



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Bergerstraat ongenummerd te Neer

Gemeente Leudal



Bestemmingsplan

Bergerstraat ongenummerd te Neer

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP23NeBergerstraat-ON01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	5 juli 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Reden van de bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging	5
1.3	Ligging en grens van het plangebied	5
1.4	Vigerende bestemming	6
Hoofdstuk 2	Beleid & regelgeving	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	15
3.1	Gebiedsbeschrijving	15
3.2	Planvoornemen	15
3.3	Ruimtelijke structuur	19
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Externe veiligheid	22
4.3	Ecologie	24
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	25
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Water	26
4.7	Geluid	28
4.8	Kabels en leidingen	29
4.9	Verkeer en parkeren	29
4.10	Duurzaamheid	30
Hoofdstuk 5	Juridisch plan	31
5.1	Wettelijk kader	31
5.2	Planonderdelen	31
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	33
6.1	Financiële haalbaarheid	33
6.2	Procedure	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van een bestaand woonperceel (ca. 2.500m²) aan de Bergerstraat in Neer. Deze huidige woonbestemming laat echter geen nieuwe woonbebouwing toe. Omdat initiatiefnemer graag een nieuwe woning wil realiseren op het perceel is het wooncontingent van Nunhems Netherlands B.V. aangekocht (Nunhems heeft op Napoleonsweg 103 een woning gesloopt, maar nog niet wegbestemd). Met dit contingent (Napoleonsweg 103 wordt wegbestemd met onderhavig plan) wordt het mogelijk om een nieuwe woning op het perceel te bouwen.

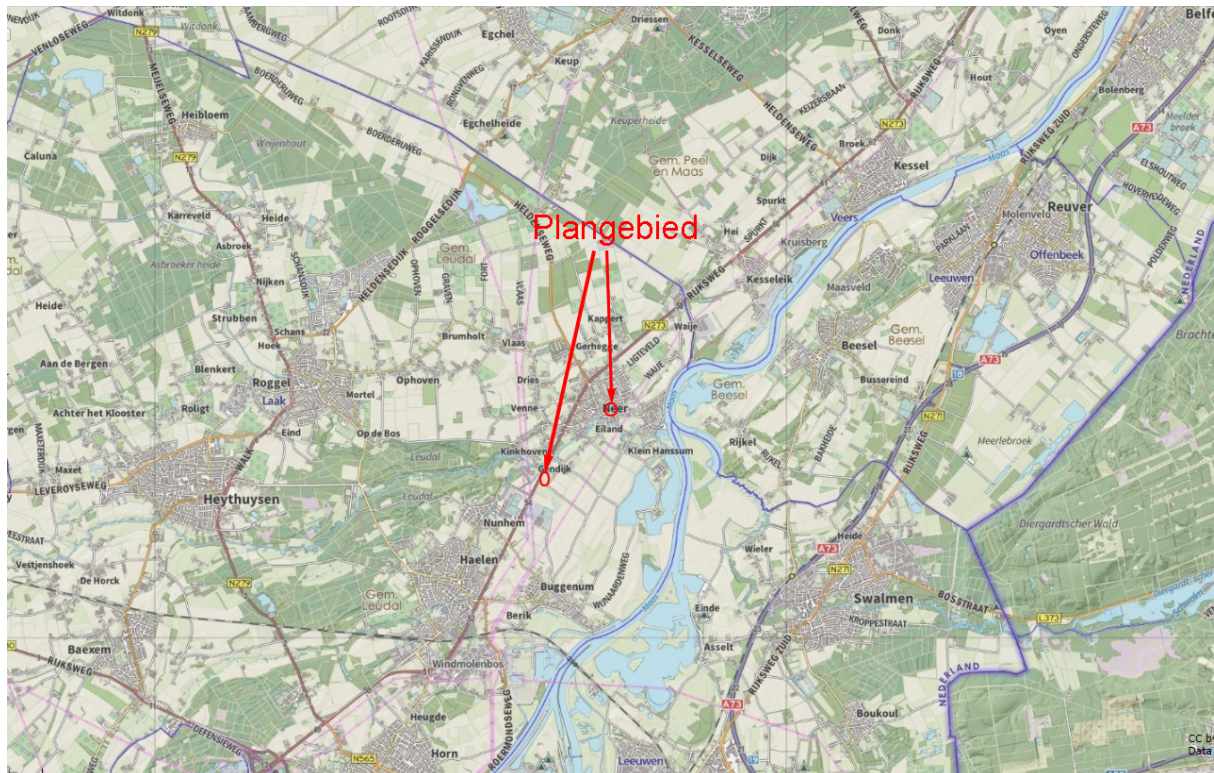
Binnen het perceel waar initiatiefnemer de bouw van de nieuwe woning heeft voorzien is dit aldus planologisch niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Daartoe dient van het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd om de realisatie van deze nieuwe woning mogelijk te maken.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient van de vigerende bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Leudal heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen.

De als **bijlage 1** bijgevoegde brief betreft de instemming van het College van B&W. Het plan is ook voorgelegd aan de gemeenteraad van Leudal met de mogelijkheid om te reageren. Hier is door de gemeenteraad geen gebruik van gemaakt.

1.3 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 oostzijde van de kern van Neer. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie M, nummer 904.

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Bergerstraat ong. te Neer vigeert het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal.

De volgende bestemming is voor de locatie Bergerstraat ong. te Neer van toepassing:

- enkelbestemming 'Wonen' ter plekke van het plangebied.

De volgende bestemming is voor de locatie Napoleonsweg 103 te Neer van toepassing:

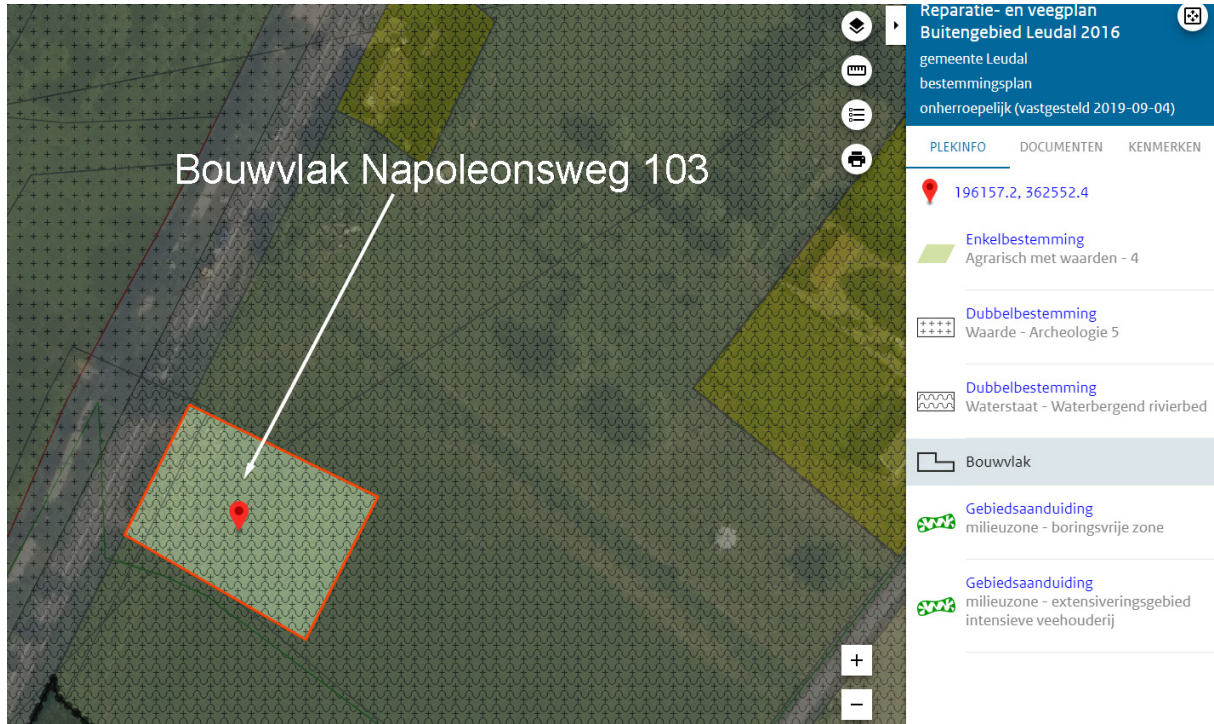
- enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 4' met de aanduiding 'bouwvlak'.

Het bouwen van een nieuwe woning aan de Bergerstraat ong. met bijbehorende voorzieningen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Tevens dien het agrarisch bouwvlak op Napoleonsweg 103 wegbestemd te worden.

Om van het bestemmingsplan te kunnen wijzigen, is onderhavig plan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan locatie Bergerstraat ong.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan locatie Napoleonsweg 103.

Hoofdstuk 2 **Beleid & regelgeving**

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 het Provinciale Omgevingsvisie (Povi). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en de structuurvisie.

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

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

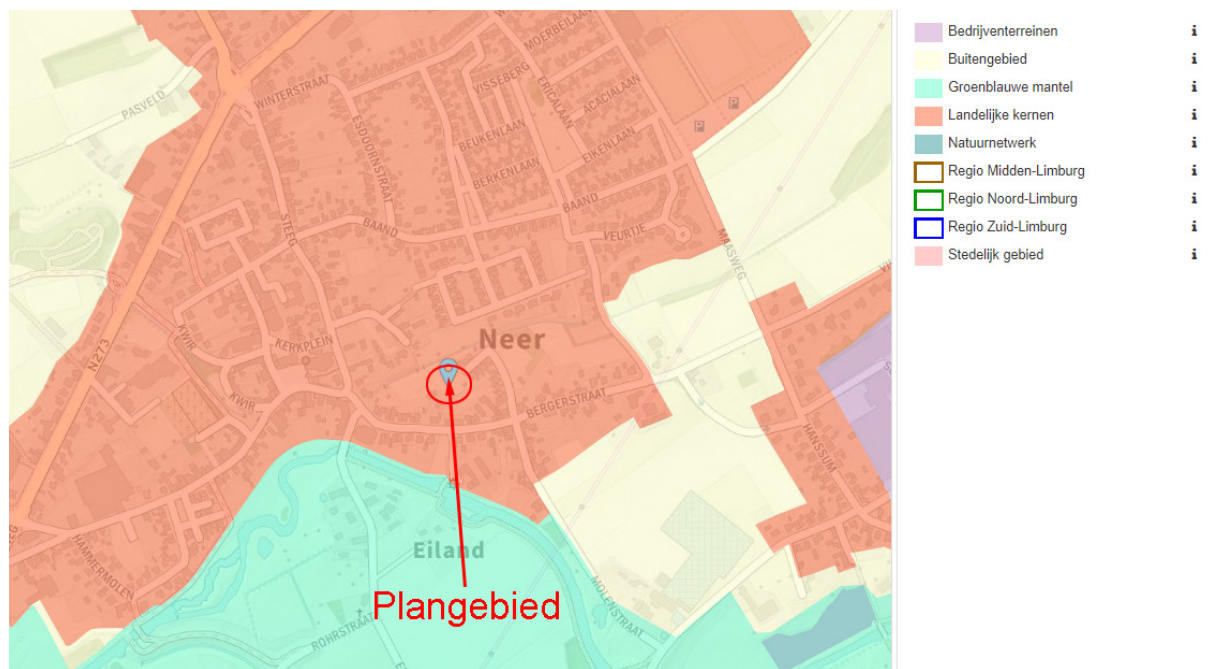
De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? De verplaatsing van een wooncontingent naar de kern betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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 is gelegen binnen de zonerings 'Landelijke kernen'.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied Bergerstraat

Landelijke kernen

'In de Landelijke kernen is sprake van gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten zijn gelegen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid van deze gebieden, het vinden van een balans in voorzieningen en detailhandel en ruimte voor stedelijk groen en water. Tevens moet er worden ingezet op kwaliteit voor de leefomgeving.'

Het planvoornemen voor de Bergerstraat is passend binnen deze aanduiding/zonerings.

Ten aanzien van de Napoleonsweg 103 geldt dat hier de aanduiding 'groenblauwe mantel' van toepassing is. Dit betreffen gronden die naast een agrarische functie ook een landschappelijke en of ecologisch functie hebben. In dit geval is sprake van de ligging in het waterbergend rivierbed waardoor deze aanduiding is opgenomen. Het slopen en nu wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak is passend binnen deze aanduiding aangezien hier geen sprake is van een duurzame agrarische bedrijfslocatie. Tevens heeft de sloop reeds plaatsgevonden en is het maaiveld verlaagd vanwege het waterbergend rivierbed.

Kortom, het planvoornemen past binnen de provinciale beleidsdoelstellingen.

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 niet op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd vanwege ligging van de bouwlocatie in de kern van Neer. Omdat het contingent afkomstig is vanuit het buitengebied van Leudal (de agrarische bedrijfsbestemming Napoleonsweg 103 wordt met onderhavig plan wegbestemd en de woning is reeds jaren geleden gesloopt), is verdere compensatie niet aan de orde. Verdere toetsing aan het LKM of gemeentelijk Nota Kwaliteit is niet aan de orde.

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

Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In deze '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.

De regio Midden-Limburg Oost wil een aantrekkelijke woonplek vormen voor haar eigen inwoners en voor nieuwvestigers van buiten de regio. De inzet wordt als volgt onder woorden gebracht:

De omliggende gemeenten moeten differentiatie in de woningvoorraad krijgen. Deze gemeenten zijn gebaat bij een woningaanbod dat huishoudens kan vasthouden, om de vitaliteit (kleinere) kernen te beschermen. De aanpassingsmogelijkheden zijn beperkt, de nieuwbouw moet strategisch zijn.

De huidige planvoorraad van de regio is voldoende en voor de langere termijn zullen er nauwelijks nieuwe plannen bijkomen. Focus ligt op kwaliteit van de bouwplannen. Conform de visie wordt gestreefd naar een omslag van plandenken naar 'behoeftedenken' en van groei naar beheer en differentiatie.

Toetsing

Met dit plan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt (alleen verplaatsing contingent en bestemming). Derhalve is sprake van een kwaliteitsverbetering. De woningtype (vrijstaande woning) is afgestemd op de lokale behoefte.

Nota Kwaliteit

Zoals hierboven beschreven is het provinciale LKM door de gemeente Leudal verwerkt in haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu, de 'Nota Kwaliteit'. De beleidsmatige uitgangspunten van het LKM zijn hierin overgenomen door de gemeente Leudal. Hierboven onder paragraaf 2.2. is reeds nader ingegaan op het LKM in



relatie tot het planvoornemen. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

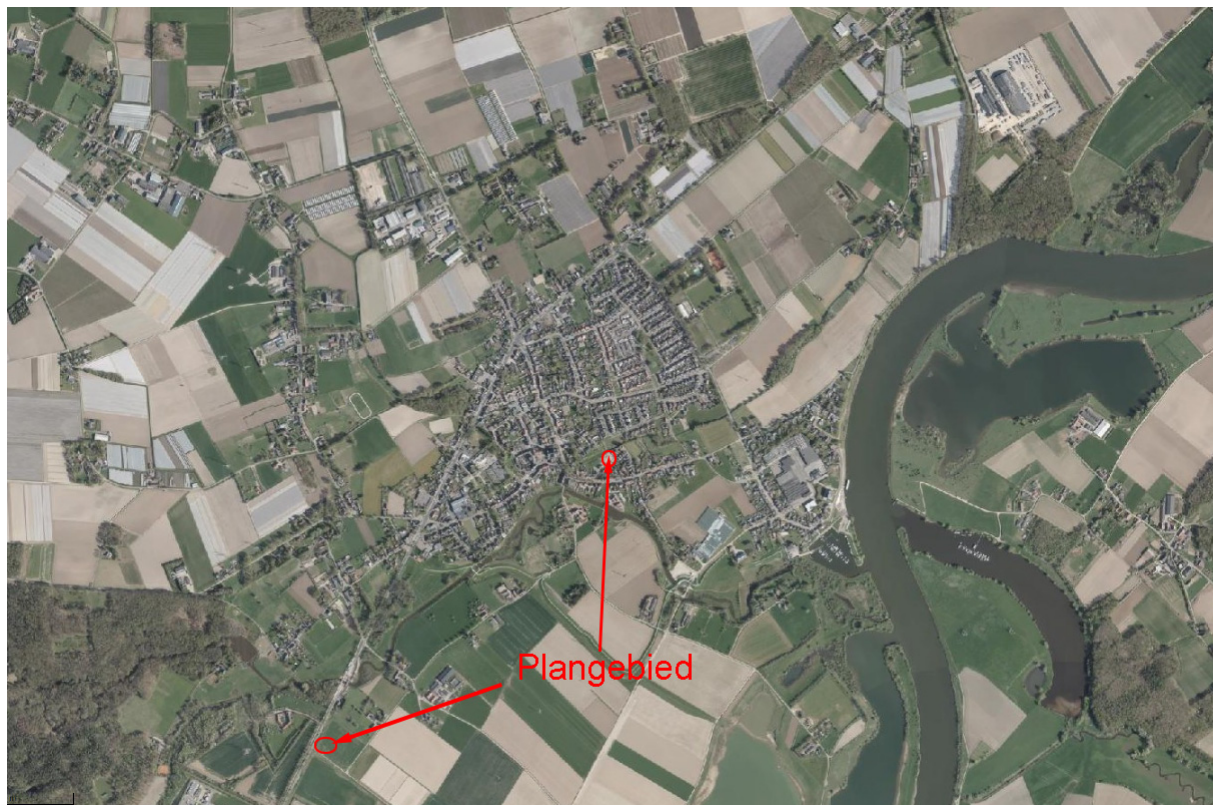
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

De omgeving van het plangebied is te kenschetsen als inbreidingslocatie in de kern van Neer. De locatie is gelegen aan een aftakking van de Bergerstraat.

Verder is de locatie gelegen te midden van woonbebouwing van de Bergerstraat en de Bergerpoort. Aan de noordwestzijde van het plangebied is de wijnbeek aanwezig die weer grens aan overige woonbebouwing van de kern van Neer.

De locatie/het plangebied heeft met 2.500m² een ruime omvang en ligt vanaf de openbare weg verscholen achter overige aanwezige bebouwing..



Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

3.2 Planvoornemen

Bestaande situatie

De bestaande situatie bestaat uit een braakliggend terrein zonder aanwezige beplanting of aanwezige bebouwing.



Uitsnede luchtfoto plangebied Bergerstraat



Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel een nieuwe vrijstaande burgerwoning te realiseren.

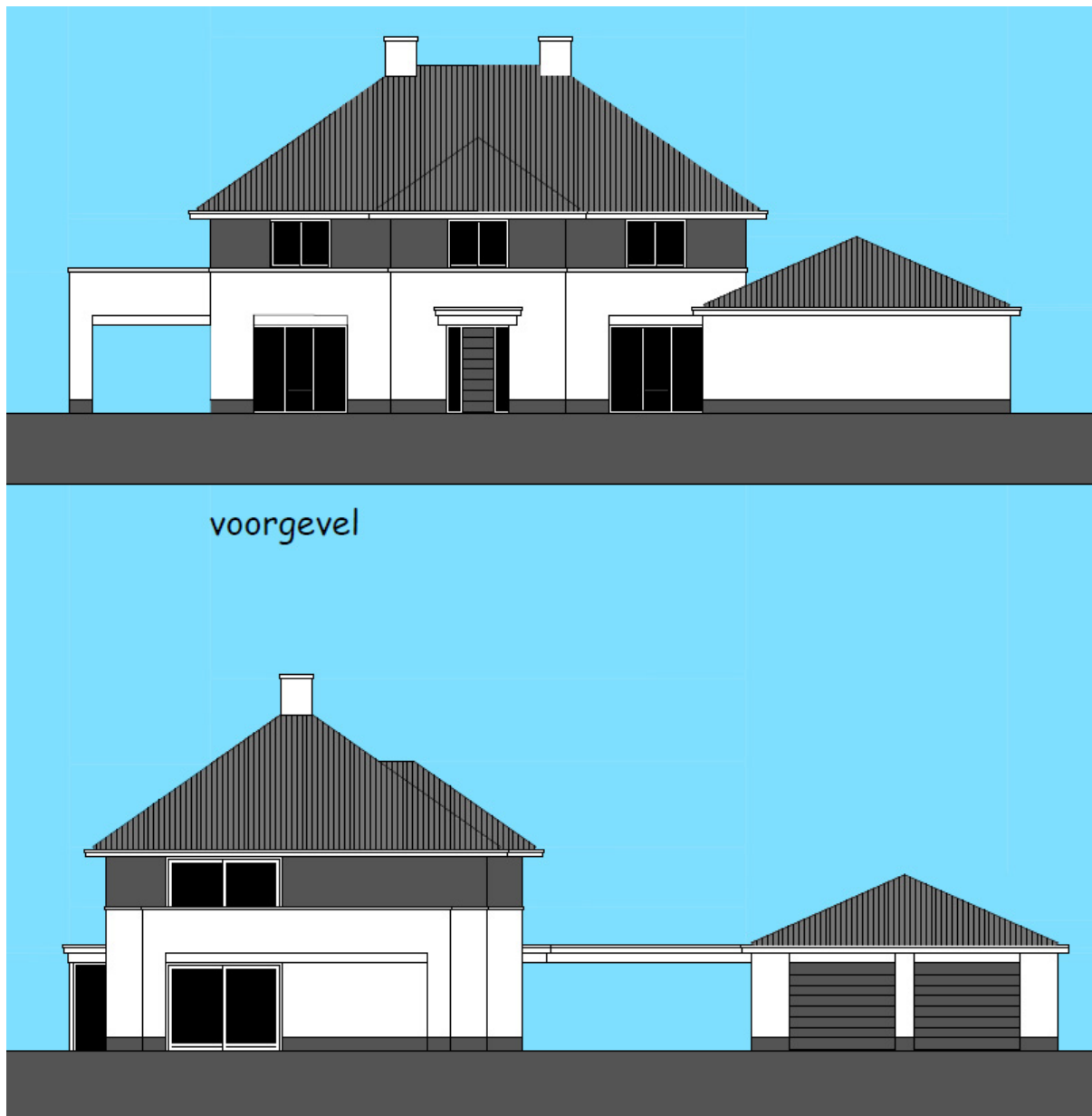
In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een invulling van een open plek in de kern van Neer. De in eigendom van initiatiefnemer aanwezige doodlopende weg is stedenbouwkundig gezien de aanzet van de verlenging naar de Bergerpoort waar reeds een aantal jaar geleden 'kleine' woningen zijn gebouwd.

Het onderhavige plangebied is daarmee precies gelegen tussen beide wegen en een invulling met een woning is daarmee een logische invulling.

Hoewel het perceel qua omvang (ca. 2.500m² netto bouwkaavel groot is, biedt dit, gezien de mooie ligging aan de Wijnbeek ook juist mogelijkheden voor een mooie, architectonisch passende woning op deze locatie in de kern van Neer.

Omdat het woningbouwbeleid van de gemeente Leudal geen nieuwe vrijstaande burgerwoningen beleidsmatig toelaat heeft initiatiefnemer een woningbouwcontingent van Nunhems Netherlands BV gekocht. Nunhems Netherlands BV heeft in het verleden de burgerwoning Napoleonsweg 103 gesloopt en met de gemeente Leudal de afspraak gemaakt dat dit contingent binnen Leudal op een geschikte locatie ingezet mag worden voor de bouw van een nieuwe woning. Wel dient het bouwvlak nog te worden wegbestemd. De gemeente Leudal vindt onderhavige locatie (gelegen midden in de kern van Neer) ruimtelijk een geschikte locatie. Door de inzet van het contingent is er sprake van een woningbouwneutrale ontwikkeling (er komt per saldo geen woning bij in de gemeente Leudal). Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid.





linkergevel

Uitsnede planvoornemen.

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de huidige situatie van het plangebied (braakliggend erf/toekomstig bouwterrein) en de omliggende woningen en smalle beek aan de noordwestzijde.

Zoals hierboven reeds beschreven, is de locatie in ruimtelijk/landschappelijk oogpunt te kenschetsen als een inbreidingslocatie in de kern van Neer.

De nieuwe functie (bouw woning met voorzieningen) brengt ruimtelijke effecten met zich mee aangezien de bebouwde oppervlakte zal toenemen. Door de ligging te midden van overige woninge midden in de kern is er sprake van een goede ruimtelijk/stedenbouwkundige ontwikkeling en zijn de ruimtelijke effecten acceptabel.

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.

In onderhavig planvoornemen is er geen sprake van het wijzigen van het gebruik van woondoeleinden naar woondoeleinden. De bestemming wonen is reeds aanwezig en zal door het toekomstig gebruik niet wijzigen/gevoeliger worden. Derhalve is het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de in de toekomst aan te vragen omgevingsvergunning (actiteit bouwen) voor de bouw van de nieuwe woning, is wel nog een nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande 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

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat ter plekke van de bouwlocatie sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde (geen dubbelbestemming aanwezig en derhalve vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting). De gronden rondom de bouwlocatie hebben de dubbelbestemming WRA-4 en WRA-5). Hiervoor geldt een onderzoeksvrijstelling van resp. 250 en 1.000m².

Op basis van bovenstaande is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is er sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing. Derhalve is er een afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

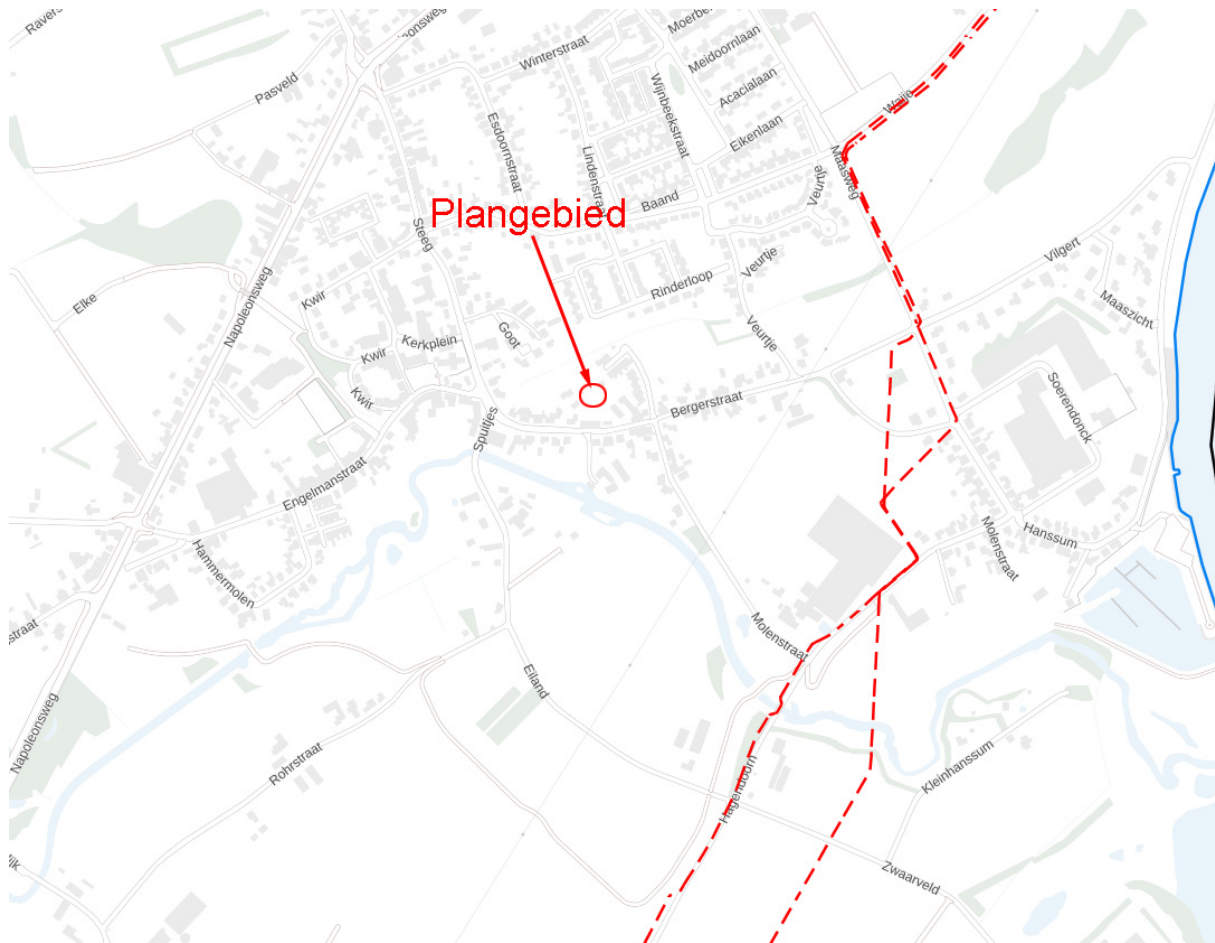
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10⁻⁶-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de nabije omgeving (binnen 450m van het plangebied) van het plangebied zijn geen inrichtingen of leidingen gelegen (zie afbeelding hieronder). Overige inrichtingen zijn gelegen op meer dan 450m (komen vanwege de afstand niet op de kaart hieronder terug) en vormen vanwege de grote afstand geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De in de omgeving van het bouwplan gelegen N273 is niet direct aangrenzend aan het plangebied gelegen (afstand bedraagt ca. 500m).

Op deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen van de stofcategorieën brandbaar gas en brandbare vloeistof. Andere stofcategorieën worden niet in betekenisvolle mate vervoerd. Het invloedsgebied van de N273 is gekoppeld aan het vervoer van brandbaar gas en reikt tot 355 meter.

Het plangebied valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van de N273. Kortom, de N273 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

In de omgeving van het plangebied (binnen 450m) bevinden zich geen transportleidingen. Gezien

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning midden in de kern van Neer ter plaatse van een vigerende woonbestemming waar geen sprake is van enige vorm van begroeiing. Desalniettemin is er ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie **bijlage ...**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van perceel O 123 aan de Bergerstraat ong. te Neer kan niet geheel worden uitgesloten dat de voorgenomen bouw van een woning een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden. Voorafgaand aan de ingreep zullen maatregelen genomen moeten worden zoals benoemd in de tabel 3 in hoofdstuk 5, waaronder het in acht nemen van de zorgplicht.

Gezien de aard van de ingreep en de afstand worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (LNN en Natura 2000). De ruimtelijke ontwikkeling leidt vermoedelijk niet tot een meetbare toename van de stikstofdepositie op de naburige Natura 2000 gebieden. Om te bepalen of dit het geval is zou een Aeries-berekening kunnen worden uitgevoerd.

Voor de geplande ingreep wordt mogelijk een aanwezige vlier gerooid, welke als nestgelegenheid zou kunnen dienen voor 'algemene' vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden.

Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting aan te houden richting de Wijnbeek kunnen dieren

Kortom, het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- **Gebiedsbescherming**

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 1,25 kilometer van het plangebied. Onderhavig planvoornemen voorziet alleen in een bouwfase en een gebruiksfase.

Omdat er sprake is van de bouw van nieuwe woning dient de verwarming gasloos te zijn. De bouwfase is in Leudal gezien de ligging op meer dan 1km afstand van het natuurgebied en derhalve op basis van algemene gegevens vrijgesteld van nader onderzoek.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor dit Natura 2000-gebied.

Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor dit beschermd natuurgebied.

- **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.

Met betrekking tot het toevoegen van een woning ter plaatse van een woonbestemming zonder de mogelijkheid voor de bouw van een woning in een omgeving met alleen burgerwoningen. Woningen hebben geen externe milieu-uitstraling en omdat de omgeving ook alleen burgerwoningen betreft is een nadere onderbouwing/toetsing niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een invloed hebben op onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen zorgt daarnaast ook niet voor nieuwe beperkingen van bedrijven.

Hinder als gevolg van geluid wordt beschreven in paragraaf 4.7. Hinder als gevolg van een verslechterde

luchtkwaliteit wordt beschreven in paragraaf 4.5. Het planvoornemen voorziet verder niet in het houden van dieren. Daardoor zal er geen sprake zijn van de uitstoot van geur.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de verplaatsing van één woning en is derhalve NIBM.

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

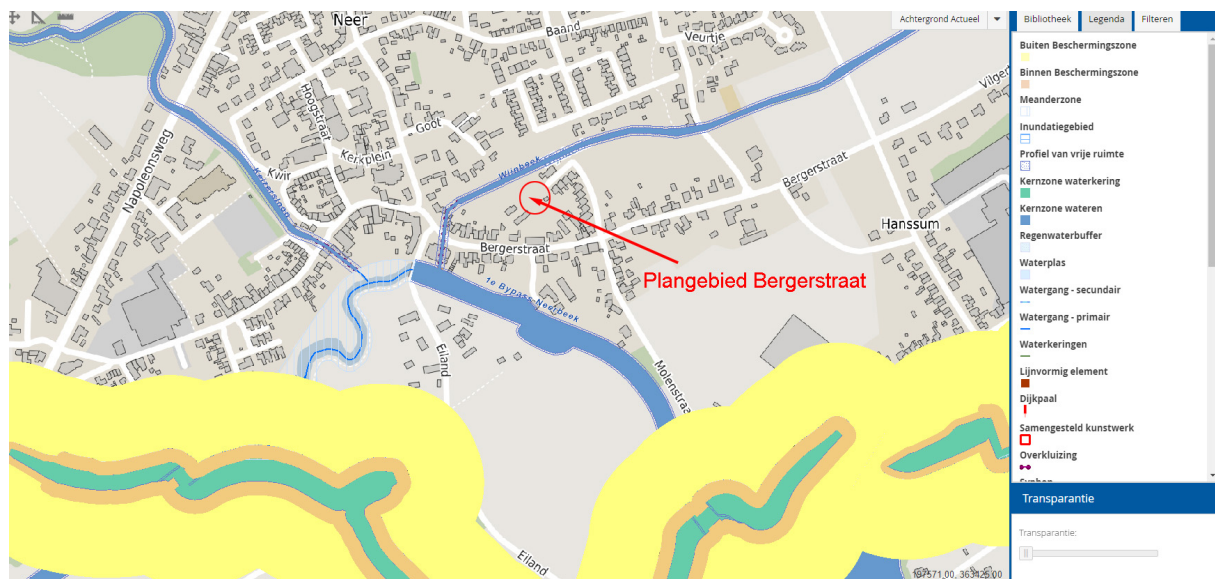
dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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.



Uitsnede kaart Water van het waterschap met aanduiding plangebied Bergerstraat

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Leudal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van huishoudelijk afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

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 (infiltratievoorziening) die is gelegen ten noorden van de nieuwe woning. Deze voorziening heeft noodoverloopvoorziening die afwatert op de omliggende gronden die in eigendom zijn van initiatiefnemer.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 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 $t=25$ en $t=100$.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing, wordt in zijn geheel opgevangen door de infiltratievoorziening. Het hemelwater dat valt op een oppervlakte van ca. 400m² (nieuwe woning + bijgebouwen en erf) dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening.

Het Waterschap Limburg, waar de gemeente Leudal onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$ en $T=100$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar ($T=25$, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 50 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de voorziening aanwezig is, afgerond (400×50) 20 m³ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 100 mm water) is een capaciteit van ($400\text{m}^2 \times 100 = 40\text{m}^3$ benodigd.

Het infiltratievoorziening (wadi/greppel) heeft een netto bergingsoppervlakte van circa 50 m². Bij een gemiddeld bergingsvermogen van ca. 1meter, bedraagt de bergingscapaciteit van deze infiltratievoorziening ruim 40 m³.

De capaciteit is ruim voldoende om een bui van $T=25$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Indien er een bui van $T=100$ valt dan is de capaciteit van de voorziening ook voor deze bui voldoende.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding 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 infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater op te vangen en via het regenwaterstelsel te verspreiden.

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**

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object binnen 1km afstand van spoorwegen.

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

- **Wegverkeer**

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Gezien de ligging in een gebied met alleen 30km/uur wegen is er geen sprake van geluidzones die reiken tot het plangebied.

Daar komt bij dat vanuit ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat gesteld kan worden dat de afstand tot de doorgaande Bergerstraat ruim 60m bedraagt en er sprake is van afscherpende tussengelegen bebouwing. Kortom, er kan met zekerheid worden gesteld dat aan de norm van 48dB wordt voldaan. Derhalve kan een goed woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaai worden gegarandeerd.

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

- **Industrielawaai**

Industrielawaai is om bovenstaande redenen eveneens niet van toepassing voor onderhavige locatie. In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere bedrijven gelegen.

- **Conclusiegeluid**

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 enkel in de bouw van een nieuwe woning. Met de diverse nutspartijen zal voorafgaande aan de bouw contact worden opgenomen door initiatiefnemer.

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 (bouw nieuwe woning) leidt tot een beperkte toename van verkeer. De bestaande ontsluitingsweg van de kavel is reeds aanwezig en van voldoende capaciteit om één nieuwe woning aan te ontsluiten. Ook op de doorgaande Bergerstraat vormt geen probleem aangezien de capaciteit van deze weg ruim voldoende is om het verkeer van één extra woning af te wikkelen.

Kortom, het planvoornemen voorziet slechts in een beperkte toename van verkeer. Verkeer vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er een beperkte extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie door de bouw van de nieuwe woning. Voor de nieuwe woning geldt dat hiervoor minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal. Gezien de omvang van het perceel (ca. 2.500m²) vormt dit geen enkel probleem.

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 waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

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

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

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

Hoofdstuk 5 Juridisch plan

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

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 anterieure overeenkomst gesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster komen. Omdat er geen sprake is van een toename van bedrijfsbebouwing met meer dan 1.000 m² is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

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.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft plan met de omgeving gesproken (2022). De omgevingsdialoog is uitgewerkt (incl. handtekeningen) en aan de gemeente Leudal overhandigd. Hieruit kwam naar voren dat er draagvlak voor het plan is in de omgeving. Zij hebben ook ter bevestiging hun handtekening gezet. Vanuit de omgeving zijn derhalve geen bezwaren te verwachten.

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 bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het 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 ...-...-2023 tot en met ...-...-2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/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