



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Kleine Laak 13 te Roggel

Gemeente Leudal



Bestemmingsplan

Kleine Laak 13 te Roggel

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP23RoKleinelaak13-VG01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	15 januari 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied	5
1.1 Reden van de bestemmingsplanherziening	5
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemming	6
1.4 Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Beschrijving plan	15
3.1 Gebiedsbeschrijving	15
3.2 Planvoornemen	15
3.3 Ruimtelijke structuur	17
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Externe veiligheid	20
4.3 Ecologie	20
4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Water	23
4.7 Geluid	25
4.8 Kabels en leidingen	25
4.9 Verkeer en parkeren	25
4.10 Duurzaamheid	26
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Wettelijk kader	27
5.2 Planonderdelen	27
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	29
6.1 Financiële haalbaarheid	29
6.2 Procedure	29

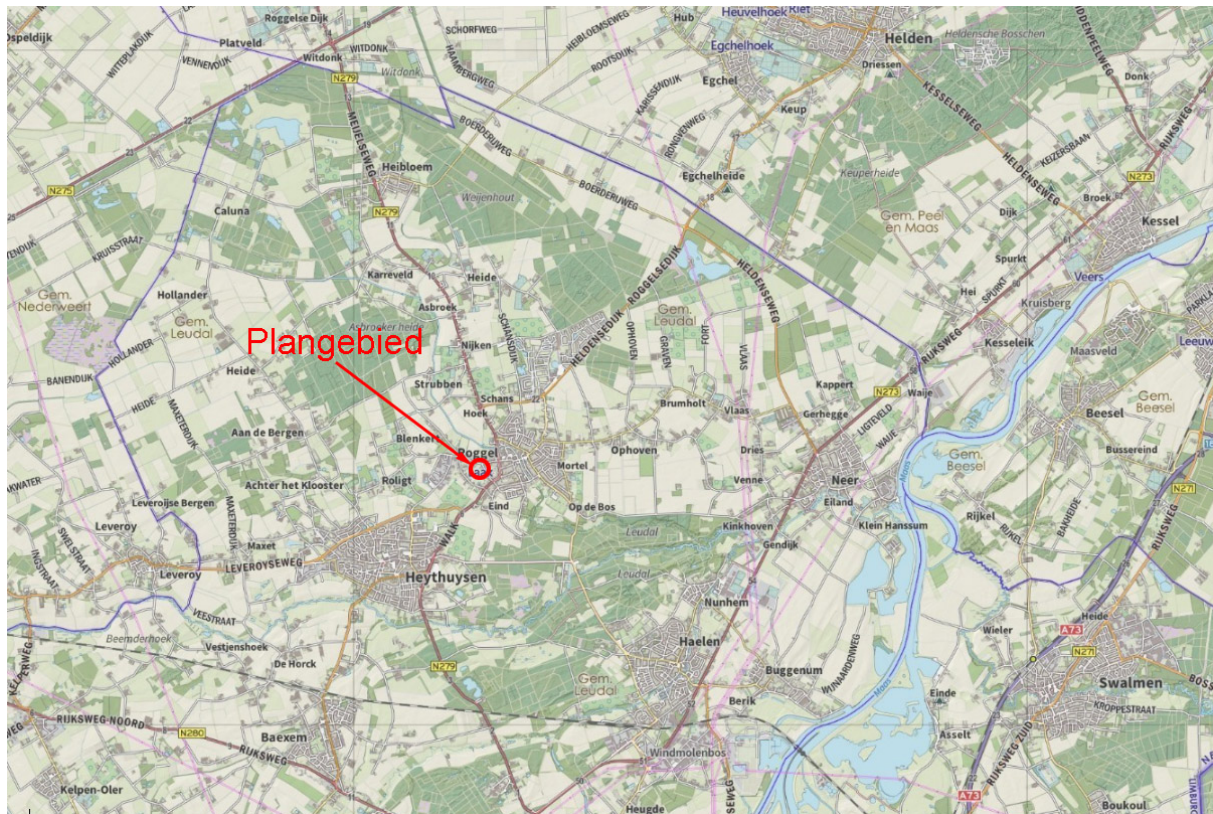
Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied

1.1 Reden van de bestemmingsplanherziening

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kleine Laak 13 te Roggel met achterliggende gronden. Op deze locatie is initiatiefnemer woonachtig. Ter plaatse van de achterliggende gronden heeft initiatiefnemer reeds voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt/gesaneerd. Er is nog sprake van de aanwezigheid van één aanwezig gebouw (ca. 120m²). Initiatiefnemer wenst dit gebouw als bijgebouw bij zijn woning te herbouwen in een modernere vorm op kortere afstand van de woning nr. 13. Tevens is het van belang om het aanwezige bijgebouw ten zuidwesten van de woning Kleine Laak 13 te legaliseren en binnen de bestemming Wonen te positioneren. Ook wenst initiatiefnemer om de tuin een grotere oppervlakte te geven.

Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd om de realisatie van deze plannen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen aan de westzijde in de kern van Roggel en in het overgangsgedebied naar het buitengebied van Roggel op het hoekpunt van de Kleine Laak en de Kerkveldweg.

Het plangebied Kleine Laak 13 te Roggel is kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie G, nummers 416, 2647 en 3225 (ged.).

1.3 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Kleine Laak 138 te Roggel vigeren de bestemmingsplannen 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en 'Woonkernen Leudal 2017' van de gemeente Leudal.

De volgende bestemming is voor het plangebied van toepassing:

Enkelbestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - 2';
- 'Wonen'.

Dubbelbestemming:

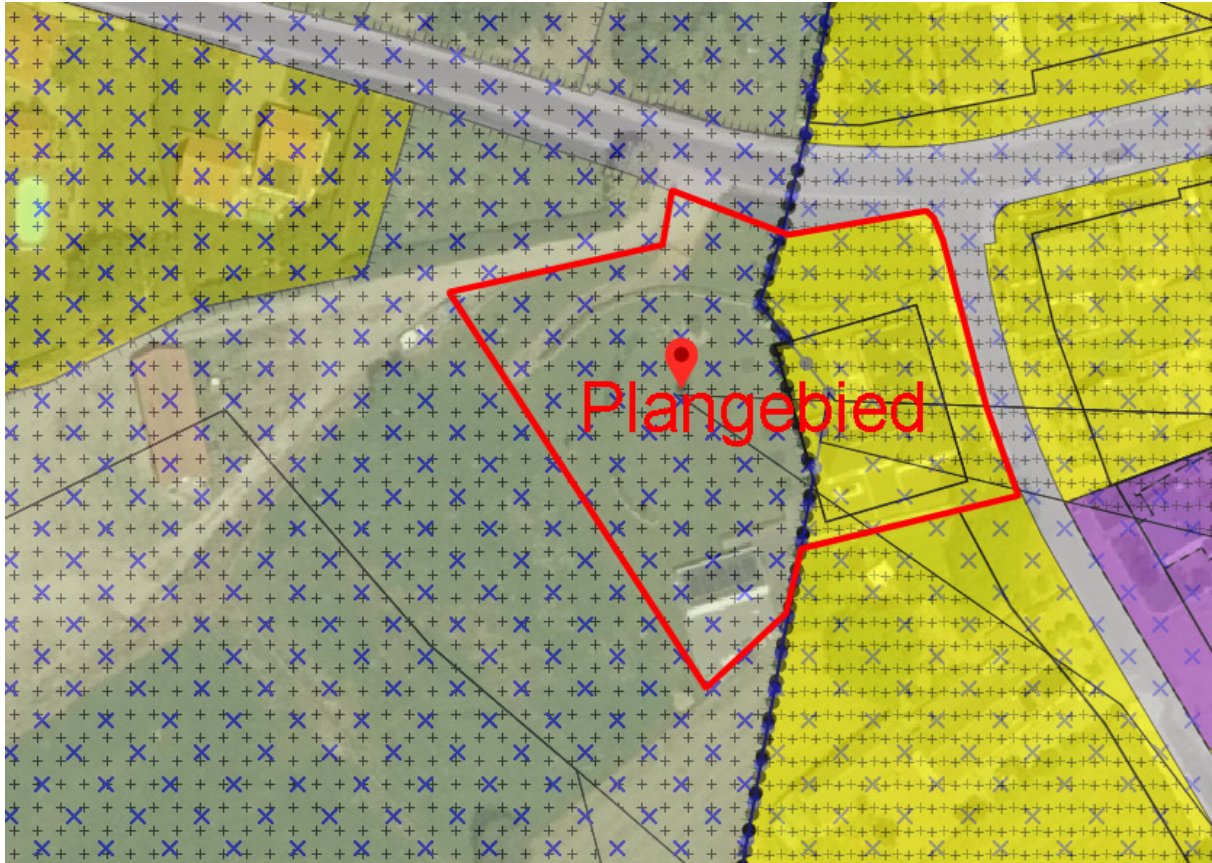
- 'Waarde – Archeologie 4 (deels)';
- 'Waarde – Archeologie 5 (deels)'.

Aanduidingen:

- 'bouwvlak';
- 'maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 1';
- 'gebiedsaanduiding: overige zone - boringsvrije zone';
- 'gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - kernrandzone';
- 'gebiedsaanduiding: overige zone - oud bouwland'.

Daarnaast geldt het paraplu-bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal'.

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens de vigerende bestemmingsplannen. De nieuwe bebouwing, is voorzien buiten het vigerende bouwvlak en bestemming Wonen. Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is sprake van de volgende situatie:

Initiatiefnemer woont reeds een aantal jaren in de nieuw gebouwde woning Kleine Laak 13 te Roggel. Op deze locatie is sprake van een woonbestemming (ca. 1.000m²) met achterliggende agrarische gronden. Op deze gronden is sprake van landbouwkundig gebruik (weiland) en is sprake van de aanwezigheid van groenvoorzieningen/tuin (hagen e.d.) en inpassingselementen.

Ook is sprake van de aanwezigheid van een tweetal gebouwen. Dit betreft een voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw dat initiatiefnemer sinds enkele jaren in bezit heeft van ca. 120m² en direct nabij de woning Kleine Laak 13 een door initiatiefnemer nieuw gerealiseerd bijgebouw van ca. 72m².

Ten behoeve van dit laatste bijgebouw is door initiatiefnemer enkele jaren geleden nieuw gebouwde bijgebouw is een op enkele tientallen meters afstand ten noorden van dit bijgebouw voorheen gelegen paardenschuurtje gesloopt. (zie afbeelding) Deze voormalige paardenschuur had een omvang die ongeveer gelijk was aan het nieuw gebouwde bijgebouw.

Ook is in het kader van de verschuldigde kwaliteitsverbetering naar aanleiding van het bestemmingsplan dat enkele jaren geleden de bouw van de nieuwe woning Kleine Laak 13 mogelijk maakte, een voormalig bedrijfsgebouw gelegen ten zuidwesten van de woning van ca. 1.000m² gesloopt en zijn deze gronden gesaneerd door initiatiefnemer.

Ook zijn de gronden direct achter de woonbestemming van Kleine Laak 13 feitelijk als tuin in gebruik.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (Povi). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en 'Woonkernen Leudal 2017' en de betreffende beleidsstukken/visies.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

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

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

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

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.

14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'.

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake (alleen bijgebouwen herbouwen/toelaten met extra tuin bij een aanwezige woning), waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

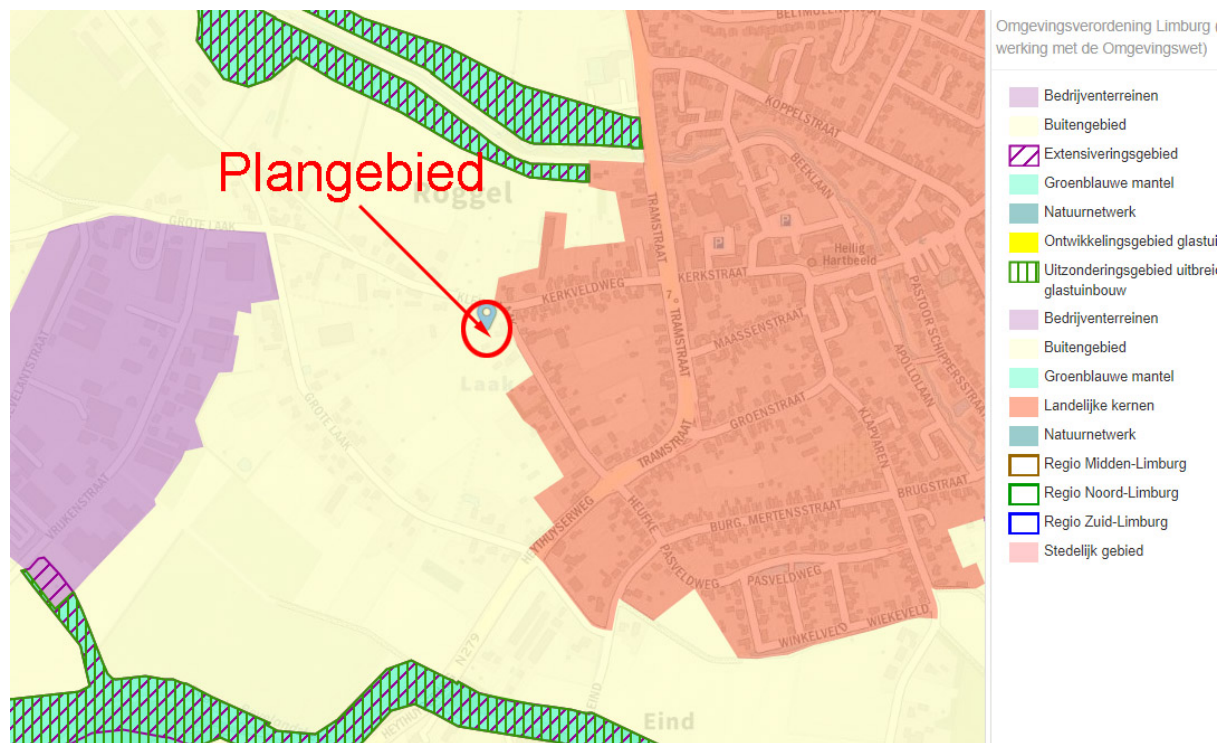
De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie Limburg verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

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

Onderhavig plangebied (uitbreiding bestemming 'Wonen') is gelegen binnen de zonerings 'Buitengebied'.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied

Buitengebied

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

Het planvoornemen is passend binnen deze aanduiding/zonerings.

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke

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

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd.

LKM in relatie tot planvoornemen

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

Gezien de ligging van de nieuwe bebouwing, aansluitend aan en achter de aanwezige bebouwing (aanwezige woning en tuin), blijft er sprake van een ruimtelijk passende locatie.

De nieuwe bebouwing is beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg en derhalve is een inpassing uitgewerkt (zie **bijlage 2 van de regels**). De Kwaliteitscommissie heeft dit landschapsplan beoordeeld en **akkoord** bevonden (zie **bijlage 2**). Tevens wordt er een financiële bijdrage van € 82.000,- in het groenfonds van de gemeente Leudal gestort voor het vergroten van de tuin (zonder bebouwingmogelijkheden). De twee bijgebouwen die gebouwd mogen worden op basis van het nieuwe onderhavige bestemmingsplan betreffen in beginsel herbouwen van aanwezige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied die reeds gesloopt is of nog gesloopt gaat worden. In dat opzicht is geen sprake van een toename van het oppervlak aan bebouwing.

Nota Kwaliteit

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

Oud bouwland

Ten aanzien van de aanduiding 'oud bouwland', die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen ter plaatse van een deel van het plangebied, kan worden gesteld dat in het landschapsplan is aangegeven hoe de landschappelijke waarden zich verhouden tot de voorziene ontwikkeling. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing in het bestaande bebouwingspatroon. Van bijzonder reliëf, bodem en aardkundige waarden is ter plaatse van de huidige plangebied geen sprake.

Middels de voorgestelde maatregelen is sprake van een vanuit landschappelijk oogpunt gezien goede ruimtelijke ontwikkeling die door de kwaliteitscommissie is getoetst en akkoord bevonden. Onderdeel van het plan betreft het leveren van aanvullende kwaliteitsbijdrage. Dit betreft de hierboven benoemde bijdrage aan het groenfonds door initiatiefnemer. Daarmee past de ontwikkeling binnen deze gebiedsaanduiding.

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

2.2.3 Conclusie provinciaalbeleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Leudal

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

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

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

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

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

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

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

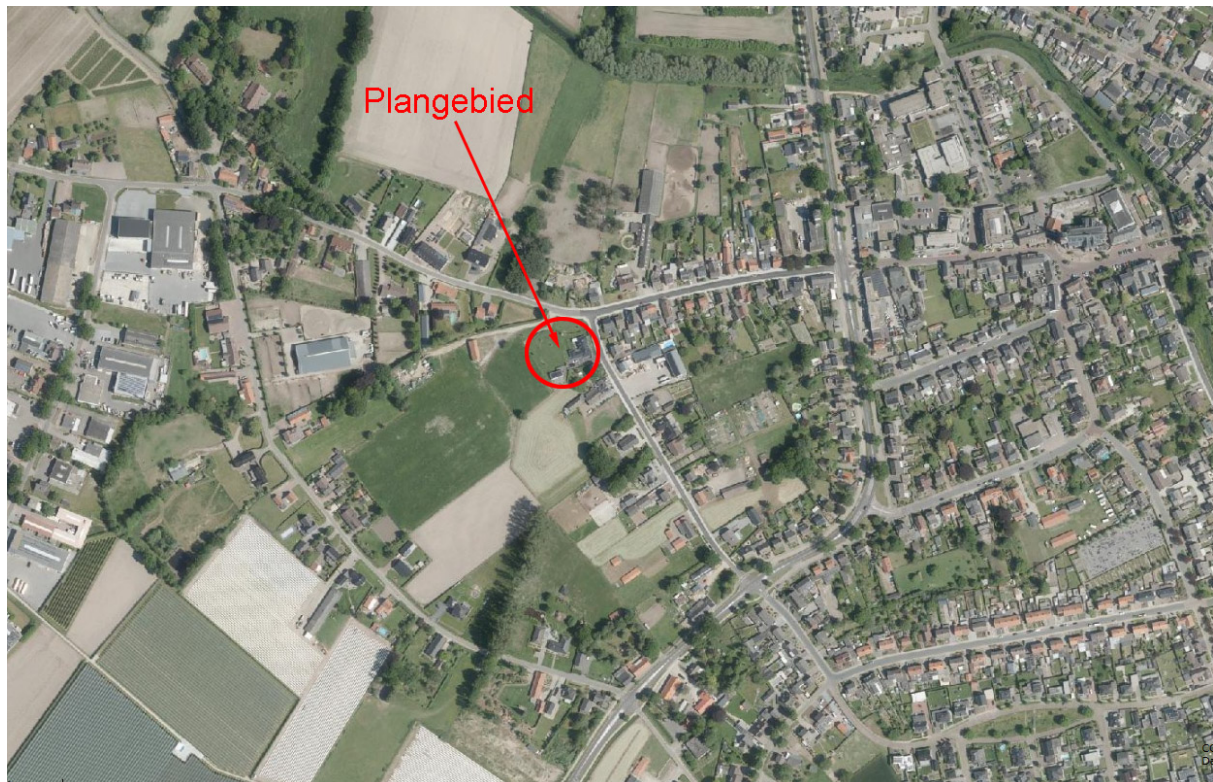
Hoofdstuk 3 Beschrijving plan

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

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is zoals in hoofdstuk één beschreven gelegen aan de rand van de kern Roggel/in het buitengebied van Roggel aan de straat Kleine Laak aan de westzijde van de kern van Roggel en ten oosten van het bedrijventerrein Laak. Dit betreft een woonlocatie op de hoek van de Kleine Laak en de Kerkveldweg. Er is sprake van een mix van enkele (agrarische) bedrijven en voornamelijk burgerwoningen.

De woonlocatie en achterliggende gronden is reeds in haar huidige vorm vele jaren aanwezig. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning Kleine Laak 13 heeft initiatiefnemer enkele jaren geleden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd aan de achterzijde/westzijde van de woning. Voor het overige is er sprake van grasland.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

3.2 Planvoornemen

Bestaande situatie

Initiatiefnemer woont reeds een aantal jaren in de nieuw gebouwde woning Kleine Laak 13 te Roggel. Op deze locatie is sprake van een woonbestemming (ca. 1.000m²) met achterliggende agrarische gronden. Op deze gronden is sprake van landbouwkundig gebruik (weiland) en is sprake van de aanwezigheid van groenvoorzieningen (hagen e.d.). Ook is sprake van de aanwezigheid van een tweetal gebouwen. Dit betreft een

voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw dat initiatiefnemer sinds enkele jaren in bezit heeft van ca. 120m² en direct nabij de woning Kleine Laak 13 een door initiatiefnemer nieuw gerealiseerd bijgebouw van ca. 72m².

Ten behoeve van dit laatste door initiatiefnemer enkele jaren geleden nieuw gebouwde bijgebouw is een op enkele tientallen meters afstand ten noorden van dit bijgebouw voorheen gelegen paardenschuurtje gesloopt. (zie afbeelding) Deze voormalige paardenschuur had een omvang die ongeveer gelijk was aan het nieuw gebouwde bijgebouw.



Uitsnede bestaande situatie



Planvoornemen

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kleine Laak 13 te Roggel met achterliggende gronden. Ter plaatse van de achterliggende gronden heeft initiatiefnemer reeds voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt/gesaneerd in het kader van de planologische procedure (LKM-compensatie) voor de bouw van de woning Kleine Laak 13 (ca. 1.000m²) (zie afbeelding hierboven). Er is nog sprake van de aanwezigheid van één aanwezig gebouw (ca. 120m²). Initiatiefnemer wenst dit gebouw als bijgebouw bij zijn woning te herbouwen in een modernere vorm op kortere afstand van de woning nr. 13. Tevens is het van belang om het aanwezige bijgebouw ten zuidwesten van de woning Kleine Laak 13 te legaliseren en binnen de bestemming Wonen te positioneren. Ook wenst initiatiefnemer om de tuin een grotere oppervlakte te geven.



Uitsnede planvoornemen

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de woonbebouwing, de omliggende landbouwgronden, de overige bebouwing ((agrarische) bedrijven en burgerwoningen) en de openbare wegen.

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt de nieuwe bebouwing (slechts één bouwlaag waardoor deze ruimtelijk qua impact slechts beperkt zichtbaar zal zijn) gerealiseerd op korte afstand van de bestaande tuin. Hierdoor komt het nieuw nog te bouwen bijgebouw van ca. 120m² in de plaats van het aanwezige voormalig agrarische bedrijfsgebouw op kortere afstand van de woning Kleine Laak 13 te liggen waardoor er naast



nieuwe stedenbouwkundig hoogwaardige bebouwing ook sprake is van planologische clustering van bebouwing die tevens landschappelijk wordt ingepast.

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

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

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze zeven functies worden gebruikt in het gebiedsspecifieke beleid.

Voor toepassing in het generieke kader zijn deze zeven functies samengevoegd tot twee bodemfunctieklassen: wonen en industrie. De functies moes- en volkstuinten, landbouw en natuur zijn niet ingedeeld in een klasse. Hiervoor is gekozen omdat in gebieden met een van deze functies alleen schone grond of baggerspecie mag worden toegepast. Dat willen zeggen: grond en baggerspecie waarvan de kwaliteit voldoet aan de Achtergrondwaarden.

De bodemfunctieklassen beschrijven op hoofdlijnen het gebruik van de bodem in een gebied. Het indelen van een beheergebied in bodemfunctieklassen is de taak van gemeenten.

De bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Leudal is volgens het generieke beleid opgesteld en geeft het gewenst of toekomstig bodemgebruik weer. Binnen de bodemfunctieklassenkaart wordt onderscheidt gemaakt in bodemfunctieklassen. De bodemfunctieklasser overig: landbouw/natuur is toegekend aan het plangebied.

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

Voor de naastgelegen gronden is in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning. Hieruit bleek dat de bodem geschikt is voor het gebruik als woning en tuin. De gronden van onderhavig plangebied zijn aangrenzend gelegen en altijd agrarisch in gebruik geweest. Omdat er alleen onbebouwde tuin en twee bijgebouwen zijn voorzien is nader onderzoek op basis van bovenstaande niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande is een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.2 Archeologischonderzoek

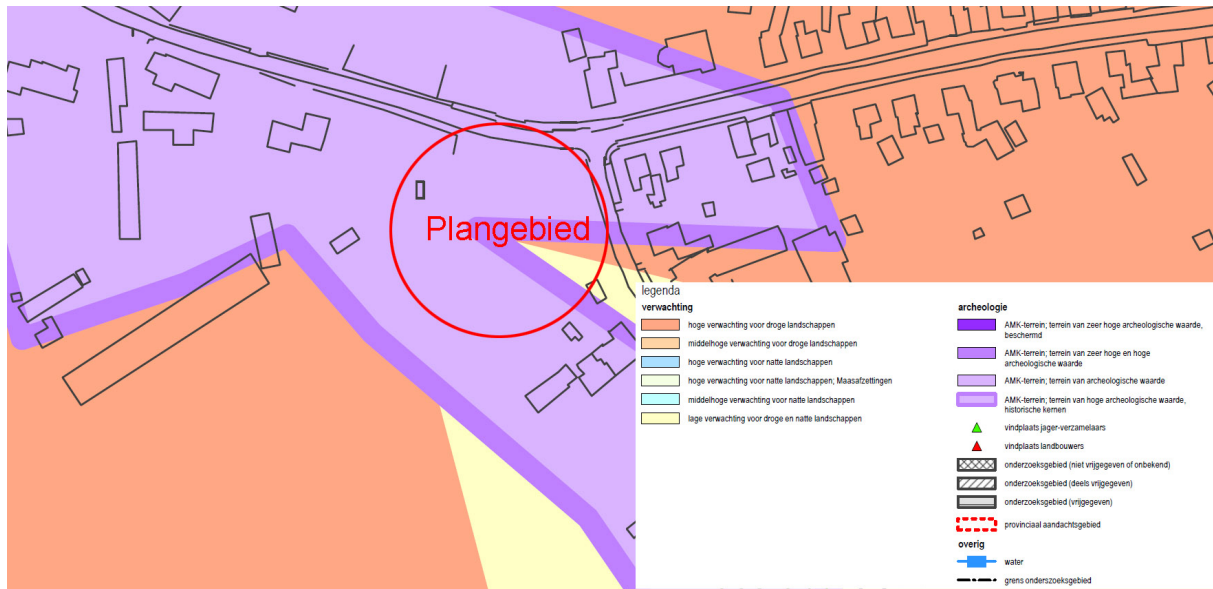
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid

gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Leudal beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische beleidskaart voor de gemeente Leudal. Op deze beleidskaart is het plangebied grotendeels gelegen binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie 4').



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leudal

Ter plaatse geldt een vrijstellingsgrens van respectievelijk 250m² en/of 40cm diepte. De grens wordt met het voorziene planvoornemen niet overschreden.

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

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

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (planvoornemen voorziet alleen in bijgebouwen en tuin bij een bestaande woning). Het beleid is derhalve niet van toepassing. Derhalve is er geen afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

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

4.3 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Te allen tijde geldt dat de algemene wettelijke zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Ook bij handelingen die wel noodzakelijk zijn geldt de zorgplicht.

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van het slopen van een bestaand bijgebouw, het legaliseren van een aanwezig bijgebouw en bestemmen van gronden die onbebouwd zijn als tuin (waar verder geen bebouwing of verhardingen zijn voorzien) en het bouwen van een nieuw bijgebouw ter plaatse van gazon.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er gezien de ligging en het intensieve gebruik niet direct beschermde flora en fauna is te verwachten ter plaatse van het plangebied.

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

- **Gebiedsbescherming**

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied. Onderhavig planvoornemen voorziet in een bouwfase en in een gebruiksfase. De bouwfase is vrijgesteld op basis van de wet. De gebruiksfase behoeft niet nader onderzocht te worden omdat er sprake is en blijft van 1 woning met bijgebouwen en de bijgebouwen op zichzelf niet voorzien in de uitstoot van stikstof.

De conclusie is dat het planvoornemen geen significant negatief effect zal hebben op beschermde natuurgebieden.

- **Conclusie**

Gelet op de beschikbare gegevens, het uitgevoerde onderzoek en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Beoordeling woon- en leefklimaat planvoornemen (bijgebouwen en tuin)

Voor deze beoordeling is het van belang de milieuaspecten geluid, stof, gevaar en geur te beoordelen.

Ten aanzien van geluid, stof en gevaar is reeds een beoordeling van dit aspect gemaakt in de aparte paragrafen van hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting. Hieruit blijkt dat er voor deze aspecten een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen is ter plaatse van het plangebied.

Ten aanzien van het aspect geur kan worden gesteld dat er in de omgeving van het plangebied (honderden meters afstand) geen agrarische bedrijven (veehouderijen) zijn gelegen. Tevens wordt het plangebied omringd door geurige objecten aan alle zijden die reeds een toetspunt vormen voor veehouderijen op grotere afstand. Kortom, in het kader van geur kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Beoordeling externe effect planvoornemen (bijgebouwen en tuin)

Ten aanzien van de twee bijgebouwen en de extra tuin kan worden gesteld dat deze functie behoort bij een reguliere burgerwoning. Van een externe milieu-uitstraling is derhalve geen sprake.

Kortom, milieuzonering vormt gezien de aard van het planvoornemen en de ligging van gevoelige objecten en aanwezige bedrijven op (grote) afstand, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

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

'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

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

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2000
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,15
PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Met de NIBM-tool van Infomil is berekend bij welke toename van verkeer er sprake is van een NIBM-ontwikkeling. Hieruit blijkt dat onderhavig planvoornemen niet voorziet in een dergelijke hoeveelheid extra verkeer waardoor de conclusie kan worden getrokken dat het planvoornemen NIBM is.

Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van twee bijgebouwen en extra tuin bij een woning. Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Conclusie luchtkwaliteit

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

4.6 Water

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

- **Provinciaalbeleid**

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de

provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

- **Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

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

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet niet in vrijkomend afvalwater (in de twee bijgebouwen zijn in beginsel geen sanitaire voorzieningen voorzien). Mocht er toch sprake zijn van beperkt vrijkomend afvalwater dan zal dit worden aangesloten op het rioolstelsel van de woning. Dit zullen (zeer) beperkte hoeveelheden zijn en die vormen geen enkel probleem voor het rioolstelsel.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een hemelwatervoorziening (greppel aan de westzijde in de tuin).

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=100$.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing, wordt in zijn geheel opgevangen.

Er is voorzien in de volgende nieuwe verhardingen:

- Aanwezig bijgebouw ca. 72m²;
- Nieuwe bijgebouw ca. 120m².

De norm van het waterschap is 100mm.

De benodigde capaciteiten zijn:

- 192x100=20m³;

Capaciteit infiltratievoorziening (greppel) op het in eigendom zijnde terrein zal derhalve minimaal 20m³ bedragen.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening, behoeft voor wateroverlast op de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorzieningen zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Conclusie water

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

4.7 Geluid

- **Inleiding**

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

- **Railverkeer, industrie en wegverkeer**

De nieuwe bijgebouwen zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. Tevens zijn er geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai zijn derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

- **Conclusie geluid**

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

4.8 Kabels en leidingen

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

Onderhavig planvoornemen voorziet niet tot de aanleg van extra nutsvoorzieningen. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied sprake van de aanwezigheid van alle nutsvoorzieningen waar eventueel op kan worden aangesloten.

4.9 Verkeer en parkeren

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

4.9.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen voorziet in twee bijgebouwen en extra tuin bij een bestaande woning met bestaande inritten (ook t.b.v. het achtergelegen weiland vanaf de Kerkveldweg). Derhalve is er geen extra verkeer voorzien en zijn er ook geen nieuwe inritten voorzien. De verkeersstructuur zal derhalve niet wijzigen.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er geen sprake zijn van extra parkeerbehoefte. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze worden verder uitgewerkt in de aanvraag voor omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Kleine Laak 13 te Roggel' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1: 1.000).

5.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

5.2 Planonderdelen

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

Toelichting

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

Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld.

Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1: 1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer.

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

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst gesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster komen. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Wel is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd hetgeen in een overeenkomst wordt gewaarborgd. Deze aspecten zijn verwerkt in de overeenkomst waarin ook de kosten/vergoeding in het kader van het LKM is verwerkt.

6.2 Procedure

Inleiding

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

Omgevingsdialog

Initiatiefnemer heeft met de drie directe burens (burgerwoningen Kleine.Laak 11, Kleine.Laak 11a en Kleine Laak 17) overleg gevoerd over onderhavig planvoornemen in oktober 2022. Deze zijn allen akkoord en op de hoogte. Kortom, er is veel draagvlak voor het planvoornemen.

Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

De gemeente Leudal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan -procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Formele procedure

Algemeen

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

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

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com