gaat dienst doen als overkapping achter de woning.



Afbeelding: plattegrond begane grond na renovatie

De begane grond van het westelijk deel van de oorspronkelijke twee woningen wordt ingericht tot woon- en eetkamer. De bestaande keuken krijgt de functie van speelkamer. Op de begane grond van de oostelijk gelegen woning komen de functies van slaapkamer met ingebouwde badkamer en sauna, waskeuken, toilet en gaderobe. Het voormalig aangebouwde stalgedeelte, dat voorheen al dienst deed als opslag bij de woning, wordt een grote leefkeuken. Een gedeelte van de oude stal wordt overkapping.

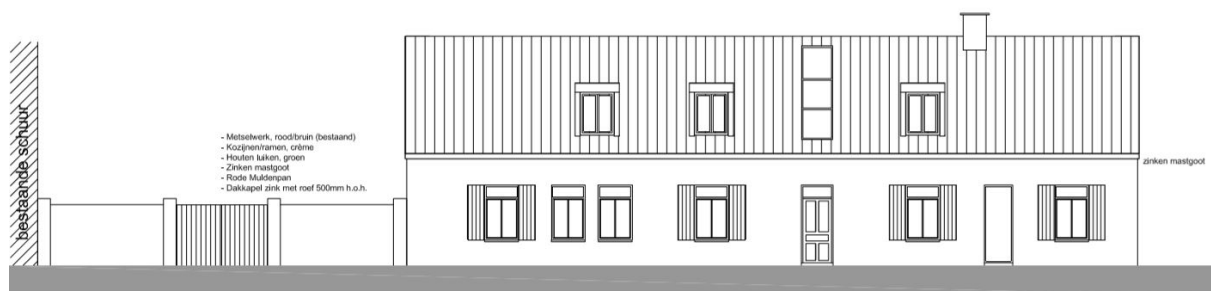


VERDIEPING

Afbeelding: plattegrond verdieping na renovatie

Op de verdieping komen over de volle breedte van de woning 3 slaapkamers, een logeerkamer en een badkamer.

Hieronder de gevelaanzichten van de woonbebouwing na renovatie.



NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



ZUIDGEVEL

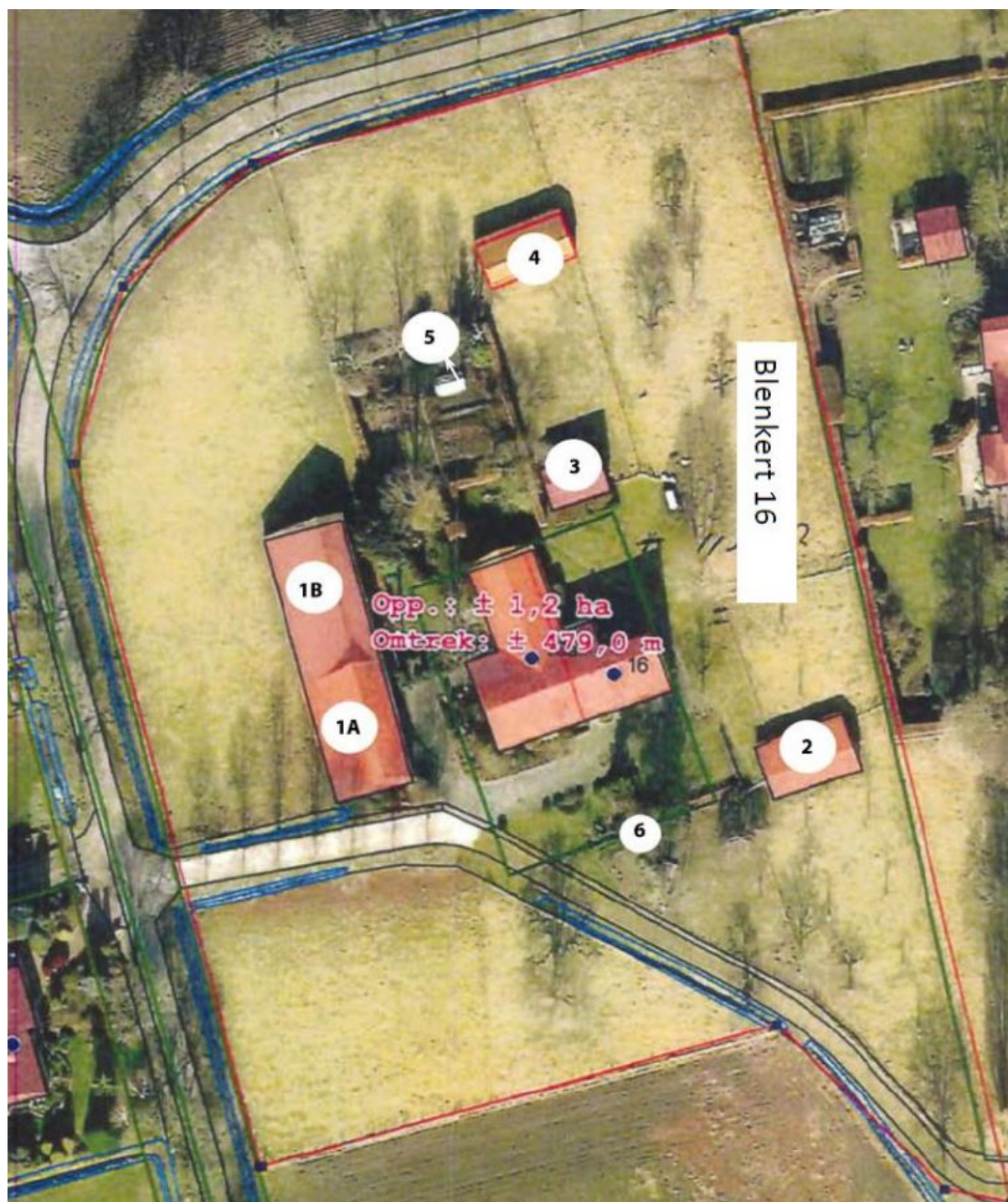


WESTGEVEL

Afbeeldingen: nieuwe gevelaanzichten

4.2 Sloop bijgebouwen

Een deel van de opstallen, vrijstaande bijgebouwen, wordt samen met de renovatie van het woongebouw en het aangebouwde stalgedeelte gesloopt.



Afbeelding: overzicht bestaande bijgebouwen

In de bestaande situatie is er 572 m² aan bijgebouwen op het perceel Blenkert 16 te Roggel aanwezig, verdeeld over 6 vrijstaande bijgebouwen. De vierkante meters zijn als volgt verdeeld:

Bijgebouw 1:	1a	173 m ²
	1b	199 m ²
Bijgebouw 2:		72 m ²

Bijgebouw 3:	36 m2
Bijgebouw 4:	72 m2
Bijgebouw 5:	15 m2
Bijgebouw 6:	5 m2
TOTAAL:	572 m2

Na sloop ziet het totaal er als volgt uit:

Bijgebouw 1:	1a	117 m2 (van de oorspronkelijke 173 m2 wordt 56 m2 gesloopt, het resterende gedeelte gerenoveerd)
	1b	te slopen
Bijgebouw 2:		te slopen
Bijgebouw 3:		36 m2
Bijgebouw 4:		72 m2
Bijgebouw 5:		te slopen
Bijgebouw 6:		te slopen
TOTAAL NA SLOOP:		225 m2

Voor alle bebouwing op het perceel is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Onderdeel van de renovatie en sloop van bebouwing is sanering van asbest.

Samen met de renovatie van het woonhuis en het aangebouwde staklgedeelte wordt meer dan 60% van de vrijstaande bijgebouwen gesloopt en blijft nog 225 m2 over. Voor de nabije toekomst is maximaal 75 m2 benodigd voor uitbreiding. Dit betekent dat maximaal 300 m2 aan ruimte nodig is voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. Gezien de omvang van de bestaande bebouwing, de grootte van de woning en de oppervlakte van het perceel is dit een zeer acceptabele omvang.

4.3 Beoordeling welstand

Het concept van het renovatieplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de welstandsnota Leudal. Het plan is vervolgens besproken met de initiatiefnemer. De Commissie heeft een aantal adviezen gegeven ter verbetering van het ontwerp. De commissie adviseert de nieuwe gevelopeningen en details zoveel mogelijk af te stemmen op de bestaande bebouwing. De nieuwe puien verder terugleggen (diepe negen) en de 'stalramen' verder naar voren, zodat een relatie ontstaat met de historische context van het gebouw. Verder adviseert de commissie om de nieuwe gevelopeningen eenvoudiger (ranker) uit te voeren. Hierdoor ontstaat een goed onderscheid tussen 'oud' en 'nieuw'. Speciale aandacht is nodig voor een goede detaillering. Met de commissie is overeengekomen dat de bestektekening nog getoetst wordt om inzage te verschaffen in de details.

Het ontwerp is aangepast op alle aanbevelingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning die de ontwikkeling mogelijk moet maken zal de conclusie worden getrokken dat het plan voldoet aan de eisen van welstand.

4.4 Conclusie

Door de renovatie van de woningen Blenkert 16 en 16a tot één nieuw woning ontstaat een toekomstbestendige en duurzame situatie. Het levert een verfraaiing van de bebouwing op en een meerwaarde voor de uitstraling van de bebouwing voor het buitengebied. De eigenaren zullen zelf energie opwekken middels duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen en een warmtepomp.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en 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.

In het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is het aspect externe veiligheid uitgebreid in beeld gebracht. De belemmeringenstrook en veiligheidscontouren van transportassen, buisleidingen en risicovolle inrichtingen zijn waar nodig geregeld met een dubbelbestemming of aanduiding ('Leiding - Gas', 'Leiding - Brandstof', 'veiligheidszone - bevi' of 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen').

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen belemmeringenstroken of veiligheidscontouren aanwezig. Ook neemt de personendichtheid in het plangebied in de toekomst niet toe. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Akoestiek

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht.

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. De bestemming en functie blijven 'wonen'. Ook wordt er geen woonbebouwing dicht bij de bestaande wegen gesitueerd.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Bodem

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling gaat uit van hergebruik van bestaande bebouwing. De bestemming wordt niet gewijzigd. Bij de verkoop van het perceel aan de huidige eigenaren is een besluit van 1 oktober 2015 van Gedeputeerde Staten van Limburg overlegd. Uit het besluit blijkt dat er een totale sanering van de grond heeft plaatsgevonden. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het evaluatieverslag.

In het kader van de aankoop van het perceel heeft de nieuwe eigenaar voor alle zekerheid nog een indicatief bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het indicatieve onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen vermoedens zijn van een bodemverontreiniging.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, zijn deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

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

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voorliggend initiatief voorziet in behoud van de woonbestemming, waarbij het aantal woningen wordt teruggebracht van twee naar één en waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Het initiatief draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het plan.

5.5 Ecologie

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. De Wet natuurbescherming is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming.

Onderhavige ontwikkeling betreft een renovatie van bestaande bebouwing. Ten behoeve van de renovatie is een quick scan ecologie uitgevoerd (Quick scan Flora en Fauna, Blenkert 16/16a, Roggel, M&A Omgeving BV, 5 oktober 2018, rapportnummer 218-RBL16-nw-v1). De quick scan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in oktober 2018 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 4 oktober 2018, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Ook in de bomen in de omgeving is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde soorten zoals Huismussen en Gierzwaluwen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingzones in de nabijheid van het

perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden. Door de sloop van een aantal bijgebouwen en de verbouwing van het woonhuis, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Het is onwaarschijnlijk dat broedende soorten in de omgeving door de werkzaamheden worden verstoord.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de renovatiewerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Met zorg wordt hier bedoeld geen onnodig lawaai tijdens de werkzaamheden, zoals harde muziek etc.

De ontwikkeling vormt geen bedreiging voor de ecologische waarden in het plangebied.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Deze richtafstanden zijn gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De bestaande bestemming van het plangebied is 'wonen'. De bestaande woning is derhalve maatgevend. De woning ligt na renovatie nog steeds binnen de bestaande contouren van de woonbebouwing. De bestaande contouren worden niet aangepast door de renovatie. Er gaan zelfs 2 blokjes af, de huidige serre en de bijkeuken van het oude huis. Er treedt derhalve geen verandering op ten opzichte van de bestaande situatie.

In de nabije omgeving van de woning ligt een varkenshouderij. Ondanks dat er mogelijk een overbelaste situatie bestaat m.b.t. uitstoot op de woning, wordt het bestaande woon- en leefklimaat met het samenvoegen van de twee woningen niet verder verslechterd. Ook vormt de gevraagde ontwikkeling geen extra belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Verkeer en parkeren

De bestaande wegenstructuur is ruim toereikend voor het woonperceel Blenkert 16. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Water

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

In onderhavige situatie is sprake van afname van bebouwing en dus van een afname van het verharde oppervlakt. Het waterbergend vermogen van het totale plangebied neemt daarmee toe.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Onderhavige ontwikkeling betreft een ontwikkeling met behoud van de bestaande hoofdbebouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats die aanleiding geven tot archeologisch onderzoek.

De bestaande bebouwing betreft een karakteristiek ensemble in het buitengebied van de gemeente Leudal. Er is echter geen sprake van cultuurhistorische waarden. Met de renovatie van de bebouwing wordt wel zo veel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezige waardevolle elementen van de bebouwing. Daarmee blijft de oude karakteristieke uitstraling van het pand in de toekomst behouden.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.11 MER beoordeling

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.)

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nadelige gevolgen voor het milieu. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.12 Conclusie omgevingsaspecten

Gezien de voorgaande beschrijving van de omgevingsaspecten zijn er geen aspecten die een belemmering kunnen betekenen voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen op het perceel Blenkert 16 te Roggel.

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'.

De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functie is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- 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;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Toelichting bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee enkelbestemmingen: 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden'.

Voor de bestemmingsregeling is zo veel mogelijk aangesloten op de relevante onderdelen van het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Ten opzichte van dat bestemmingsplan zijn er twee belangrijke afwijkingen.

Maximale inhoud van de woning

Normaal gezien mag de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, ten hoogste 900 m³ bedragen. In onderhavig bestemmingsplan is sprake van samenvoeging van twee woning tot één woning met een maximale inhoud van 1.800 m³. De bestemmingsregeling is daarop aangepast.

Maximale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat bij iedere woning een maximale oppervlakte van 150 m² toegestaan aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.

In een e-mail bericht van 12 juli 2018 heeft de gemeente Leudal aangegeven medewerking te willen verlenen aan het behoud van maximaal 300 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. Daarmee wordt maatwerk geleverd ten opzichte van de reguliere regeling bij een woonbestemming in het buitengebied. Reden daarvoor is dat er sprake is van een verbouwing die in ruimtelijk opzicht een duidelijke verbetering oplevert ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast neemt het aantal woningen af van 2 naar 1, dus de initiatiefnemer levert een woontitel in. Verder biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om in bijzondere gevallen 300m² aan vrijstaande bijgebouwen toe te staan. Hier wil de gemeente bij aansluiten.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De kosten voor de renovatie van de woning, sloop van bijgebouwen en de legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening komen van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat er geen wijziging van functie en gebruik is. Er is slechts sprake van samenvoeging van twee woningen tot één woning binnen de bestaande bebouwingscontouren.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan wordt als ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het plan bij de gemeenteraad indienen. De gemeenteraad behandelt de ingediende zienswijzen en voorziet deze van een reactie.

Na de zienswijzeperiode wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Leudal, al dan niet (gewijzigd), vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

P.M.