



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Heide 16-19 te Roggel

Gemeente Leudal



Bestemmingsplan

Heide 16-19 te Roggel

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP22RoHeide16-ON01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	17 oktober 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	6
1.4 Vigerende bestemming	6
Hoofdstuk 2 Beleid & regelgeving	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	19
3.1 Gebiedsbeschrijving	19
3.2 Planvoornemen	19
3.3 Ruimtelijke structuur	22
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	23
4.1 Bodem	23
4.2 Externe veiligheid	26
4.3 Ecologie	28
4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	29
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Water	31
4.7 Geluid	33
4.8 Kabels en leidingen	35
4.9 Verkeer en parkeren	35
4.10 Duurzaamheid	36
Hoofdstuk 5 Juridisch plan	37
5.1 Wettelijk kader	37
5.2 Planonderdelen	37
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	39
6.1 Financiële haalbaarheid	39
6.2 Procedure	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Heide 16-19 te Roggel. Op deze agrarische bedrijfslocatie (nr. 19) is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer reeds vele decennia gevestigd. Heide 16 betreft een burgerwoning. Vanwege de groei van het bedrijf is er behoefte aan nieuwe bedrijfsbebouwing in de vorm van een nieuwe loods en uitbreiding van de kas. Tevens is er behoefte aan ruimte voor teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teelttunnels en is het plan van om de oude woning Heide 16 te slopen en deze aan de doorgaande weg Heide ong. te herbouwen.

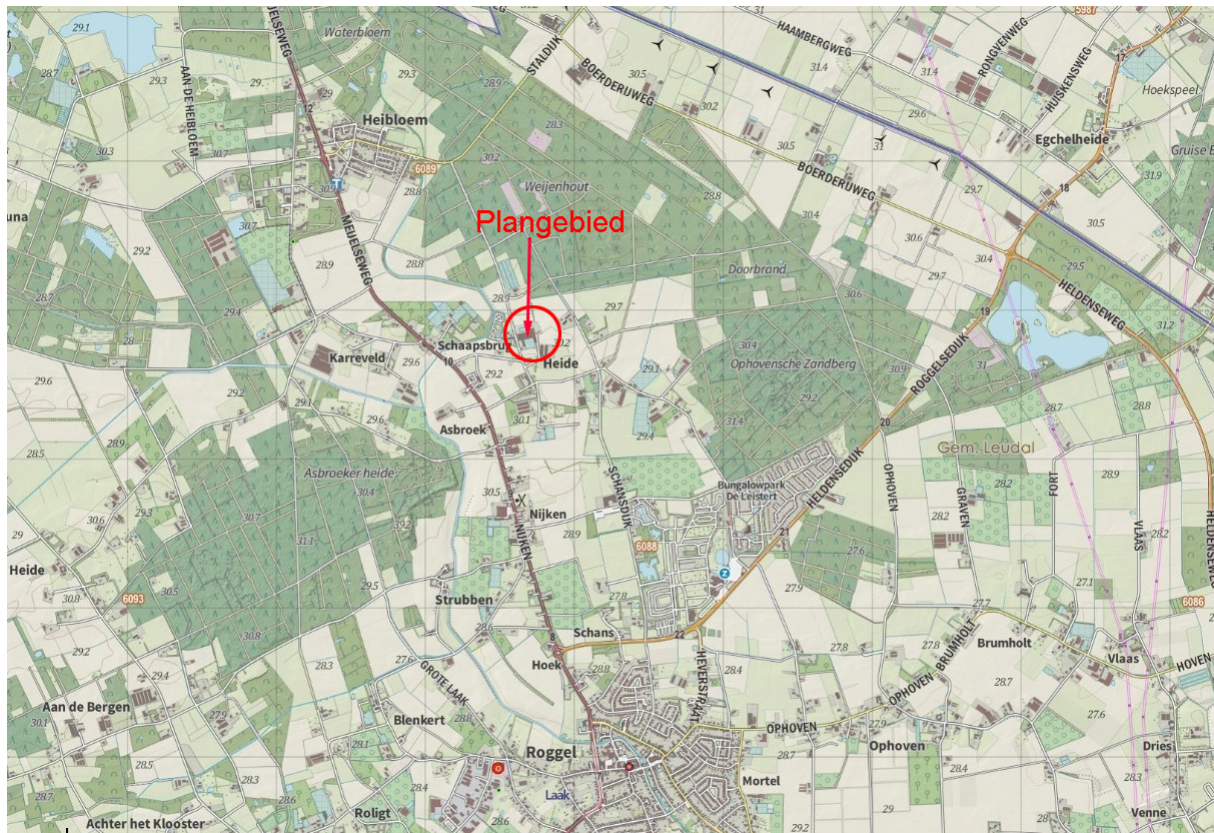
Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd om de realisatie van deze plannen mogelijk te maken.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming te worden gewijzigd, dit kan in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan. Tijdens ambtelijk overleg tussen de gemeente Leudal en initiatiefnemer heeft de gemeente Leudal aangegeven dat ze vanuit het vigerende beleid geen belemmeringen zien voor 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 ten noorden van de kern van Roggel en ten zuidoosten van de kern Heibloem. Verder is het plangebied gelegen in het buitengebied aan de doorgaande weg Heide.

Het plangebied Heide 16-19 te Roggel is kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie H, nummers 1491, 1136, 1135, 1492, 2221, 2210 en 2222.

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Heide 16-19 te Roggel vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal, dat op 4 september 2019 is vastgesteld.

De volgende bestemming is voor het plangebied van toepassing:

Enkelbestemmingen:

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

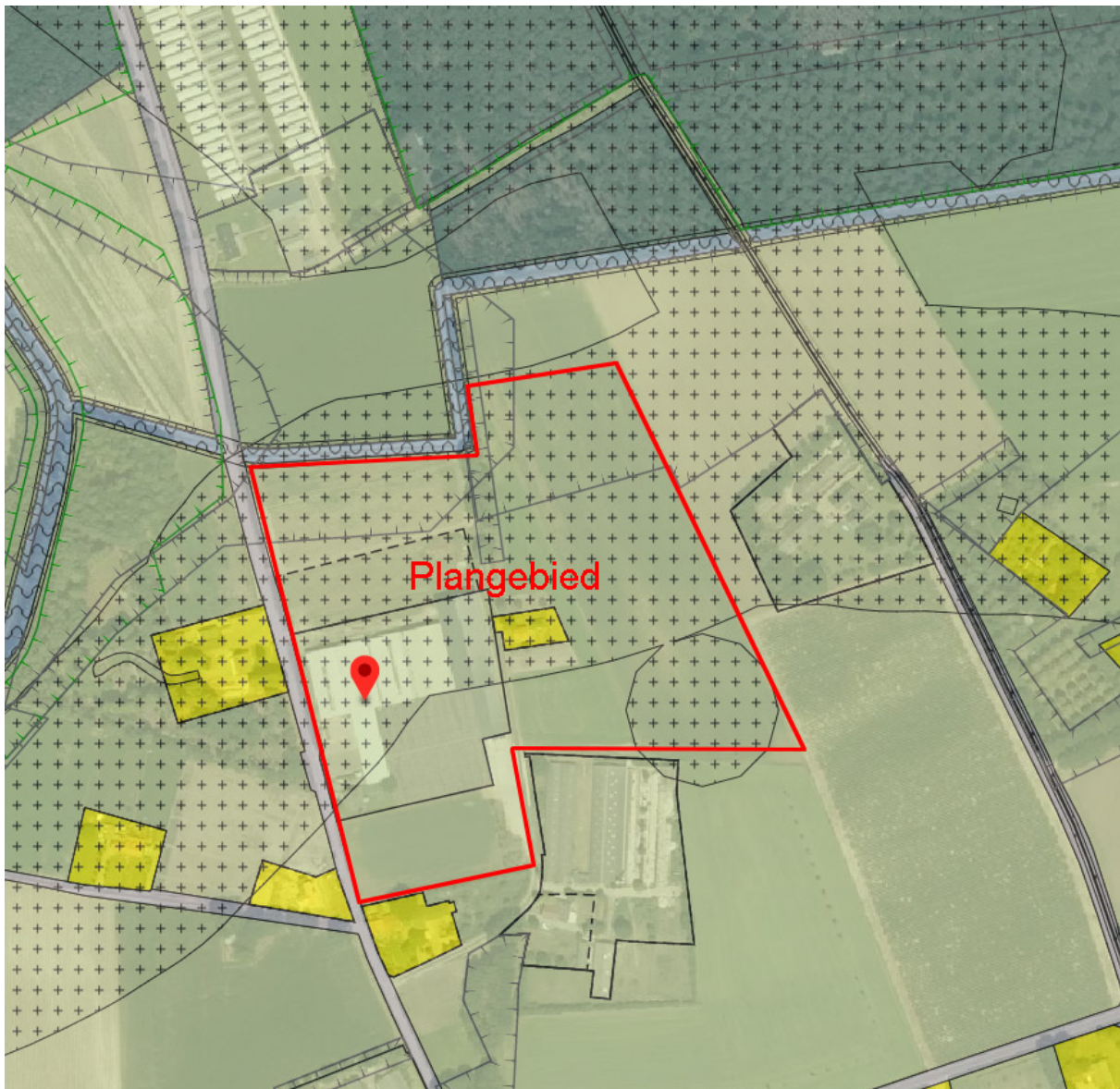
Dubbelbestemming:

- 'Waarde – Archeologie 5'

Aanduidingen:

- Bouwvlak;
- functieaanduiding 'specifieke vorm van water - waterbassin';
- 'gebiedsaanduiding: overige zone - boringsvrije zone';
- 'gebiedsaanduiding: overige zone - invloedsgebied beek' (deels).

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe bedrijfsbebouwing, kas en erf is (deels) voorzien buiten het vigerende bouwvlak, ook is de her te bouwen woning voorzien op een andere locatie aan de weg Heide. 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

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' 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 oktober 2012 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.

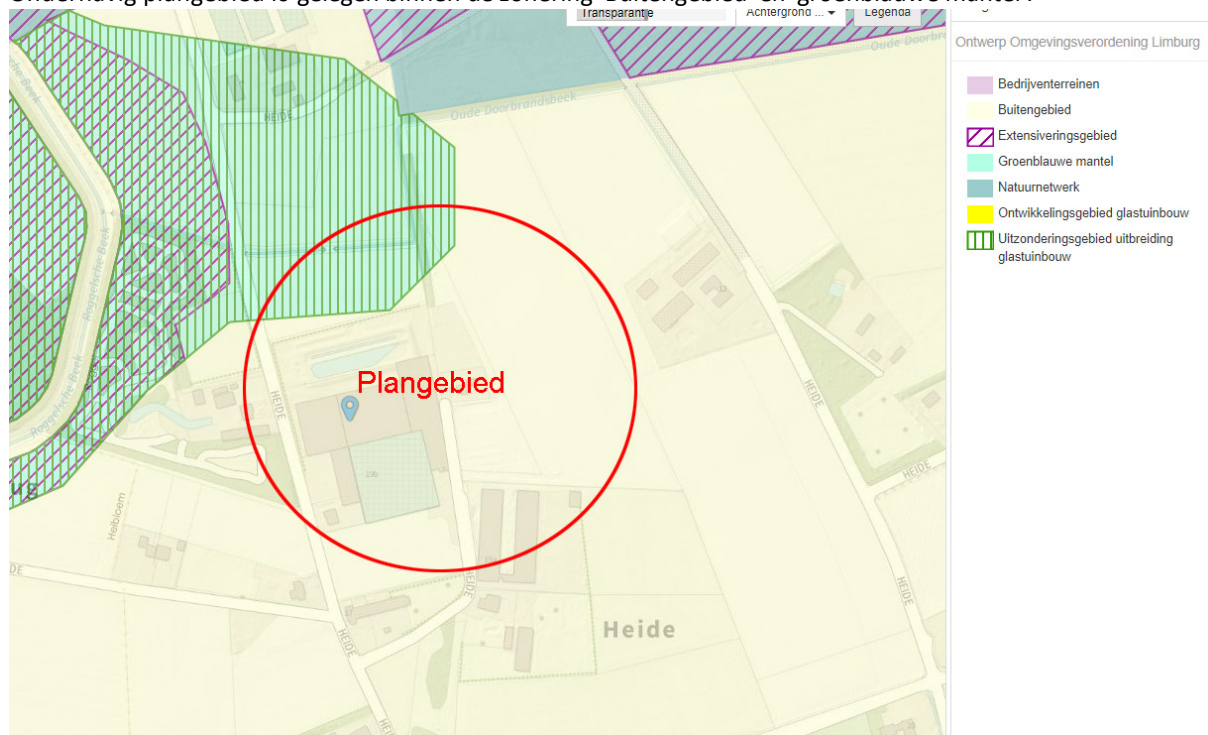
De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? De vergroting van een agrarische bedrijfslocatie betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, het verplaatsen van een woning ook niet. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.

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 is gelegen binnen de zonerings 'Buitengebied' en 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied

Buitengebied en groenblauwe mantel

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. De gronden die gelegen zijn in de zone 'groenblauwe mantel' zijn gronden die niet gelegen zijn in de zone 'Natuurnetwerk' en 'Buitengebied'. Dit betreft over het algemeen overgangsgebieden tussen reguliere agrarische gronden en natuur. denk hierbij aan beekdalen, bufferzones rondom natuurgebieden, etc.

De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn (zoals beschreven in de Omgevingsverordening Limburg 2021 in paragraaf 7.3):

- a. het groene karakter;
- b. het visueel-ruimtelijk karakter;
- c. het cultuurhistorisch erfgoed;
- d. het reliëf;
- e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen.

Wanneer deze kenkwaliteiten worden getoetst aan het plangebied kan het volgende worden geconcludeerd:

Ad. a:

Er is geen sprake van de aanwezigheid van groen/een groen karakter door het ontbreken van beplanting.

Ad. b:

Het visueel-ruimtelijke karakter wordt bepaald door het gebruik van het perceel als akkerbouwland. Van bijzondere waarden is geen sprake.

Ad. c:

Er is ter plaatse van het plangebied geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed vanwege het ontbreken van bebouwing of andere cultuurhistorische elementen.

Ad. d:

Van reliëf is ter plaatse van het plangebied nauwelijks sprake.

Ad. e:

Er is geen sprake van een overloopgebied van de op ca. 125m afstand gelegen Roggelse beek. Omdat er nauwelijks sprake is van reliëf vervult het plangebied geen functie in het kader van waterberging.

Ten aanzien van de gronden die gelegen zijn in de groenblauwe mantel (o.a. het deel van het plangebied waar de nieuwe woning voor een deel is voorzien en waar landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling is voorzien) kan worden gesteld dat deze gronden reguliere landbouwgronden betreffen. De aanduiding op de kaart is een zone rondom de op een afstand van meer dan 125m gelegen Roggelse beek. Er is geen sprake van een beekdal ter plaatse van het plangebied maar van een verder uitloopgebied. De voorziene woning zal deze landschappelijke waarden niet aantasten. De kwaliteitscommissie heeft ook bevestigd dat er vanuit landschappelijk oogpunt sprake is van een goede herbouwlocatie van de woning. Ter plaatse is sprake van een regulier agrarisch perceel waarbij geen sprake is van herkenning in het landschap van dit uitloopgebied. Er is geen specifiek hoogteverschil bijvoorbeeld. Daar komt bij dat het landschapsplan binnen de gronden in deze groenblauwe mantel voorziet in nieuwe natuurontwikkeling (nieuwe aanplant alsmede nieuwe natte gronden/natuurlijke poel. Dit komt het klimaatadaptieve karakter ten goede en zorgt ook voor een verbetering van de biodiversiteit ten opzichte van de bestaande situatie (regulier akkerbouwperceel). Dit past goed bij de algemene doelstellingen van deze gronden en betreft derhalve een versterking van deze landschaps-/natuurwaarden c.q. de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel.

Het planvoornemen is passend binnen deze aanduiding/zonering.

Doorkijk Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in december 2021 door Provinciale Staten van Limburg behandeld. Deze verordening zal pas met de inwerking treding van de Omgevingswet in werking treden. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden aangegeven in relatie tot deze nieuwe verordening dat het planvoornemen passend is binnen de opgenomen beleidsdoelstellingen en algemene regels. Huisvesting van tijdelijke werknemers voor agrarische bedrijven in het buitengebied betreft goede ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn specifieke instructieregels opgenomen ten aanzien van het toepassen van de SNF-normen. Dat is bij onderhavig planvoornemen gebeurd.

Op de website van de provincie Limburg is tevens het volgende opgenomen: 'De Provincie Limburg staat voor 'een inclusieve, open en participatieve samenleving.' Waar mogelijk leveren wij een bijdrage om de integratie van nieuwkomers te bevorderen. Wij helpen gemeenten om huisvesting te organiseren die voldoet aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).'

Tevens heeft de provincie Limburg beleid vastgesteld (visie internationale werknemers Limburg). Het gemeentelijke beleid sluit aan bij de in deze visie opgenomen provinciale doelstellingen en uitgangspunten

(o.a. SNF-normen).

De provincie Limburg heeft tevens in het kader van vooroverleg aangegeven achter onderhavig planvoornemen te staan. Tevens is de provincie Limburg nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het beleid van de gemeente Leudal zoals dat is vastgelegd in het paraplu-bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal'.

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 loods en kas) en aansluitend aan het erf van initiatiefnemer, blijft er sprake van een ruimtelijk passende locatie. Ook de nieuwe woning ligt op een stedenbouwkundig betere locatie dan de bestaande woning.

De nieuwe bebouwing is 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 op 22-11-2022 (zie **bijlage 2**).

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

Provinciaalbeleid in relatie tot huisvesting tijdelijke werknemers

Initiatiefnemer is voornemens om in de toekomst 30 tijdelijke werknemers te huisvesten. Hiervoor zal voldaan worden aan de geldende SNF-normen en aan alle overige geldende regels van de provincie Limburg (die overlap hebben met de gemeentelijke beleidsregels voor het huisvesting van tijdelijke werknemers). Dit betreffen kwaliteitsnormen waar aan voldaan moet worden. Hierdoor wordt er ook voldaan aan de provinciale eis die is opgenomen in paragraaf 2.15 van den op 30-9-2022 vastgestelde Ontwerp-wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (waarin regels inzake o.a. wonen en zonne-energie zijn opgenomen) en aan paragraaf 12.1.7. van de Omgevingsverordening Limburg 2021.

In de Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 is het volgende opgenomen:

'2.15.2 Instructieregel toepassing SNF-normen huisvesting internationale werknemers

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dat voorziet in een bestemming die de tijdelijke of permanente huisvesting van internationale werknemers toestaat houdt het gemeentebestuur rekening met de normenset voor huisvesting van internationale werknemers voor het register van de Stichting Normering Flexwonen.'

en in de Omgevingsverordening Limburg is het volgende opgenomen:

'12.1.7 Huisvesting internationale werknemers

12.11 Instructieregel toepassing SNF-normen huisvesting internationale werknemers

Bij de vaststelling van een omgevingsplan dat voorziet in een functie die de tijdelijke of permanente huisvesting van internationale werknemers toestaat houdt het gemeentebestuur rekening met de normenset voor huisvesting van internationale werknemers voor het register van de Stichting Normering Flexwonen.'

Hierboven is reeds beschreven dat aan de SNF-normen voldaan zal worden bij onderhavig plan.

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.

2.3.2 Beleid huisvesting tijdelijke werknemers

In dit beleid is verwoord in welke gevallen medewerking wordt verleend aan initiatieven voor het huisvesting van tijdelijke werknemers zoals met onderhavig planvoornemen het geval is. Het planvoornemen van initiatiefnemer valt in de categorie 'kleinschalige huisvesting'. Derhalve zijn onderstaande beleidsregels 5.1 en 5.4 van toepassing:

5.1 Algemenerregels geldend voor elk type kleinschaligehuisvesting

Onderstaande regels gelden voor alle typen van kleinschalige huisvesting voor internationale werknemers én andere kamerbewoners.

a. de huisvesting moet, los van de regels in deze beleidsnota, voldoen aan de overige regels van een goede ruimtelijke ordening;

b. aangetoond wordt dat omliggende bestemmingen niet onevenredig worden belemmerd door de kamerbewoning;

c. het huisvesten van gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar is niet toegestaan. Deze huisvesting moet plaatsvinden in reguliere woningen;

d. kleinschalige huisvesting op locaties met een recreatieve bestemming zoals campings en bungalowparken is niet toegestaan. Het huisvesten van internationale werknemers verhoudt zich niet met de recreatieve bestemming;

e. de exploitant moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de meest actuele Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal;

f. per 4 personen moet een toilet en badruimte aanwezig zijn;

g. in de accommodatie moet voldoende kookegelegenheid aanwezig zijn, minimaal 4 kookpitten Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, Bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten;

h. er mogen geen zelfstandige wooneenheden ontstaan en de huisvesting mag, behoudens bij een woonbestemming, niet voor reguliere bewoning (ten behoeve van één of meerdere huishoudens) gebruikt worden;

i. er moet, los van de regels in deze beleidsnota, te allen tijde sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; bij ieder initiatief dient, om maatschappelijk draagvlak in de directe omgeving te krijgen, een omgevingsdialog gevoerd te worden, conform de meest actuele beleidsnota 'indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019'. Bij de aanvraag van het initiatief moet een verslag van de dialoog worden bijgevoegd en moet worden aangegeven hoe met eventuele opmerkingen is omgegaan.

j. huisvesting in de woonkernen is enkel mogelijk mits de minimale verblijfsduur van de bewoner 6 maanden per kalenderjaar bedraagt. Bij huisvesting op agrarische bedrijven, en bedrijfslocaties en huisvesting in de kernrandzone is ook een korter verblijf dan 6 maanden per kalenderjaar toegestaan. Op bedrijventerreinen is de verblijfsduur maximaal 6 maanden;

k. bij de aanvraag moet een beheersplan worden overlegd. Goed beheer is essentieel voor draagvlak. Hieromtrent worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer/verhuurder. Deze afspraken worden vastgelegd in een beheersplan. Dit beheersplan maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en dient te worden goedgekeurd door de gemeente. In het beheersplan geeft de initiatiefnemer aan hoe de accommodatie beheerd gaat worden, toezicht wordt gehouden, overlast wordt voorkomen, hoe omgegaan wordt met klachten en hoe de registratie van de bewoners plaatsvindt, hoe afvalbeheer plaatsvindt, hoe met drugs en/of alcohol(overlast) wordt omgegaan, hoe de bereikbaarheid van de beheerders is geregeld, opstellen van een calamiteitenplan e.d. Tevens wordt in het beheersplan aangegeven hoe de huisvester en/of werkgever zorgt voor een goede begeleiding bij een bezoek aan een zorgverlener door een internationale werknemer. Het beheersplan maakt deel uit van de vergunning en bij het niet nakomen van de vergunning (bijvoorbeeld bij aanhoudende

overlast), kan het bevoegde gezag de vergunning intrekken en mag het gebouw niet meer gebruikt worden voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners.

Registratie: De verhuurder is verantwoordelijk voor de registratie van de bewoners en afdracht van belastingen. Tevens wordt met de verhuurder afspraken gemaakt met betrekking het inschrijven van bewoners in de basisregistratie personen (BRP). De volgende registraties zijn van toepassing en in het beheersplan moet worden aangegeven hoe de verhuurder dit organiseert:

1. Nachregister: De verhuurder is op basis van artikel 2:37 en 2:38 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Leudal verplicht een nachregister bij te houden t.b.v. alle overnachtingen, ook al is men ingeschreven in het BRP. Dit betekent dat alle personen gedurende hun verblijf ingeschreven moeten zijn in het digitale nachregister. Hierdoor ontstaat een totaal overzicht op het verblijf van een huisvesting. Het bijhouden van het nachregister gebeurt middels een door de burgemeester goedgekeurd model. In Leudal betreft dit een digitaal nachregister. Het register is hier te vinden: <https://leudal.digitaalnachtregister.nl/>;

2. Toeristenbelasting: Op basis van de meest actuele Verordening toeristenbelasting van Leudal, is de diegene die het verblijf aanbiedt verplicht belasting af te dragen voor het verblijf met overnachtingen binnen de gemeente voor personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de BRP zijn ingeschreven. Dit geldt ook voor internationale werknemers en overige personen die beroeps en/of bedrijfsmatig werkzaamheden komen verrichten. Voor het doen van de aangifte maakt diegene wie het verblijf aanbiedt gebruik van het door de Belastingamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BsGW) vastgestelde aangifteformulier;

3. Basisregistratie personen: Als een internationale werknemer uit het buitenland komt en voornemens is langer dan vier maanden in een tijdvak van een half jaar in Nederland te verblijven is hij verplicht zich in te schrijven op het adres van verblijf in de gemeente (art. 2.38 Wet brp). Een adreswijziging binnen Nederland en vertrek naar het buitenland wordt binnen vijf dagen gemeld bij de gemeente (art. 2.39 en 2.43 Wet brp). Voor het doorgeven van mutaties (nieuwe huurders en vertrek) dient de beheerder afspraken te maken met het team burgerzaken van de gemeente Leudal. Indien blijkt dat een bewoner langer verblijft dan wel gaat verblijven dan 4 maanden en hij/zij de verhuurder niet kan (of wil) aantonen dat hij/zij zich heeft laten inschrijven in de BRP, dient de verhuurder hiervan melding te doen aan de toezichthouder van de gemeente Leudal, via info@leudal.nl. Omdat de huisvesting in de kernen enkel nog bedoeld is voor personen die hier langer dan 6 maanden verblijven, dienen alle bewoners zich altijd direct in te schrijven in de BRP.

Indien beschikbaar, wordt voor het beheerplan gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld model;

I. de huisvesting moet voldoen aan regels van het Bouwbesluit 2012. Voor kleinschalige huisvesting is het SNF keurmerk niet verplicht;

5.4 Huisvesting bij (vrijkomende) agrarische bedrijven

Voor de huisvesting van internationale werknemers bij agrarische bedrijven gelden, in aanvulling op hetgeen gesteld onder 5.1, de volgende regels.

- a. huisvesting in woonunits, campers, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar is niet toegestaan;*
- b. de huisvesting is enkel bedoeld voor internationale werknemers, niet voor andere kamerbewoners;*
- c. ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;*
- d. in afwijking van lid c, is huisvesting ook mogelijk op de locatie van een stoppende agrariër (vrijkomende agrarische bebouwing (vab)), mits de financiële middelen die gegenereerd worden met de huisvesting van internationale werknemers worden gebruikt voor kwaliteitsverbetering, o.a. het saneren van bestaande gebouwen;*
- e. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen waarin de eigenaar/exploitant/beheerder van het bedrijf woont;*

f. In afwijking van lid e, kan huisvesting ook plaatsvinden binnen een agrarisch bouwvlak waarbij de eigenaar/exploitant niet in de bedrijfswoning woont of waar géén bedrijfswoning is gelegen, mits door de exploitant wordt aangetoond dat sprake is van een goed beheer;

g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht. Indien binnen twee jaar na het beëindigen van de huisvesting géén passende herbestemming is gevonden, wordt de bebouwing gesloopt hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;

h. indien voor de huisvesting van internationale werknemers nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan;

i. er worden in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak gehuisvest. Voor het huisvesten van meer dan 30 personen gelden de regels van 'grootschalige huisvesting', zie hoofdstuk 5;

j. huisvesting voor een persoon die voor een kortere periode dan 6 maanden per kalenderjaar op de locatie verblijft, moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:

- 1. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 10 m² aanwezig;*
- 2. er mogen maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;*

k. huisvesting voor een persoon die voor een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar op de locatie verblijft, moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:

- 1. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 12 m² aanwezig;*
- 2. iedere persoon die geen huishouden vormt, een eigen (slaap)kamer heeft.*

Toetsing planvoornemen

Wanneer bovenstaande voorwaarden van de artikel 5.1. en 5.4 worden getoetst aan het planvoornemen kan worden gesteld dat aan alle voorwaarden kan worden voldaan. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning verder worden uitgewerkt door initiatiefnemer.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

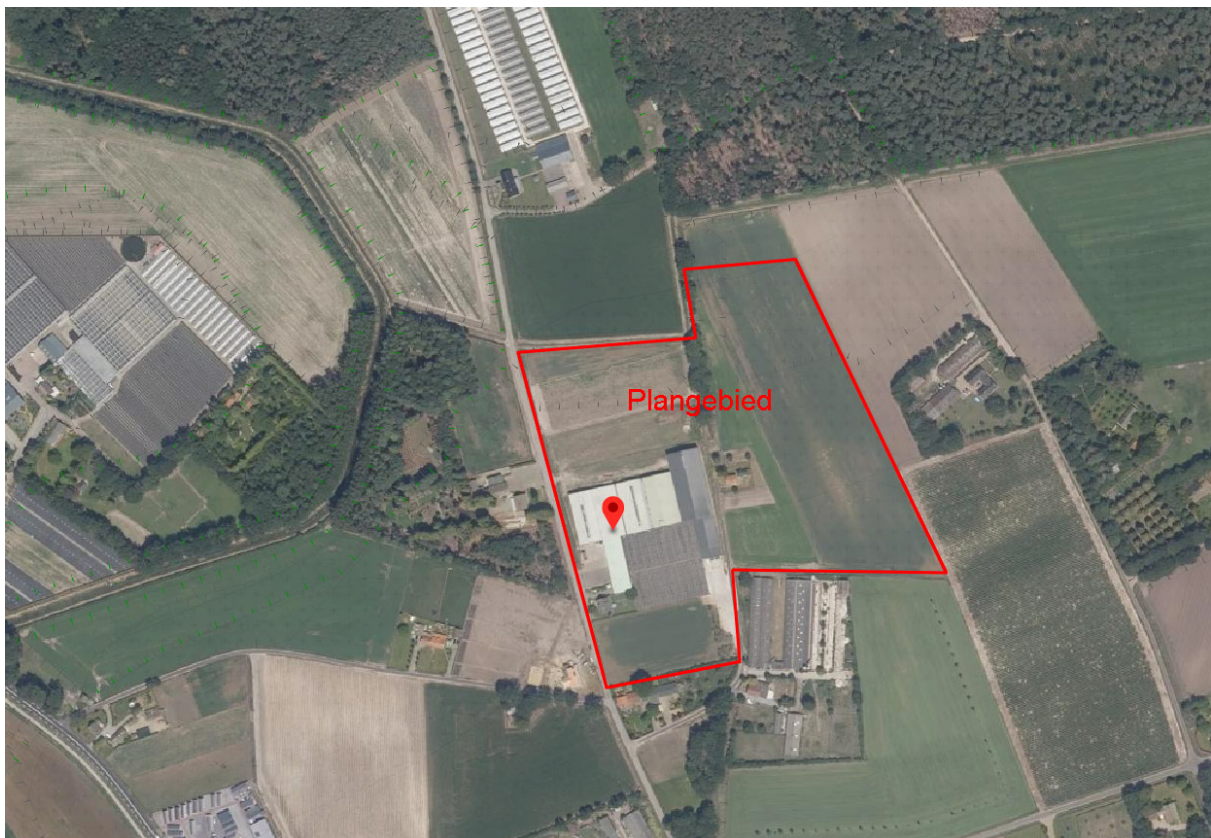
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

Het plangebied is zoals in hoofdstuk één beschreven gelegen in het buitengebied van Roggel aan de straat Heide op enkele kilometers afstand van de zuidelijk gelegen kern van Roggel. Dit betreft een weg in het buitengebied met enig verkeer. Er is sprake van een mix van agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De bedrijfslocatie is reeds in haar huidige vorm vele jaren aanwezig. De bedrijfslocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere loodsen met erf, een kas en een bedrijfswoning. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het landschapsplan dat is bijgevoegd.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en omgeving

3.2 Planvoornemen

Initiatiefnemer exploiteert al vele jaren op de agrarische bedrijfslocatie Heide 19 te Roggel een gespecialiseerd bolbloemenbedrijf.

Bestaande situatie

Initiatiefnemer exploiteert al decennia lang een bolbloemenbedrijf op de locatie Heide 19 te Roggel. Het gespecialiseerde agrarisch bedrijf is gestaag gegroeid in deze periode. De teelten betreffen de volgende:

- hyacinten;
- narcissen;
- muscari;
- overige bollen.

Deze bolbloemen (totaal ca. 5.000.000 per jaar) worden geteeld in de aanwezige kas en in de aanwezige koelcellen. Daarnaast vinden er nog enkele kleine teelten in de volle grond plaats.

Het seizoen bij initiatiefnemer loopt van medio augustus tot in de lente (maart-april). Voor de hierboven benoemde bolbloemen is het krijgen van koude (ca. 3-4 maanden) van essentieel belang. Hiervoor zijn de koelcellen noodzakelijk. Het opplanten van de bollen in pot waarna ze naar de koelcel gaan loopt van augustus tot en met december. Afhankelijk van de teelt en dergelijke worden de bolbloemen (die zijn gepoot in een klein potje) na 3-4 maanden uit de koelcel gehaald en verplaatst naar de kas. Dit proces start in januari en loopt door tot april. In de kas wordt ervoor gezorgd dat de bolbloem gaat groeien. Na een dag of 6-7 is de bolbloem groen en groot genoeg en wordt de kas leeggemaakt en gaan de bolbloemen naar de afnemers. Dit proces herhaald zich vele malen gedurende de hierboven beschreven periode.

De overige maanden van het jaar zijn de rustige maanden qua bedrijfsvoering en vindt er met name onderhoud en dergelijke plaats zodat het nieuwe seizoen weer goed wordt voorbereid.

Op de bestaande bedrijfslocatie Heide 19 te Roggel zijn op dit moment de volgende voorzieningen aanwezig:

- agrarische bedrijfsloodsen (koeling, opslag, sorteerruimte, kantine, werkplaats, stalling, kantoor);
- teeltkas;
- bedrijfswoning;
- erf (incl. parkeerterrein).

Planvoornemen

Initiatiefnemer heeft concreet de volgende ontwikkelingen voor ogen (zie landschapsplan):

- de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte;
- het bouwen van een uitbreiding van de bestaande kas;
- het realiseren van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten (max. 30 personen);
- het slopen en wegbestemmen van de burgerwoning Heide 16 en deze tussen Heide 19 en Heide 21 terug bouwen als burgerwoning.

Uitbreiding bedrijfsbebouwing (loods)

Vanwege de gestage groei van het bedrijf is er behoefte ontstaan aan de bouw van een nieuwe loods. De huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (loodsen) op de bedrijfslocatie Heide 19 is in de toekomst te klein van omvang. Er is onvoldoende ruimte voor opslag van fust, koeling, overige opslag, etc. Derhalve is de bouw van een nieuwe loods noodzakelijk.

Uitbreiding kas

Gekoppeld hieraan is de oppervlakte van de kas. Zoals hierboven beschreven is er een wisselwerking tussen de groei van de bolbloemen in de kas en in de koelcellen. Bij een groei van het bedrijf dient niet alleen de koelcel en opslagruimte worden vergroot maar ook de teeltkas. De huidige teeltkas (bouwjaar 1979) is bij een verdere groei te klein. Het planvoornemen is om de bestaande kas te slopen en een nieuwe grotere kas terug te bouwen. Hiermee ontstaat er een complementaire oppervlakte kas. Vanwege het vele inruimen en uitruimen van de kas met bolbloemen is de oppervlakte nog relatief beperkt. De huidige oppervlakte van de kas bedraagt ca. 4.250m². De uitbreiding zal ca. 4.500m² bedragen waarmee de totale oppervlakte zal uitkomen op ca. 8.750m² kasoppervlak. Dit is ruim onder de referentiemaat van 3ha voor solitaire gelegen glastuinbouwlocaties.

Huisvesting arbeidsmigranten

Tijdens de periode augustus-april heeft initiatiefnemer behoefte aan arbeidsmigranten. Op dit moment heeft initiatiefnemer sinds de aankoop van achter de locatie gelegen burgerwoning Heide 16 (aankoop in juli 2017) ruimte voor het huisvesten van 4 arbeidsmigranten. Er is behoefte aan meer. Deze arbeidsmigranten worden nu elders gehuisvest. Initiatiefnemer wenst in de toekomst in bestaande of nieuwe bedrijfsbebouwing een voorziening voor huisvesting van arbeidsmigranten te creëren. Hierbij zal er sprake zijn van maximaal 30 arbeidsmigranten. Deze arbeidsmigranten zullen in het seizoen voor eigen doeleinden worden ingezet en daarbuiten mogelijk nog voor collega agrariërs.

Sloop- en wegbestemmen Heide 16 te Roggel.

Zoals hierboven beschreven heeft initiatiefnemer in juli 2017 de achter de locatie gelegen burgerwoning (voormalige agrarische bedrijfswoning) aangekocht. Deze woning met de bestemming 'Wonen' is verouderd. Derhalve is het noodzakelijk dat deze woning wordt herbouwd (bouwkundig is renovatie niet mogelijk). Gezien de ligging van deze woning aan een doodlopende straat gelegen achter de bedrijfsbebouwing van cliënte, is het planvoornemen om deze woning te herbouwen ten noorden van de bedrijfslocatie van initiatiefnemer, op in eigendom zijnde grond. De locatie Heide 16 wordt daarmee gesloopt (alle aanwezige bebouwing en erf) en wegbestemd. Op de nieuwe terugbouwlocatie wordt de woonbestemming terugbestemd. Hiermee ontstaat er een betere stedenbouwkundige situatie.

Teeltondersteunende voorzieningen

Op het achterliggende perceel nabij de huidige woning Heide 16 is initiatiefnemer voornemens om verschuifbare teelttunnels te realiseren. Het planvoornemen is dat deze op maximaal 1/3 van dit gebied aanwezig zijn. Deze mobiele tunnels (teeltondersteunende voorziening) zijn het gehele jaar aanwezig op een gedeelte (max. 1/3) van het perceel van ca. 3 ha. De tunnels krijgen een hoogte van max. 4 meter. Afhankelijk van de teelten worden de tunnels dus verplaatst binnen het perceel gelegen achter Heide 16 dat in eigendom is. Omdat er sprake is van de permanente aanwezigheid van de tunnels (ook al worden deze steeds verplaatst binnen het perceel) is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het perceel aan de noordzijde waar de woning wordt herbouwd zal ook worden gebruikt om landschappelijk in te richten.

De oppervlakte van het vigerend bouwvlak bedraagt ca. 1,5 ha. De uitbreiding t.b.v. de kas bedraagt ca. 0,5 ha. De uitbreiding t.b.v. de loodsen bedraagt ca. 0,5 ha (totale oppervlakte bouwvlak nieuwe situatie bedraagt daarmee ca. 2,5 ha). Het perceel Heide ong. heeft een oppervlakte van ca. 0,85 ha.

Vanuit volkshuisvesting-oogpunt is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Er wordt immers een bestaande burgerwoning gesloopt op Heide 16. Deze woning wordt ook planologisch wegbestemd.

Op de locatie Heide ong. wordt een nieuwe woning met bijbehorende woonbestemming gerealiseerd.

Daarmee is er vanuit volkshuisvesting oogpunt sprake van een neutrale situatie.



Uitsnede planvoornemen

3.3 Ruimtelijke structuur

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

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt de nieuwe bebouwing gerealiseerd direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. Hetzelfde geldt voor de teeltondersteunende kas.

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 bodemfunctieklassen overig: landbouw/natuur is toegekend aan het plangebied.

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

De nieuwe bestemming is op deze locatie te vervatten onder de bodemfunctieklassen landbouw en sluit daarmee aan op de bestaande bodemfunctieklassen.

Aanvullend hier op heeft Aelmans ECO BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (NEN5725), zie **bijlage 3**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'In het kader van de beoogde bestemmingsplan wijziging en de daaraan voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van onderstaande projecten is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek NEN-5725) uitgevoerd.

- Realisatie van een loods c.q. huisvesting van een 30-tal arbeidsmigranten.

- Het bouwen/uitbreiden van een bestaande kas.

- Het realiseren van een burgerwoning tussen Heide 19 en 21. Voor de bouw zal een burgerwoning, gelegen aan de Heide 16, worden gesloopt.

De drietal onderzoekslocaties zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond en een woonhuis met omliggende tuin.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de

aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen, wordt de hypothese "onverdacht" voor de gehele onderzoekslocatie aangehouden.'

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 deels gelegen binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologie 5'). De zuidzijde van het plangebied (waar de uitbreiding van de kas is voorzien) is een gebied met een lage verwachtingswaarde waar ook geen dubbelbestemming van toepassing is.

legenda

verwachting

- hoge verwachting voor droge landschappen
- middelhoge verwachting voor droge landschappen
- hoge verwachting voor natte landschappen
- hoge verwachting voor natte landschappen; Maasafzettingen
- middelhoge verwachting voor natte landschappen
- lage verwachting voor droge en natte landschappen



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Leudal

Ter plaatse geldt een vrijstellingsgrens van respectievelijk 1.000m². Mogelijk wordt deze grens met het voorziene planvoornemen overschreden.

Er dient te worden opgemerkt dat in het verleden ter plaatse van het perceel waar de nieuwe woning, wadi/poel en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is voorzien van asperges. Hierdoor kan met zekerheid worden gesteld dat er tot een diepte van ca. 80-100cm sprake is van een verstoring van het perceel. Aangrenzend aan dit perceel direct ten noorden van de bestaande gebouwen en ten zuiden van het hierboven beschreven perceel waar de woning is voorzien, heeft initiatiefnemer in het verleden waterbassinvoorzieningen gehad. Deze zijn inmiddels verwijderd omdat de bedrijfsvoering is gewijzigd. Echter ook hier heeft dus grootschalig grondverzet plaatsgevonden waardoor archeologische waarden uitgesloten kunnen worden. Kortom, het gebied ten noorden van de bestaande bedrijfsgebouwen behoeft niet nader onderzocht te worden omdat het uitgesloten is dat hier nog sprake is van archeologische waarden.

De gronden waar de teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzien hebben een vrijstelling van 1.000m² en 40cm (daar waar de hoge verwachtingswaarde geldt). Het betekent echter niet dat er geen kans is om archeologie aan te treffen, want de uitsnede die is opgenomen hierboven, laat een groene driehoek zien met een rode cirkel er om heen, zijnde een archeologische vindplaats voor jagers-verzamelaars. Binnen deze cirkel (diameter 50 meter) mag geen bodemverstoring plaatsvinden zonder nader onderzoek naar evt. aanwezige archeologische waarden.

De verwachting is niet dat de teeltondersteunende voorzieningen deze vrijstellingsgrens gaan overschrijden (puntverankering met een diepte die vaak niet dieper dan 40-50cm is) waardoor ook hier geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook op dit perceel hebben in het verleden asperges gestaan waardoor ook hier tot ca. 80-100cm zware bodemverstoringen hebben plaatsgevonden en archeologische waarden uitgesloten kunnen worden (ook ter plaatse van de opgenomen vindplaats).

Hieronder een aantal luchtfoto's met daarop de aanwezige asperges in het verleden.

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 sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt 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 van het plangebied (binnen 500 meter) zijn geen leidingen gelegen. Wel zijn er inrichtingen gelegen met de aanwezigheid van een propaantank. De plaatsgebonden risicocontour is gelegen buiten het plangebied en tevens wordt de woning Heide 16 gesloopt en teruggebouwd op grotere afstand. Kortom, deze twee propaantanks vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N279 is gelegen op een afstand van ca. 0,4 km van het plangebied. Gezien deze afstand van ruim meer dan 200 m van de N279 kan worden gesteld dat er in het kader van het groepsrisico geen nadere verantwoording afgelegd dient te worden. Kortom, de N279 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:

4. 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;
5. wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: 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 bevinden zich binnen 500 meter van de grens van het plangebied geen transportleidingen. Gezien deze afstand vormen transportleidingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe

veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. 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.

Ten behoeve van het planvoornemen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 4**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Bij de quickscan, die is uitgevoerd ter plaatse van de te slopen woning aan de Heide 16 te Roggel, zijn op de locatie foeragerende huismussen waargenomen. Beoordeeld is dat, door het ontbreken van nestplaatsen en schuilplaatsen (struiken), geen sprake zal zijn van essentieel leefgebied. Voor het overige is op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen activiteit. Ook worden, op basis van het gebruik van de locatie en de directe omgeving, geen beschermde flora en fauna verwacht.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Naast de sloop van de woning zullen enkele bomen worden gerooid, welke als nest- en schuilgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet Natuurbescherming 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. De bomen dienen derhalve buiten het broedseizoen (van 15 maart tot 1 augustus) te worden gerooid. '

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

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.

Hiervoor zijn Aerius-berekeningen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase gemaakt, zie **bijlage 7**. Uit

beide berekeningen blijkt dat er geen significant effect is als gevolg van het planvoornemen.

- **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.

In de omgeving van het plangebied is aan de zuidoostzijde een agrarisch bedrijf gelegen (IV-bedrijf). De woning Heide 16 is in de nieuwe situatie op grotere afstand van dit bedrijf gelegen dan in de bestaande situatie het geval is (nu ca. 75meter en in de nieuwe situatie ca. 225 meter). Ook de nieuwe bedrijfsbebouwing zal aan de noordzijde worden gebouwd (grotere afstand dan de bestaande loodsen). De kas wordt in zuidelijke richting uitgebreid en de afstand zal niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. Daarmee wordt dit IV-bedrijf daarmee niet belemmerd.

Aan de noordzijde is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder dieren. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is gelegen op grotere afstand en vormt daarmee geen belemmering voor dit bestaande agrarisch bedrijf. Voor het overige zijn er geen (agrarische) bedrijven in de omgeving gelegen.

Voor de nieuw te bouwen woning geldt alleen geluid (vanaf de weg in het kader van wegverkeer) en industrielawaai vanuit het noordelijk gelegen bedrijf en vanuit het bedrijf van initiatiefnemer. Ook hiervoor geldt dat er voldaan kan worden aan de richtafstand van 30 meter waardoor er geen nader onderzoek/onderbouwing nodig is.

Ten aanzien van geur voor de nieuw te bouwen woning aan de noordzijde is middels een geurberekening onderzocht wat de achtergrondbelasting is, zie **bijlage 6**. Hieruit volgt dat er sprake is van een lage geurbelasting en derhalve sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De aspecten gevaar en geur spelen geen rol bij onderhavig plan. Het plan voorziet niet in gevaar en in de uitstoot van geur. Derhalve speelt alleen het aspect geluid een externe rol richting de omgeving. Om die reden is het bouwvlak aan de zuidwestzijde op afstand van de aanwezige woning Heide 17 gelegd zodat hier voldoende afstand wordt gehouden in het kader van geluid en wordt voldaan aan de richtafstand (richtafstand is vanwege de ligging in gemengd gebied 10 meter terwijl de afstand van de woning Heide 17 tot het bouwvlak ca. 20-25 meter bedraagt). Overige woningen van derden liggen op grotere afstand en daar wordt daarmee ook aan de richtafstand voldaan.

Sputzone

Bestaande situatie

Ten aanzien van spuitzones kan worden aangegeven dat ter plaatse van het perceel aan de zuidzijde van het plangebied waar de kas wordt vergroot in de huidige situatie sprake is van regulier agrarisch gebruik. De afgelopen jaren heeft initiatiefnemer hier verschillende teelten gehad (granen, uien, suikerbieten, Eremurus Cleopatra en langer geleden ook lelieteelt). Voor al deze teelten wordt minimaal 5x per jaar en bij sommige teelten zoals uien en lelies wel 15 tot 30 keer per jaar, gespoten. Initiatiefnemer heeft zelf een grote spuit, spuitlicentie, etc. om dit zelf uit te voeren.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt hier een kas gerealiseerd voor de in hoofdstuk 3 beschreven beschrijfsvoering. Omdat de kas een binnenruimte is komt er per definitie minder spuitmiddelen in de omgeving terecht dan in de huidige situatie het geval is. Daarmee is sprake van een verbeterde situatie. Daar komt bij dat initiatiefnemer gemiddeld 1x per jaar in de kas spuit. Deze zeer lage frequentie komt voornamelijk vanwege het feit dat initiatiefnemer de kas in gebruik heeft in de koude maanden van het jaar (medio november-april). Hierdoor is er vanwege de kou nauwelijks behoefte aan het bestrijden van onkruid, luizen, etc. Daar komt bij dat alleen in potjes wordt gekweekt die slechts een korte periode in de kas aanwezig zijn.

Planologisch zijn ook andere teelten in de kas mogelijk, doch gezien de hoogte, zeer kleine omvang, grote oppervlak aan loodsen met koelcellen, is de locatie uitermate ongeschikt voor een regulier glastuinbouwbedrijf. De kans dat hier een regulier glastuinbouwbedrijf zich zal vestigen is daarmee uitgesloten. Tevens blijft ten opzichte van de bestaande situatie sprake van een kas waardoor drift naar buiten wordt afgeschermd en er ook in die situatie geen sprake is van een verslechtering ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

Kortom, ten aanzien van de spuitzones kan worden gesteld dat het planvoornemen voor een verbetering zorgt ten opzichte van de huidige situatie.

De noordzijde is reeds toegelicht ten aanzien van de nieuwe burgerwoning, ten aanzien van overige woningen in de omgeving kan worden gesteld dat deze reeds op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen.

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:

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

'Niet in betekende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende 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 betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 uitbreiden van een agrarisch bouwvlak en het verplaatsen van een woonbestemming. 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 afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Leudal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Ter plaatse van de nieuwe bebouwing (woning) zal alleen huishoudelijk-sanitair afvalwater vrijkomen. Ter plaatse van de nieuwe bedrijfsbebouwing kan ook bedrijfsafvalwater vrijkomen. Dit zal op dezelfde wijze wordt geloosd als in de bestaande bedrijfsgebouwen het geval is. Ter plaatse van de teeltondersteunende kas geldt de verplichting om te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit (drainwater opvangen en hergebruiken). Hier zal aan worden voldaan bij onderhavig planvoornemen.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een hemelwatervoorziening (wadi/poel met noodoverloop op de omliggende in eigendom zijnde gronden, zie uitsnede).

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:

- Nieuwe bedrijfsbebouwing (nieuwe loods) ca. 2.300m²;
- Nieuwe erfverharding ca. 1.500m²;
- Nieuwe kas ca. 4000m²;
- Nieuwe woning met bijgebouwen en erf ca. 400m²;

Binnen het plangebied wordt voorzien in een infiltratievoorziening. Hier wordt het hemelwater naar afgevoerd zodat het kan infiltreren. Deze voorziening heeft een noodoverloop op de aanwezige gronden.

De norm van het waterschap is 100mm.

De benodigde capaciteiten zijn:

- Nieuwe bedrijfsbebouwing (nieuwe loods) ca. $2.300\text{m}^2 \times 100\text{mm} = 230\text{m}^3$;
- Nieuwe erfverharding ca. $3.500\text{m}^2 \times 100\text{mm} = 350\text{m}^3$;
- Nieuwe kas ca. $4000\text{m}^2 \times 100\text{mm} = 400\text{m}^3$;
- Nieuwe woning met bijgebouwen en erf ca. $400\text{m}^2 \times 100\text{mm} = 40\text{m}^3$;

Totaal: ca. 1.020m³

Capaciteit infiltratievoorziening eigen terrein: ca. 1.200m³ (zie bijgevoegd inpassingsplan).

Verder zal de kas voldoen aan de eisen zoals die gelden op grond van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn strenge eisen opgenomen ten aanzien van emissies en hergebruik. Zo dient er rekening te worden gehouden met een first flush die geëist wordt vanuit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat er niet of nauwelijks sprake is van lozing van bedrijfsmatig afvalwater.

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

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

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

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

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. De te verplaatsen woning wel. Er zijn echter geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

- **Wegverkeer**

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. De gevelbelasting op de te ontwikkelen bedrijfsruimte(n) behoeft derhalve niet berekend te worden. De nieuwe woning aan de Heide ong. is wel een nieuw geluidsgevoelig object aan een weg met een geluidzone (Heide is 60km/u weg). De afstand vanaf het hart van de weg tot de voorgevelrooilijn bedraagt ca. 20 meter. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom nodig voor onderhavige ontwikkeling, zie **bijlage 5**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Namens opdrachtgever is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Heide ong. te Roggel. Op deze locatie wenst opdrachtgever een woning te realiseren.

5.1 Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheftingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Heide	48 dB	53 dB	-	-	n.v.t.

Tabel 8. Conclusies Wet geluidhinder

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Heide overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan. Derhalve is het verlenen van een hogere waarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder niet aan de orde.

5.2 Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke volledig wordt bepaald door de Heide, bedraagt 52 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Karakteristieke geluidwering van de gevel

Grootheid	Hoogste waarde
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	52 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering (GA;k)	20 dB[1]

Tabel 9. Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

1) De minimaal vereiste geluidwering van de gevel conform Bouwbesluit is 20 dB.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.'

- **Industrielawaai**

De nieuwe bedrijfsbebouwing is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit geen geluidgevoelig object. De nieuwe woning is wel een geluidsgevoelig object. Omdat er wordt voldaan aan de richtafstanden (30 meter voor een tuinbouwbedrijf), is nader akoestisch onderzoek naar industrielawaai derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving is in de paragraaf van de milieuzonering reeds aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op deze gevoelige objecten met zich meebrengt.

- **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 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 (bouw nieuwe bedrijfsbebouwing met erf e.d.) leidt mogelijk tot een beperkte toename van verkeer. De bestaande ontsluitingsweg van de bedrijfslocatie Heide 19 te Roggel, behoeft derhalve niet gewijzigd te worden. De enkele verkeersbewegingen die er per dag extra komen (max. 2-4 extra bewegingen) vormen geen enkel probleem. Ook de bestaande inritten van de bedrijfslocatie behoeven als gevolg van het planvoornemen niet gewijzigd te worden. Daar komt bij dat de woning Heide 16 wordt gesloopt waardoor het bedrijfsverkeer aan de achterzijde geen invloed meer heeft op deze woning Heide 16.

4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er slechts beperkt sprake zijn van extra parkeerbehoefte. Door de realisatie van het grotere erf is er ruim voldoende ruimte beschikbaar om 10 extra auto's te kunnen parkeren. Deze 10 stuks is een ruime inschatting van initiatiefnemer waarbij ook is gekeken naar de Nota parkeernormen van de gemeente Leudal (arbeidsextensief bedrijfsgebouw). Er zal sprake zijn van mogelijk enkele personen extra personeel en enkele personen extra bezoekers, beide verwacht op basis van de huidige en toekomstige agrarische bedrijfsvoering. Hieronder is op de afbeelding de parkeerruimte op het nieuwe erf te zien in de vorm van het erf voor de uit te breiden kas (direct ten zuiden van de bedrijfswoning) alsmede het bestaande erf voor de bestaande loods direct ten noorden van de bedrijfswoning danwel op het nieuwe erf ten noorden van de bestaande bedrijfsbebouwing. In totaliteit is er sprake van een groot oppervlak aan beschikbaar erf voor te parkeren.

Het erf biedt in de huidige situatie al ruimte aan deze aantallen parkeerplaatsen en zal in de toekomst nog ruimer van opzet worden. Hierdoor kan parkeeroverlast op de openbare weg worden uitgesloten. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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.

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 Juridisch plan

Het bestemmingsplan 'Heide 16-19 te Roggel' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1: 2.000).

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: 2.000.

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 sprake is van een toename van bedrijfsbebouwing met meer dan 1.000 m² is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Dit is verwerkt in de anterieure 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.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft plan met de directe burens (vijftal burens die rondom het plangebied aan de Heide .zijn gelegen) besproken (in juni 2019) . De omgevingsdialoog is uitgewerkt (incl. handtekeningen) en aan de gemeente Leudal overhandigd. Hieruit kwam naar voren dat de burens akkoord zijn met het planvoornemen. 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 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 ...-...-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



TE KOOP

(045) 575 32 55

www.aelmans.com

aelmans



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