

Bestemmingsplan **Walk 6**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP20HyWalk6-VG01

Afbeelding: plangebied Walk 6

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	10
Hoofdstuk 3 Beleid	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en overige aspecten	19
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	25
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Handhaving	33

Toelichting

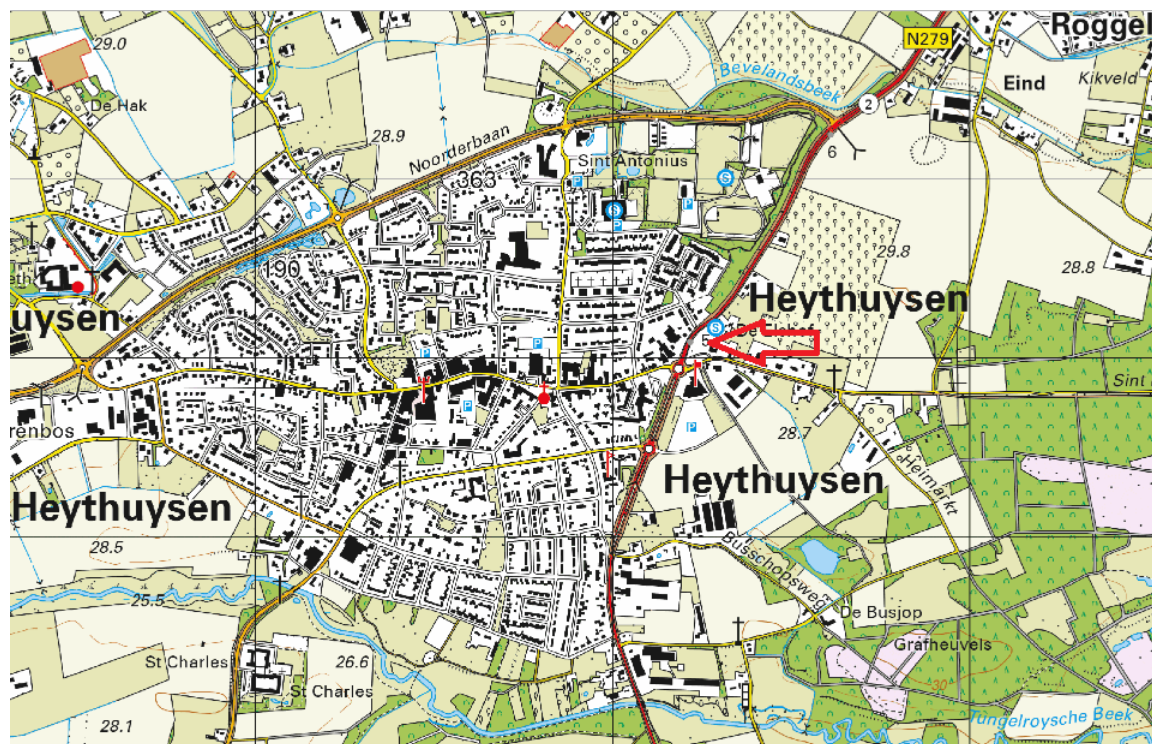
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Walk 6 in Heythuysen. Ter plaatse is een rijksmonumentale woning aanwezig, met ondergeschikt daaraan de verblijfsrecreatieve voorziening 'Buitengoed de Gaard'. Aangezien het huidige juridisch-planologisch kader niet volledig aansluit bij de feitelijke situatie en daarnaast in beperkte mate sprake is van uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, is besloten om middels een nieuw bestemmingsplan te voorzien in een passend en actueel juridisch-planologisch kader. Enerzijds om het juridisch-planologisch kader af te stemmen op de feitelijke situatie, bestaande uit functies die reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan zijn, dan wel feitelijk reeds gedurende vele jaren aanwezig en/of vergund zijn en anderzijds om de beperkte uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen op een passende wijze juridisch-planologisch te verankeren. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Walk 6 en omvat de percelen kadastraal bekend als Heythuysen, sectie N, nummers 796 en 1336. De globale ligging is weergegeven op de onderstaande topografische kaart (afbeelding 1). De exacte begrenzing is af te lezen uit afbeelding 2.



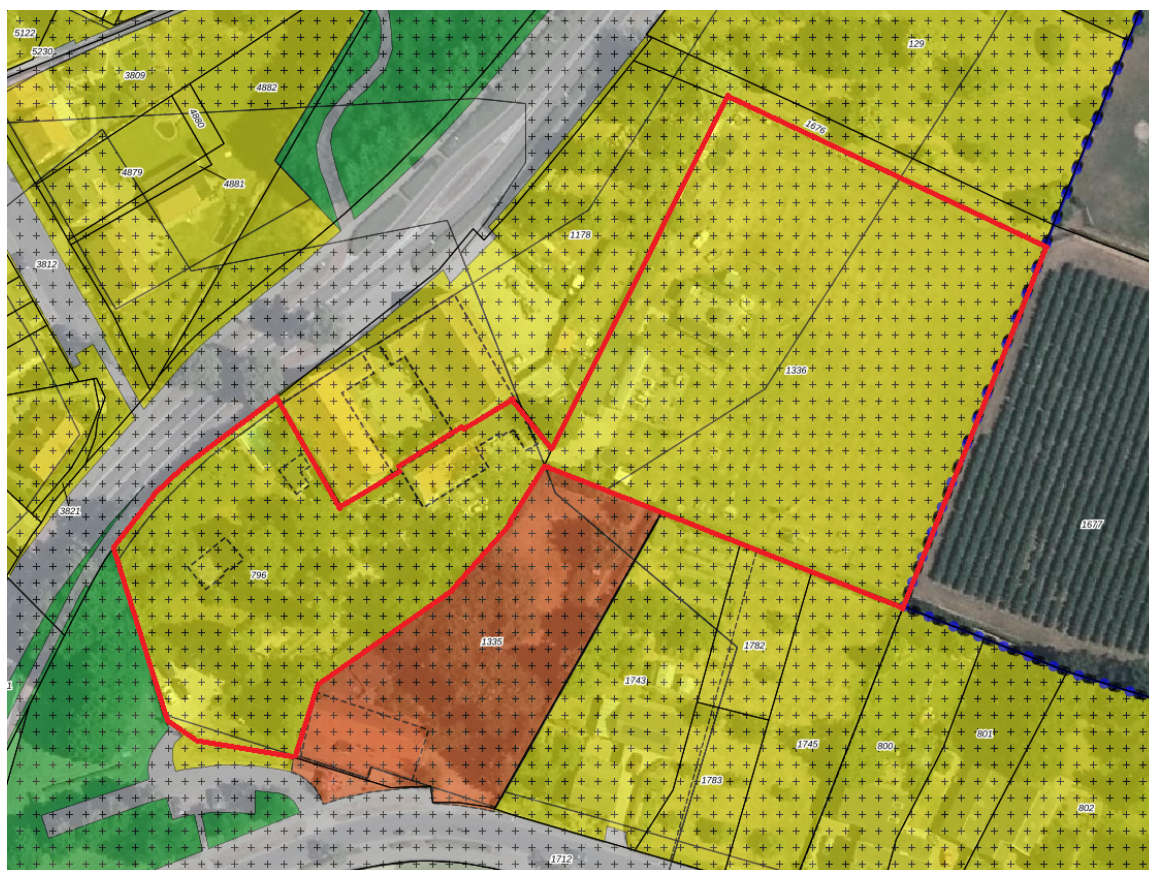
Afbeelding 1. Topografische kaart met de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.



Afbeelding 2. Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (blauw omlijnd).

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 14 november 2017. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen', zoals weergegeven op afbeelding 3.



Afbeelding 3. Verbeelding bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', met het plangebied rood omlijnd.

Binnen het plangebied is een groot bouwvlak opgenomen. De woning is voorzien van de aanduidingen 'bed & breakfast' en 'specifieke vorm van waarde - monument rijk'. Verder zijn in de tuin behorende bij de woning nog twee locaties voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast', waarbij voor één van de locaties geldt dat de aanduiding per abuis is opgenomen voor een kleine opslagruimte in plaats van voor één van de pipowagens.

De aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' is opgenomen omdat de woning een rijksmonumentaal pand betreft.

Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is een bed & breakfast-voorziening met een capaciteit van ten hoogste 8 personen in maximaal 4 kamers toegestaan, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. In de begrippen is een bed & breakfast voorziening als volgt gedefinieerd: *"een voorziening, zonder eigen kookgelegenheid, in een woning of een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming."*

Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan.

Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid."

Verder geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en voor het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in Hoofdstuk 2 de planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft een weergave van de relevante beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente. In Hoofdstuk 4 worden de verschillende onderzoeksthema's beschreven (milieu, water, ecologie, archeologie, et cetera). Hoofdstuk 5 bevat de juridische aspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de handhavingsaspecten.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Beschrijving plangebied en aanwezige functies

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Heythuysen, sectie N, nummers 796 en 1336 en is gelegen aan de Walk 6 in Heythuysen, met een totale oppervlakte van 9.950 m². De begrenzing van het plangebied is weergegeven op de onderstaande luchtfoto.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en directe omgeving, met het plangebied rood omlijnd.

Heythuysen is de grootste kern van de gemeente Leudal en tevens de hoofdkern van de gemeente. Het is het centrumdorp van de gemeente en heeft hiermee een groot aanbod aan voorzieningen voor de omliggende kleinere kernen. De kern ligt in het geografische midden van de gemeente. In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen gelegen. Verder is met name sprake van bestaande woningen. Aan de zuidkant van de Walk ligt het gemeentehuis van de gemeente Leudal en aangrenzend aan het plangebied, aan de Walk 8, ligt horecavoorziening Café Tom Tom.

Binnen het plangebied wordt de hoofdfunctie gevormd door de rijksmonumentale woning. Daarnaast wordt door de eigenaren en bewoners van de woning de verblijfsrecreatieve voorziening 'Buitengoed de Gaard' uitgebaat. Op Buitengoed de Gaard wordt op relatief kleine schaal verblijfsrecreatie aangeboden in de vorm van een vakantiehuisje met hottub (het 4-seizoenenhuysje) en een drietal zogeheten Pipowagens, te weten de zogeheten Mamaloewagen met hottub, de Pipowagendeluxe met hottub en de Pipowagen Weide Wereld met hottub. De hottubs zijn geplaatst in de jaren 2004, 2009, 2011, 2014.

Daarnaast zijn op het perceel nog een drietal kleine caravans geplaatst, die plaats bieden aan twee personen per caravan, te weten een tourcaravan, een kipcaravan en een mini pipowagen. Verder zijn enkele kleinschalige voorzieningen aanwezig in de vorm van onder meer een speelweide, een

hobbymatige kinderboerderij, een bibliotheek en een zwembad. Tot slot is binnen de rijksmonumentale woning een bed & breakfast toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied voor zowel de rijksmonumentale woning als het vierseizoenenhuysje de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding is een bed & breakfastvoorziening met een capaciteit van ten hoogste 8 personen in maximaal 4 kamers toegestaan en met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Daarnaast is direct naast het zwembad, ter hoogte van een kleine opslagruimte deze aanduiding opgenomen. Deze aanduiding is bedoeld voor één van de recreatiewoningen c.q. pipowagens, maar is per abuis verkeerd ingetekend bij het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Daarnaast is voor een tweede, reeds vele jaren aanwezige recreatiewoning c.q. pipowagen, in het verleden een omgevingsvergunning aangevraagd, maar de aanvraag is door de gemeente per abuis niet volledig afgehandeld en de betreffende recreatiewoning is mede daardoor ook niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', ondanks dat deze recreatiewoning reeds vele jaren aanwezig is en als zodanig in gebruik is.

Tot slot zijn een derde recreatiewoning en enkele kleinere bijbehorende voorzieningen zoals bovengenoemde kleine caravans op het terrein geplaatst, die als nieuwe ontwikkeling worden gezien, en is besloten om voor het gehele terrein de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' op te nemen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat aan de in dit bestemming opgenomen oppervlaktes van de diverse voorzieningen een inventarisatie incl. opmeting van de voorzieningen ten grondslag heeft gelegen.

Tussen initiatiefnemers en de gemeente is afgesproken dat in z'n totaliteit bij Buitengoed de Gaard, uitgezonderd de bed & breakfast, niet meer dan 20 verblijfsrecreanten gelijktijdig gebruik mogen maken van de recreatiewoning, pipowagens en caravans.

Aangezien het huidige juridisch-planologisch kader niet volledig aansluit bij de feitelijke situatie en daarnaast enkele reeds aanwezige verblijfsrecreatieve voorzieningen als uitbreiding worden gezien aangezien deze nog niet juridisch-planologisch verankerd of vergund zijn, is besloten om middels dit nieuwe bestemmingsplan enerzijds het juridisch-planologisch kader af te stemmen op de bovengenoemde feitelijke situatie, bestaande uit functies die reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan zijn, dan wel feitelijk reeds gedurende vele jaren aanwezig en/of vergund zijn en anderzijds de beperkte uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen op een passende wijze juridisch-planologisch te verankeren.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Het plangebied voor dit bestemmingsplan bestaat uit een woonperceel binnen de kern Heythuysen, waarbij het juridisch-planologisch kader wordt afgestemd op de feitelijke situatie en daarnaast een beperkte uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt geregeld. Hierbij zijn geen nationale belangen als genoemd in de SVIR in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het 'Barro' in werking getreden. In oktober 2012 is het besluit gewijzigd. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. In het voorliggende geval zijn gelet op de aard, situering en omvang van het plan geen nationale belangen als benoemd in het Barro in het geding.

3.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De 'Rarro' is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Natuurnetwerk Nederland-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving bestaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Leudal. Aangezien dit bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

In de Rarro zijn binnen het plangebied en de directe omgeving verder geen reserveringsgebieden aangewezen voor de mogelijke aanleg van nieuwe hoofdwegen of landelijke spoorwegen. Er zijn ook geen hoofdwegen of delen daarvan aangewezen waarvoor een reserveringsgebied geldt.

3.2.4 Wet milieubeheer / milieueffectrapportage

In artikel 7.2, lid 1 van de 'Wet milieubeheer' is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het 'Besluit milieueffectrapportage' zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is voor het overgrote deel sprake van het afstemmen van het juridisch-planologisch kader op de functies die op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan zijn, dan wel feitelijk reeds gedurende vele jaren aanwezig en/of vergund zijn. Het plan is daarom niet m.e.r.-plichtig, noch m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1.6.

3.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit ruimtelijke ordening (Bro)' gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vaaggeprogrammeerde programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van de Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de

ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

In het voorliggende geval is geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro. Er is voor het overgrote deel slechts sprake van het juridisch-planologisch verankeren van functies die op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan zijn, dan wel feitelijk reeds gedurende vele jaren aanwezig en/of vergund zijn. Daarnaast wordt een beperkte uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, feitelijk bestaande uit het voor verblijfsrecreatieve doeleinden in gebruik mogen nemen van de reeds aanwezige derde pipowagen op het perceel, de kleine caravans en het opnemen van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor het gehele perceel. Een dergelijk kleinschalig initiatief ter uitbreiding van een reeds bestaande verblijfsrecreatieve voorziening, passend in het buitengebied, betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Op dit bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking kortom niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies, te weten de functie van structuurvisie (op grond van de Wet ruimtelijke ordening), de functie van provinciaal milieubeleidsplan (op basis van de Wet milieubeheer), een regionaal waterplan (gebaseerd op de Waterwet), en een Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan. Het POL 2014 bestaat uit een beleidsdocument en 12 themagerichte kaarten.

In het POL 2014 is het plangebied op de kaart 'Zonering Limburg' aangewezen als 'Buitengebied'. Het buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. In dit geval is sprake van een deels bestaande situatie met woonbebouwing en bijbehorende ondergeschikte (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Hierbij wordt in beperkte mate voorzien in een uitbreiding van de recreatieve voorzieningen, hetgeen als passend wordt geacht binnen het buitengebied. Aangezien verder geen nieuwe grootschalige stedelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels dit bestemmingsplan, is geen sprake van strijdigheid met het POL2014.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Op basis van de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrij zone Roerdalslenk III. Binnen deze zone zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 80 meter geldt een meldingsplicht. In het voorliggende geval is geen sprake van dergelijke boringen. Bescherming van de belangen van de boringsvrije zone is geborgd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Aangezien slechts in beperkte mate sprake is van nieuwe ontwikkelingen, die vanuit functioneel opzicht aansluiten bij de reeds bestaande voorzieningen en mogelijkheden, is geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie 2008 - 2028: Het oog van Midden-Limburg

In de 'regiovisie "Het oog van Midden-Limburg"' is de gebiedsvisie uitgewerkt in een achttal beleidsthema's. Dit zijn: Toerisme en Recreatie, Maasplassen, Natuurontwikkeling, Landschap en Ecologie, Landbouw, Bedrijvigheid, Wonen, Zorg en Mobiliteit. Vervolgens zijn deze thema's in het najaar van 2008 verdiept en verder uitgewerkt in de programmalijnen: Maasplassen, Ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, Wonen, Natuur en Recreatie.

Over de gemeente Leudal is het volgende opgenomen: *"De gemeente Leudal vormt het hart van Midden-Limburg. Het bestaat uit zestien dorpen en een groot buitengebied dat wordt geroemd om z'n ruimte, kwaliteit en woonklimaat. Heythuysen vormt een subregionale kern met een sterke centrumfunctie voor een groot verzorgingsgebied. Het is van belang dat deze centrumfunctie wordt versterkt en het voorzieningenniveau op peil blijft. Daarnaast heeft Leudal diverse dorpskernen waar de voorzieningen onder druk staan. Een actief kleine kernenbeleid is noodzakelijk waarin aandacht gegeven wordt aan de leefbaarheid en een adequate woningvoorraad".*

De centrale ligging van Leudal maakt dat het profiteert van bijna alle ontwikkelingen die worden voorgesteld in deze regiovisie. Gelegen aan de Maasplassen liggen er volop kansen om recreatieve en toeristische activiteiten te ontwikkelen en deze te verbinden met het natuurgebied Leudal en het te ontwikkelen regiopark."

De (verblijfs)recreatieve voorzieningen binnen het plangebied dragen bij aan de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in Leudal in z'n algemeenheid en de kern Heythuysen in het bijzonder, geheel in lijn met het streven naar het benutten van kansen op het gebied van recreatie en toerisme. Er is kortom geen sprake van strijdigheid met de regiovisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Handboek ruimtelijke plannen

Omwille van onder meer uniforme planregels en planopzet heeft de gemeente Leudal een Handboek Ruimtelijke Plannen opgesteld. Dit bestemmingsplan is daar zo veel mogelijk op afgestemd.

3.5.2 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In de 'Strategische Overallvisie', geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie, die in maart 2014 is geactualiseerd, is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren. Aangezien slechts in beperkte mate sprake is van nieuwe ontwikkelingen, die vanuit functioneel opzicht aansluiten bij de reeds bestaande voorzieningen en mogelijkheden, is dit bestemmingsplan niet in strijd met de 'Strategische Overallvisie'.

3.5.3 Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst

Op 2 februari 2010 is de 'Structuurvisie Leudal' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. In dit bestemmingsplan is slechts in beperkte mate sprake is van nieuwe ontwikkelingen, die echter vanuit functioneel opzicht aansluiten bij de reeds bestaande voorzieningen en mogelijkheden. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met de structuurvisie.

3.5.4 Evenementenbeleid

Op 30 juli 2011 hebben burgemeester en wethouders het 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal (2011)' vastgesteld. Op 26 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders de 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' vastgesteld. De regels ten aanzien van evenementen, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zijn één op één overgenomen vanuit het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Voor meer informatie over de achtergrond van de regeling wordt hier kortheidshalve verwezen naar de toelichting van dat bestemmingsplan.

3.5.5 Nota Parkeernormen

In verband met een wijziging van de Woningwet (zie 'VNG-ledenbrief 16.04.2015') zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening vervallen. Het is niet meer mogelijk te verwijzen naar landelijke naslagwerken zoals publicaties van het CROW. Dit betekent dat parkeernormen moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

In plaats van de normen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan zelf, wordt in dit plan verwezen naar gemeentelijk vastgestelde parkeernormen/beleidsregels (zie 'uitspraak AbRS dd. 09.09.2015, punt 14'). Dat heeft het voordeel dat in geval van wijziging(en) van de normen/beleidsregels gedurende de werking van het bestemmingsplan ook rekening moet worden gehouden met die wijzigingen. Om die reden is ervoor gekozen een Nota Parkeernormen door de raad te laten vaststellen.

In de nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Leudal hanteert voor nieuwe bouwplannen en (her)ontwikkelingen. Onderscheid is gemaakt naar ontwikkelingen binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Parkeernormen zijn nodig om een hoge parkeerdruk in openbaar gebied te voorkomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeernormen zijn niet bedoeld voor reeds bestaande bouwwerken en functies. Indien bestaande situaties worden gewijzigd of uitgebreid, dan kunnen deze parkeernormen wel worden toegepast. De parkeernorm geldt dan alleen voor het te wijzigen of uit te breiden deel.

Voor meer informatie wordt kortheidshalve verwezen naar de bij raadsbesluit van 5 juli 2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2016' (bijlage 2 van de regels).

3.5.6 Nota Kwaliteit

In de 'Structuurvisie Leudal' is de 'Nota Kwaliteit' opgenomen. De laatste actualisatie van de Nota Kwaliteit dateert van 3 september 2013.

De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt nadat een planologische afweging is gemaakt of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie een kwaliteitsbijdrage in beeld. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.

Landschappelijke inpassing van de locatie van een initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de

kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied ligt (buiten de rode contour van Heythuysen), is de Nota Kwaliteit van toepassing op de nieuwe voorzieningen die ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan. In het kader hiervan is daarom een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Onderstaand is hiervan een uitsnede opgenomen. Voor het volledige landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar Bijlage 3 bij de regels. In de regels is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt verankerd.

BEPLANTINGSPLAN

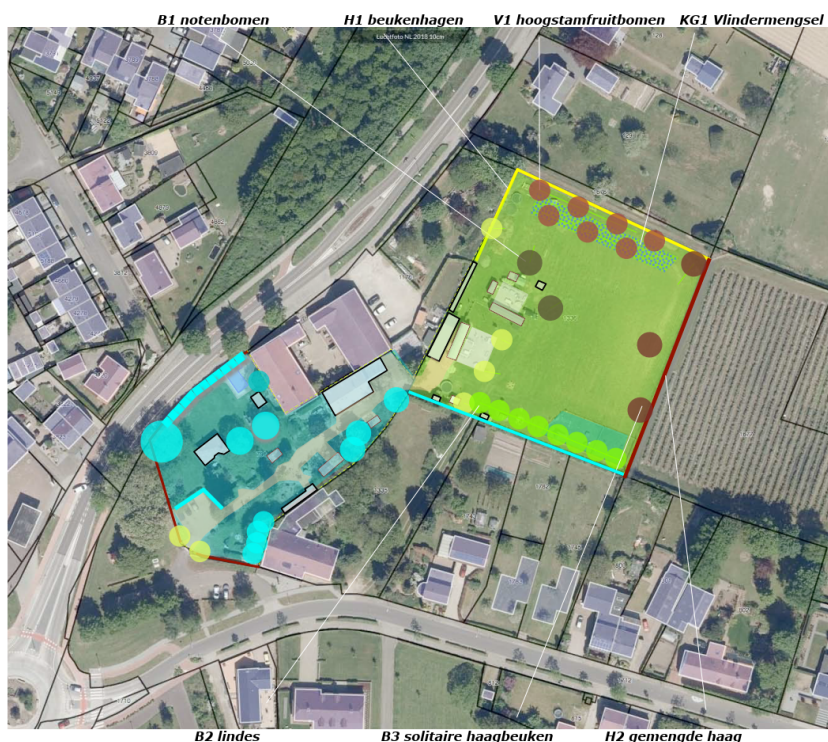
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- B1 notenbomen,
- H1 beukenhagen,
- H2 gemengde hagen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B2 een rij lindes,
- B3 enkele solitaire haagbeuken,
- KG1 kruidenrijk grasland.

richtlijnen aanleg en beheer

Betreffende de aanleg en het beheer zijn de navolgende richtlijnen te hanteren:

- B1 De notenbomen zullen worden aangeplant in de omvang 16/18 cm.
- H1/2 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks plantmateriaal per meter. De omvang bij aanplant bedraagt 80/100 cm per meter. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 100/120 cm.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de stamomvang 12/14 cm. De bomen zijn te voorzien van een boompaal en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- B2 De lindes zullen worden aangeplant in de omvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.
- B3 De haagbeuken zullen worden aangeplant in de omvang 16/18 cm en mogen zich parkachtig (breed) ontwikkelen.
- KG1 Het kruidenrijk grasland zal worden gerealiseerd door de aanwezige grasmat te scheuren en deze in te zaaien met een passend mengsel; bv het vlindermengsel 526 van de firma Pleijboza BV. Zie de info op de navolgende pagina's. Het kruidenrijk grasland zal 1x per jaar, na 1 september worden gemaaid.



Afbeelding 5. Weergave van het landschappelijk inpassingsplan.

3.5.7 Beleid huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten

Op 13 oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Leudal de kadernotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten' vastgesteld.

Deze beleidsnota beschrijft de kaders en regels van de verschillende vormen van huisvesting van arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal en heeft tot doel het waarborgen van een kwalitatieve huisvesting voor deze mensen, passend in de omgeving.

In de nota worden de volgende groepen onderscheiden bij de huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Short-stay (artikel 1.81):
arbeidsmigranten die hier niet langer dan 4 maanden aaneengesloten verblijven.
2. Mid-stay (artikel 1.57):
arbeidsmigranten die hier 4 tot 9 maanden verblijven, maar nog niet weten of ze zich hier permanent willen vestigen of die wel al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog géén reguliere huisvesting hebben gevonden.
3. Long-stay:
arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen.

Naast arbeidsmigranten hebben ook overige woonurgenten, zoals gescheiden ouders, studenten, (alleenstaande) verblijfsgerechtigden en personen die vanuit zorg of detentie naar de woningmarkt gaan, behoefte aan mid-stay huisvesting. Ook voor deze doelgroep zijn de beleidsregels relevant.

Middels de beleidsregels wil de gemeente sturen op een goede huisvesting voor arbeidsmigranten en overige woonurgenten. Uitgangspunt is dat de huisvesting op een goede ruimtelijke- en stedenbouwkundige wijze moet worden ingepast, zonder dat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan het (woon)karakter van de huisvestingslocatie. Daarbij moet steeds worden bedacht dat het gewenste eindbeeld niet per direct te realiseren is.

Per potentiële huisvestingslocatie zijn de beleidsregels beschreven:

- a. Huisvesting op bedrijventerreinen en bedrijfslocaties
- b. Huisvesting op agrarische bedrijven
- c. Huisvesting op campings en recreatieparken
- d. Huisvesting in (vrijkomende) bedrijfsgebouwen en gebouwcomplexen, niet zijnde reguliere (bedrijfs)woningen
- e. Huisvesting in reguliere woningen.

In dit bestemmingsplan is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan in de algemene afwijkingsregels een regeling opgenomen op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van kamerbewoning in:

- a. bedrijfsgebouwen en gebouwcomplexen, niet zijnde reguliere (bedrijfs)woningen;
- b. reguliere woningen, met dien verstande dat hier wel mid-stay huisvesting, maar géén short-stay huisvesting mogelijk kan worden gemaakt.

Overige vormen van huisvesting zijn naar verwachting niet aan de orde. Hiervoor is in dit bestemmingsplan daarom géén regeling opgenomen. Indien in de praktijk toch behoefte bestaat aan een andere vorm van huisvesting die past binnen het vastgestelde beleidskader, kan hieraan medewerking worden verleend middels een buitenplanse procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en overige aspecten

4.1 Milieuaspecten

Middels dit bestemmingsplan worden in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze sluiten vanuit functioneel opzicht aan bij de reeds bestaande recreatieve voorzieningen. Voor het overige is sprake van het juridisch-planologisch verankeren van functies die op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan zijn, dan wel feitelijk reeds gedurende vele jaren aanwezig en/of vergund zijn.

In de navolgende subparagrafen is per milieuaspect een korte beschrijving opgenomen.

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de 'Wet ruimtelijke ordening' dient, in geval van bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

In dit bestemmingsplan worden slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het plangebied geldt in de huidige situatie reeds de bestemming 'Wonen', waarbij diverse recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. De beperkte toevoeging van recreatieve voorzieningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het opnemen van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor het plangebied, leidt niet tot een wijziging naar een gevoeliger functie dan de reeds bestaande woonfunctie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het projectgebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie, liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de N279. Over deze weg vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} komt niet buiten de weg zelf. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de N279. Op basis van de risicokaart bedraagt de hoogte van het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient, ondanks het feit dat slechts in beperkte mate sprake is van nieuwe ontwikkelingen, toch het groepsrisico verantwoord te worden.

In het kader van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is de Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN) reeds gevraagd om advies uit te brengen. Het betreffende advies is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In het voorliggende geval kan bij dit advies worden aangesloten. Voor meer informatie wordt verwezen naar Bijlage 1.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting of transportroute voor gevaarlijke stoffen. Wel is sprake van ligging binnen het invloedsgebied van de N279. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN), dat als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen is. Externe veiligheidsaspecten leggen geen beperkingen op aan dit bestemmingsplan.

4.1.3 Geluid

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen. Het uitvoeren van onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai en/of industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in 'hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer' (Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Dit bestemmingsplan maakt slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een zeer beperkte aanvullende verkeersaantrekkende werking. Er wordt dan ook geen significant gewijzigde invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstool bedraagt de concentratie PM₁₀ in de nabijheid van het plangebied minder dan 35 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 35 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 20 µg/m³. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting nog verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet- en regelgeving. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.1.5 Milieuzonering

In het kader van ruimtelijke plannen dient beschreven te worden op welke wijze de 'VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering' is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Voor wat betreft de richtafstanden kan een onderscheid worden gemaakt tussen de gebiedstypes 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval kan gelet op de verscheidenheid aan functies in de directe nabijheid (wonen, maatschappelijk, horeca, bedrijf en detailhandel) worden aangesloten bij de richtafstanden voor gemengd gebied. De richtafstanden gelden van de grens van de inrichting tot aan de dichtstbij gelegen milieugevoelige functie, voor zover aanwezig of toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en op basis van vergunningvrij bouwen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter

Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken), binnen de hoofdgroep 'Logies, maaltijden- en drankenverstrekking' milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter tot aan

milieugevoelige functies binnen het gebiedstype 'gemengd gebied'. De milieucategorie 3.1 is echter meer bedoeld voor grootschaligere verblijfsrecreatieve voorzieningen met bijvoorbeeld ook diverse bijbehorende centrale voorzieningen zoals een centrale horecavoorziening.

Gelet op de aard, beperkte omvang en beperkte intensiteit van het gebruik dat op Buitengoed de Gaard plaatsvindt, is in dit geval milieucategorie 1 meer van toepassing, overeenkomstig de categorie 'hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra' van de richtafstandenlijst. Hierbij dient te worden opgemerkt dat Buitengoed De Gaard eigenlijk nog kleinschaliger is. Op het terrein zijn bijvoorbeeld ook géén horecavoorzieningen of andere centrale voorzieningen aanwezig zoals bij bijvoorbeeld een vakantiepark of hotel veelal wel het geval is. Voor een inrichting van milieucategorie 1 geldt binnen het gebiedstype gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Binnen een gemengd gebied kunnen woningen en dergelijke (kleinschalige) voorzieningen kortom prima naast elkaar bestaan. Vanuit de ligging ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies, bestaan er voor een inrichting van milieucategorie 1 geen belemmeringen. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt niet onevenredig aangetast en evenmin worden omwonenden in eventuele uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Tot slot is op de gronden ten oosten van 'Buitengoed de Gaard' sprake van blauwe bessenteelt. In het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt bessenteelt geschaard onder 'akkerbouw en fruitteelt' en milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en een richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied. In het voorliggende geval is sprake van gemengd gebied, waardoor in principe dient te worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. Gelet op de tussenliggende afstand tussen het agrarisch bedrijf en de verblijfsaccommodaties van meer dan 50 meter, wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand, ook indien getoetst zou worden aan het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de verblijfsaccommodaties gegarandeerd en vormt de voorgenomen ontwikkeling geen beperking voor de bedrijfsvoering van het bessenteeltbedrijf.

In het voorliggende geval worden in verband met vorstbestrijding incidenteel windmachines gebruikt, waarbij de geluidsnormen overschreden mogen worden. Ten aanzien hiervan geldt dat er reeds reguliere woningen dicht bij het bedrijf / de akkers gelegen zijn dan de verblijfsaccommodaties van 'Buitengoed de Gaard'. Deze reguliere woningen vormen daarmee de maatgevende (en meest beperkende) factor voor het agrarisch bedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan vormt kortom geen beperking voor de bedrijfsvoering.

Volledigheidshalve dient hierbij te worden opgemerkt dat recreatiewoningen in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige functie vormen. Vanuit het wettelijk kader bestaan er voor wat betreft het aspect geluid kortom geen belemmeringen voor de bedrijfsactiviteiten bij het bessenteeltbedrijf in relatie tot de recreatiewoningen. Dit betekent echter niet dat recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden beargumenteerd dat ook aan recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder dient te worden toegekend. Gelet op het voorgaande en het feit dat het gebruik van de vakantiewoningen hoofdzakelijk in het hoogseizoen plaatsvindt, tussen april en oktober, gedurende welke periode slechts in zeer beperkte mate nachtvorst te verwachten is en de windmachines dus slechts incidenteel in gebruik zullen zijn, geldt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de recreatiewoningen.

Kort samengevat kan worden geconcludeerd dat 'Buitengoed de Gaard' met bijbehorende voorzieningen vanuit het oogpunt van milieuzonering inpasbaar wordt geacht. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt niet onevenredig aangetast en evenmin worden omliggende functies in hun functioneren beperkt, er worden immers binnen de richtafstand van omliggende functies geen nieuwe milieugevoelige functies toegestaan binnen het plangebied.

4.1.6 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden, waarin een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen is. Deze procedure geldt voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

Het project kan vallen onder onderdeel D (10): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen”. In het voorliggende geval is echter slechts sprake van een zeer beperkte uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen op een reeds vele jaren als zodanig in gebruik zijnd terrein. Een dergelijk kleinschalig initiatief op een relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden, betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Verder is in de overige paragrafen in dit hoofdstuk aangetoond dat de ontwikkeling geen significante invloed heeft op de omgeving. In het kader van de ontwikkeling hoeft daarom geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen verdere m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Waterparagraaf

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt. Voor de diverse voorzieningen die ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden toegevoegd, geldt dat het hemelwater ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Voor wat betreft het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande voorzieningen. Het bestemmingsplan heeft kortom geen nadelige consequenties voor de waterhuishouding binnen het plangebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologische waarden

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen nadelige consequenties voor behoud van archeologische waarden. De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5 blijven gehandhaafd. Indien in de toekomst nieuwe bebouwde functies worden voorzien, waarbij sprake is van bodemverstoring activiteiten, dan wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de genoemde dubbelbestemmingen getoetst.

4.3.2 Cultuurhistorische waarden

Volgens artikel 3.1.6, lid 5 van het 'Besluit ruimtelijke ordening (Bro)' dient de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De bestaande woning op het adres Walk 6 is een rijksmonument. In de regels en op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' opgenomen, waarmee de wettelijk reeds bestaande bescherming transparant is gemaakt.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Het voorliggende bestemmingsplan en de daarbinnen toegestane functies leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze beperkte toename is zonder problemen op de omliggende wegenstructuur te verwerken. Dit bestemmingsplan heeft kortom geen nadelige consequenties voor de verkeersafwikkeling in de kern Heythuysen.

4.4.2 Parkeren

Voor de functies binnen het plangebied geldt dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016 (of diens opvolger). Op basis van de Nota Parkeernormen 2016, geldt dat indien wordt uitgegaan van de categorie 'camping/kampeerterrein' een parkeernorm geldt van 1,3 parkeerplaatsen per standplaats. Dit betekent dat voor de vier recreatiewoningen en de bed & breakfastvoorziening in totaal in 6,5 parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Voor de woning zelf geldt daarnaast dat op eigen terrein 2,6 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. In totaal betekent dit dat er 9 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn.

In z'n totaliteit beschikt men over voldoende parkeergelegenheid. Aan de voorzijde van het terrein zijn enkele openbare parkeerplaatsen aanwezig en verder is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte om voor zowel de bewoners als de (verblijfsrecreatieve) bezoekers in parkeerruimte te voorzien.

In de Overige regels is in artikel 12.1 vastgelegd dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen (nieuwe ontwikkelingen) en/of voor functiewijziging geldt dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, welke zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2016' (bijlage 2 van regels), vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2016. Dit geldt niet indien sprake is van verbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen en/of functiewijziging waardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt. Bij uitbreiding of veranderen van functie geldt de nota wel, maar niet voor het deel dat er al was en blijft bestaan/niet verandert.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Walk 6' is vevat in planregels, een verbeelding en een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn conform de RO-standaarden 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan evenals bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform het gemeentelijk Handboek, de landelijke richtlijn 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012)', alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regels zijn overwegend afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

5.2 Opzet regels

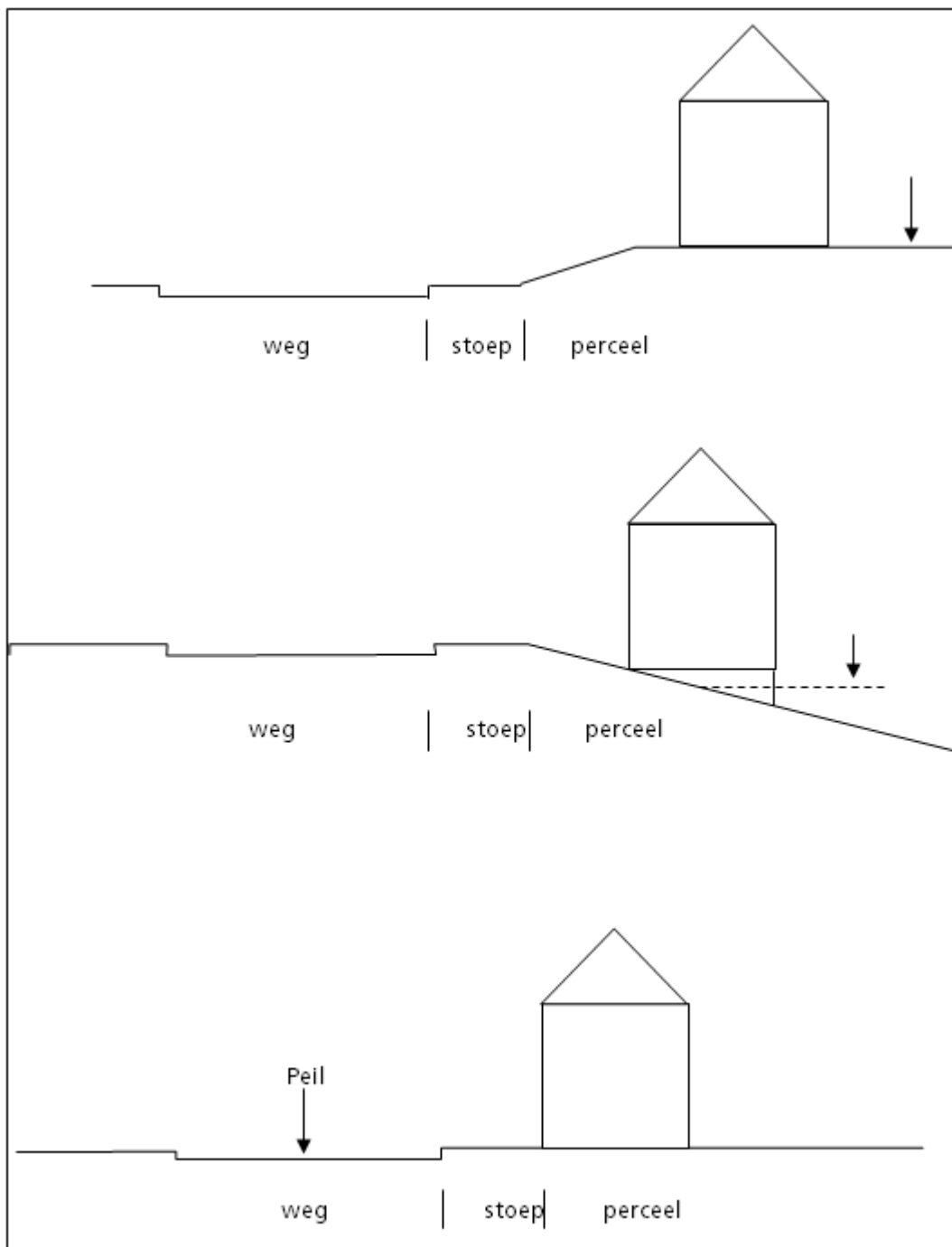
5.2.1 Inleidende regels

5.2.1.1 Begrippen (art. 1)

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

5.2.1.2 Peil

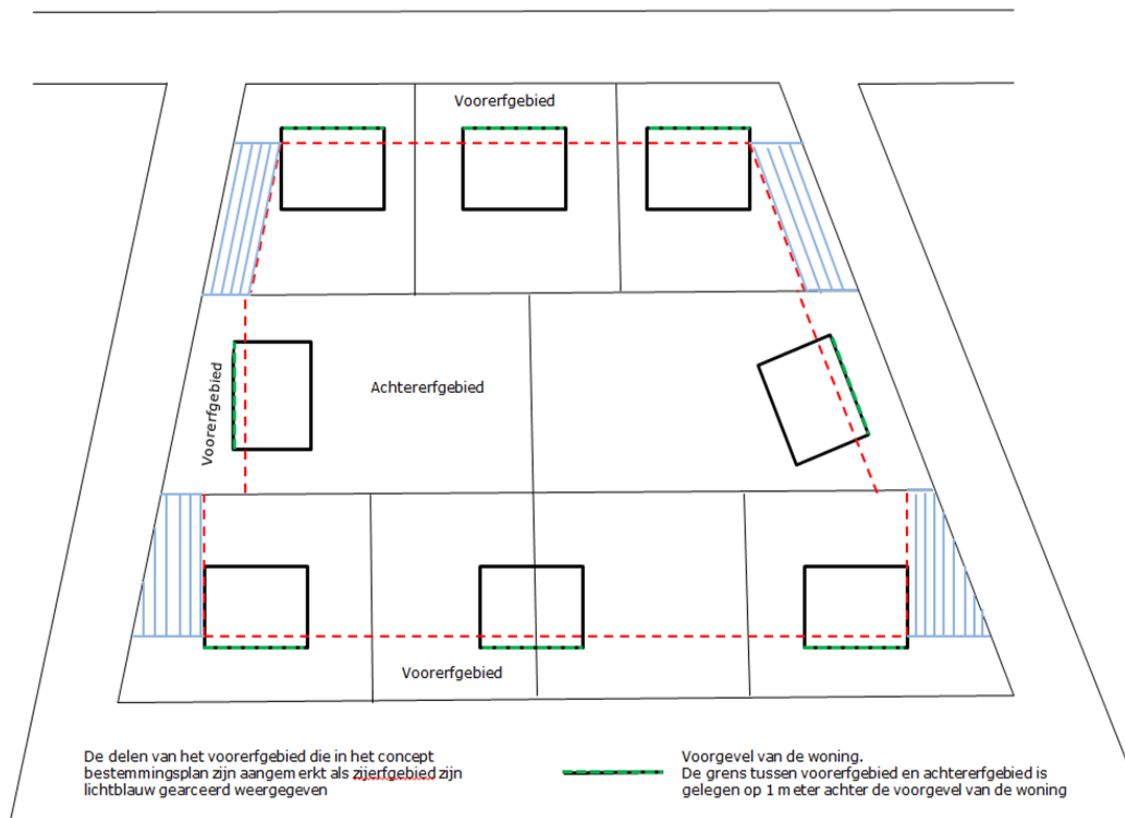
In de begrippen is onder andere een definitie voor 'peil' weergegeven (artikel 1.72). Dit is in de volgende afbeelding gevisualiseerd.



Afbeelding 6. Visualisatie van de verschillende definities van peil

5.2.1.3 Voorerf-, achtererf- en zijerfgebied

Voor de definities van de begrippen 'achtererfgebied' (1.5) en 'voorerfgebied' (1.91) is zo veel mogelijk aangesloten bij de begripsbepalingen in het 'Besluit omgevingsrecht'. Hieraan is een regeling toegevoegd voor het uitbreiden van woningen c.q. het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen in hoeksituaties (9.4). Daarvoor is het begrip 'zijerfgebied' opgenomen in de regels. Dit is in de volgende afbeelding gevisualiseerd.

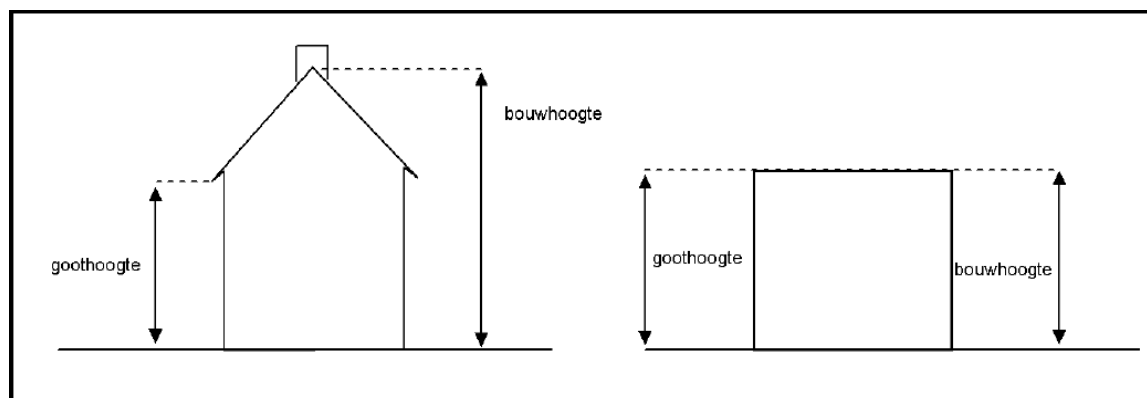


Afbeelding 7. Voorerf-, achtererf- en zijerfgebied

5.2.1.4 Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

In de onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de goothoogte (2.2) en bouwhoogte (2.4 bij woningen met en zonder kap gemeten dienen te worden.



Afbeelding 8. Goot- en bouwhoogte bij woningen met en zonder kap

5.2.2 Bestemmingsregels

5.2.2.1 Algemeen

De regels van een bestemming worden conform de SVBP 2012 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 bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In dit bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen een nadere eisen-regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, binnen de reeds aangegeven begrenzingen van het bestemmingsplan (gebruiks- en bouwregels), nadere eisen stellen aan plaats en afmeting van gebouwen indien dit noodzakelijk is voor de aspecten:

- gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- verkeersveiligheid;
- sociale veiligheid;
- brandveiligheid en rampenbestrijding;
- externe veiligheid;
- benodigde parkeervoorzieningen;
- benodigde waterberging.

Hier onder worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

5.2.2.2 Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' (artikel 3) is opgenomen voor het gehele plangebied. De regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en is zeer flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een omgevingsvergunning. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een beroep aan huis rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven.

Er geldt een aantal specifieke bouwregels binnen de woonbestemming. Het hoofdgebouw mag enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tevens is in de regels aangegeven dat de woning moet worden gebouwd binnen een denkbeeldig vlak dat wordt begrensd door de voorgevelrooilijn en een denkbeeldige lijn op 15 meter evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Bijbehorende bouwwerken mogen ook daarachter, op het achtererf worden opgericht.

Woningen mogen enkel op de begane grond worden uitgebreid. Uitbreiding op de verdieping is mogelijk met een afwijking van het bestemmingsplan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de geldende bestemmingsplannen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een aantal bouwwerken, zoals het bouwen van erkers voor de voorgevel, een carport tot aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn, realisatie van een kap en van een platte afdekking.

Binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 3) is voor de woning overeenkomstig het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen. Daarnaast is voor de pipowagens en het 4-seizoenenhuisje de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen, waarbij maximaal 1 recreatiewoning per aanduidingsvlak is toegestaan. In de regels is verder per recreatiewoning de maximale oppervlakte vastgelegd.

Ook voor de diverse overige recreatieve voorzieningen geldt dat deze middels een specifieke aanduiding op de verbeelding zijn vastgelegd.

De hoeveelheid toegestane bebouwing afgestemd op de in de huidige situatie aanwezige bebouwing, waarbij een splitsing is gemaakt tussen het hoofdgebouw (de woning), de afzonderlijke recreatiewoningen en de overige bouwwerken behorend bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen en de overige bouwwerken behorend bij de woning.

Tot slot is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de realisatie van de landschappelijk inpassing is verzekerd.

5.2.2.3 Bestemmingen Waarde - Archeologie (dubbelbestemmingen)

Ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

In de 'Anti-dubbeltelregel' (artikel 6) wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin 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.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

In de 'Algemene bouwregels' (artikel 7) zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

In de 'Algemene gebruiksregels' (artikel 8) is een nadere bepaling opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden. Tevens zijn regels opgenomen met betrekking tot het houden van evenementen en het innemen van verkoopstandplaatsen. Daarnaast is een regel opgenomen over de bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk'.

5.2.3.4 Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels

De 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 9) en 'Algemene wijzigingsregels' (artikel 10) verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

5.2.3.4.1 Algemene afwijkingsregels

In de 'Algemene afwijkingsregels', is in lid 9.6 een regeling opgenomen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en overige woonurgenten. Deze regels bevatten een doorvertaling van de op 13 oktober 2015 door de gemeenteraad van Leudal vastgestelde kadernotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal'. De mogelijkheden voor genoemde vormen van huisvesting zijn opgenomen in de afwijkingsregels voor realisering van kamerbewoning. Deze kan worden gerealiseerd in:

- a. gebouwen en/of gebouwcomplexen, niet zijnde reguliere (bedrijfs)woningen;
- b. reguliere (bedrijfs)woningen;

Short-stay huisvesting van arbeidsmigranten is uitsluitend toegestaan in de onder a. genoemde gevallen. In reguliere (bedrijfs)woningen (sub b.) is huisvesting van arbeidsmigranten alleen toegestaan als mid-stay huisvesting.

Onder kamerbewoning verstaat dit bestemmingsplan het bewonen van onzelfstandige woonruimte, niet zijnde het verstrekken van logies. Een onzelfstandige wooneenheid is een woonruimte die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en

douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt. Een zelfstandige wooneenheid is een woonruimte met een eigen toegang en eigen wezenlijke voorzieningen, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt. Een woonruimte waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal, maar met eigen keuken, douche en toilet, is eveneens een zelfstandige woonruimte.

Met deze regel wordt voorkomen dat een pand/woning in zijn geheel kan worden 'opgeknip't in meerdere zelfstandige wooneenheden (dan zou immers sprake zijn van woningsplitsing).

5.2.3.4.2 Algemene wijzigingsregels

In de Algemene wijzigingsregels zijn onder meer regels opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders middels een wijzigingsplan een overschrijding van bestemmingsgrenzen mogelijk kan maken.

5.2.3.5 Algemene procedureregels

In artikel 11 zijn de 'Algemene procedureregels' opgenomen. Deze bevatten alleen nog procedureregels voor het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening. Voor alle overige procedures zijn reeds procedureregels opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichting) en in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunningen).

5.2.3.6 Overige regels

In de 'Overige regels' (artikel 12) zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht. Hierin is een regel opgenomen die aangeeft dat, waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming geldt. Tevens wordt aangegeven welke dubbelbestemmingen prevaleren boven andere dubbelbestemmingen indien deze samenvallen.

Daarnaast zijn regels opgenomen waarin is vastgelegd dat bij ontwikkelingen voldaan dient te worden aan de door de raad vastgestelde parkeernormen. Daarbij wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2016.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

5.2.4.1 Overgangsrecht

In de regel 'Overgangsrecht' (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

5.2.4.2 Slotregel

In de 'Slotregel' (artikel 14) is aangegeven dat de regels van dit bestemmingsplan dienen te worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan 'Walk 6' ".

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden (afdeling 6.4). In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuw bouwplan mogelijk als bedoeld in het Bro. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De facultatieve inspraakmogelijkheid is overgeslagen. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Het bestemmingsplan maakt slechts in beperkte mate nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk in aanvulling op de reeds bestaande voorzieningen.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

De communicatie met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan vindt via de geijkte kanalen plaats. Naast de wettelijke publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt hieraan tevens aandacht besteed op de gemeentelijke website en via lokaal verschijnende huis aan huis bladen. Verdere worden zo veel als mogelijk direct belanghebbenden actief geïnformeerd over de herziening van het bestemmingsplan.

Wel hebben de initiatiefnemers vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure met de direct omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is aan de gemeente overhandigd. Omwille van privacy redenen is dit verslag niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

6.3 Procedure

6.3.1 Wettelijke procedure

De wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan volgens artikel 3.8 Wro;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad na 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending 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, 6 weken na vaststelling, tenzij gedeputeerde staten ermee instemmen dat die termijn van 6 weken niet hoeft te worden aangehouden;
- Mogelijkheid tot beroep voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 juli 2020 tot en met 19 augustus 2020, gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegen. De publicatie van deze terinzagelegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant, het gemeenteblad en Via Leudal. Tevens was het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie kon bij de publieksbalie van het gemeentehuis worden ingezien.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen. In totaal zijn er ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Als hieraan niet wordt voldaan kunnen burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

