

Bestemmingsplan **Grote Laak 10 Te Roggel**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP80967-0001

Afbeelding: plangebied Grote Laak 10 Te Roggel

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid	13
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	26
Hoofdstuk 5 Onderzoeksaspecten	27
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	44
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 8 Procedure	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen plan

De gemeente Leudal is voornemens om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming aan de Grote Laak 10 te Roggel. Aangezien het huidige juridisch-planologisch kader niet volledig aansluit bij de feitelijke situatie is besloten om middels een nieuw bestemmingsplan te voorzien in een passend en actueel juridisch-planologisch kader. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan. Het plangebied is onderstaand weergegeven.



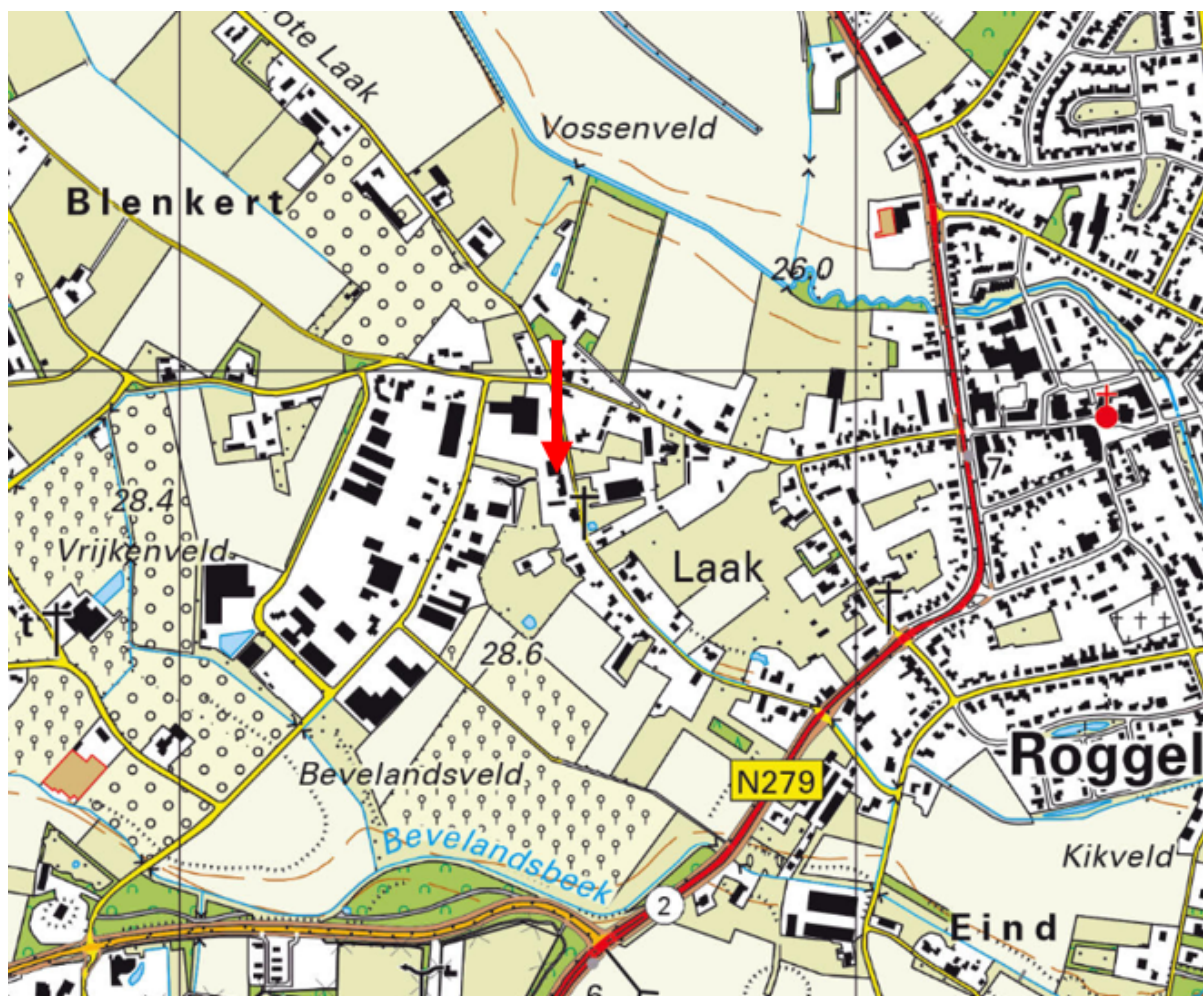
Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd: toekomstige woonbestemming, blauw omlijnd: gebied waar de bedrijfsbestemming behouden blijft)

1.2 Doel van het plan

Het doel van het plan betreft de omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ter plaatse van de woning en de tuin zodat het planologisch-juridisch kader aansluit bij de feitelijke situatie. Daarnaast zullen de bouwvlakken worden aangepast conform de huidige bebouwing en zal de huidige functieaanduiding 'opslag' worden verwijderd vanwege het huidige gebruik als loods.

1.3 Plangebied en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Grote Laak 10 te Roggel en omvat het perceel kadastraal bekend als Roggel, sectie G, nummer 366. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3.070 m². De globale ligging is weergegeven op de onderstaande topografische kaart. De begrenzing van het plangebied is opgenomen in figuur 1.



Figuur 2: Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied (rode pijl)

1.4 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 4 september 2019. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf', zoals weergegeven op figuur 3.



Figuur 3: Plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd: toekomstige woonbestemming, blauw omlijnd: gebied waar de bedrijfsbestemming behouden blijft)

Daarnaast liggen er vier bouwvlakken binnen de bestemming en ligt op een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding 'opslag uitgesloten'. Tevens vigeren de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' binnen het plangebied.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
- een bed & breakfast in de bedrijfswoning voor maximaal 2 slaapplekken.

met de daarbij behorende:

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

Wonen is binnen deze bestemming enkel toegestaan als het verbonden is aan de bedrijfsmatige activiteiten. Het initiatief omvat de omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij de woning ontbonden wordt van het naastliggende bedrijf.

Daarnaast liggen de volgende dubbelbestemmingen binnen het plangebied:

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Indien binnen deze bestemming de grond geroerd wordt, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwen of aanleggen, is een archeologisch onderzoek verplicht indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 250 m².

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Indien binnen deze bestemming de grond geroerd wordt, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwen of aanleggen, is een archeologisch onderzoek verplicht indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

Er zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien waardoor de dubbelbestemmingen archeologie geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Ten slotte vigeert de volgende gebiedsaanduiding binnen het plangebied:

Gebiedsaanduiding milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

Er zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien welke de grond roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld. De gebiedsaanduiding vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, productiegebonden detailhandel en een daarbij behorende bedrijfswoning toegestaan. Wonen is derhalve enkel toegestaan als het verbonden is aan de bedrijfsmatige activiteiten. Gemeente Leudal is voornemens om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming omdat er in de huidige situatie reeds sprake is van wonen op het perceel. De bedrijfswoning wordt daardoor juridisch-planologisch ontbonden van het naastliggende bedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling van het gebied juridisch planologisch geregeld.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan vigeren de bestemmingsplannen 'Duurzame energie' (vastgesteld op 27-04-2020) en 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' (vastgesteld op 13-07-2021) binnen het plangebied. Met onderhavig initiatief worden geen duurzame energie initiatieven of het huisvesten van internationale werknemers of andere kamerbewoners beoogd. Wel zijn er binnen deze bestemmingsplannen voorschriften opgenomen voor toekomstige bestemmingsplannen waarbij de duurzaamheidsparagraaf en opgenomen regels ten behoeve van huisvesting van internationale werknemers of andere kamerbewoners geschrapt dienen te worden. Hier is rekening mee gehouden in onderhavig plan. Een nadere toelichting is opgenomen in paragraaf 3.4.3 en 3.4.4.

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is de beschrijving van de bestaande situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op onderhavige locatie. In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving

van het plan en in hoofdstuk 5 de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten beschreven. In hoofdstuk 7 volgt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Roggel. Roggel is een van 16 dorpskernen die onderdeel uitmaken van de gemeente Leudal. Roggel bevindt zich in het noordelijke gedeelte van de gemeente Leudal. Roggel heeft circa 4.300 inwoners en behoort sinds 2007 bij de gemeente Leudal. Daarvoor maakte het na de gemeentelijke herindeling van 1991 deel uit van de gemeente Roggel en Neer. Voordien was het een zelfstandige gemeente. Ten noorden van de kern Roggel bevindt zich de dorpskern Heibloem en ten zuiden de kern Heythuysen. Ten oosten van het plangebied vindt ontsluiting plaats met de N279.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies gelegen waaronder woon-, agrarische- en bedrijfsbestemmingen. Ten noordwesten grenst het plangebied aan Bedrijventerrein Roggel. Hier zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan tot milieucategorie 3. Het merendeel aan bedrijvigheid bestaat uit transport- en bouwbedrijven. Verder is met name sprake van bestaande woningen en agrarische activiteiten. Tegenover het plangebied bevindt zich een manege.

Op het perceel zelf is momenteel een woning met tuin en een bedrijfsloods gelegen. Binnen het huidige bestemmingsplan ligt op het perceel de bestemming 'Bedrijf' welke inrichtingen in milieucategorie 1 en 2 toelaat. De woning en het bedrijf maken al tientallen jaren deel uit van het straatbeeld waarbij de herbestemming van het gebied geen verschil zal maken voor de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.



Figuur 4: Aanzicht woning en op de achtergrond de bedrijfsloods (bron: Google maps)

2.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als woning en tuin en als bedrijfsloods. Het bedrijf dat reeds aanwezig is op het perceel betreft een installatiebedrijf dat met name dient als opslag en kantoor en niet als productielocatie. De regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan zullen aansluiten bij het huidige gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid nader beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

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:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. 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.

Afweging

Bij 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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voor bedrijfslocaties geldt dat een toename van 500 m² bvo Ladderplichtig is.

Afweging

Binnen onderhavig plan worden geen nieuwe woningen of vierkante meters bvo toegevoegd. Het initiatief is derhalve niet ladderplichtig en de Ladder voor duurzame verstedelijking op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale Omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als

- in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Dit bestemmingsplan voorziet in een omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en in het handhaven van de bedrijfsbestemming op de gronden waar zich het installatiebedrijf en de bedrijfsloods bevinden. De feitelijke situatie verandert niet en er zullen geen woningen worden bijgebouwd of bedrijfsoppervlak worden gerealiseerd. De functiewijziging is hiermee passend binnen de POVI Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Leudal maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio*

Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

- 1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
- 2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
 - a. wateroverlast;*
 - b. overstroming;*
 - c. droogte;*
- 3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Bestuursafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voorziet niet in sloop- of bouwactiviteiten. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een laddertoets moet worden uitgevoerd. Daarnaast voldoet het initiatief aan de bestuursafspraken aangezien er geen woningen worden toegevoegd en enkel de feitelijke situatie juridisch en planologisch wordt verankerd.

Klimaatadaptatie

Het initiatief betreft geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maar enkel het juridisch en planologisch verankeren van de feitelijke situatie. Hierdoor hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan artikel 2.19.1.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt derhalve geen belemmering.

De bedrijfsbestemming blijft binnen het gebied waar het huidige bedrijf zich bevindt gehandhaafd. Hier verandert derhalve niets aan de huidige situatie.

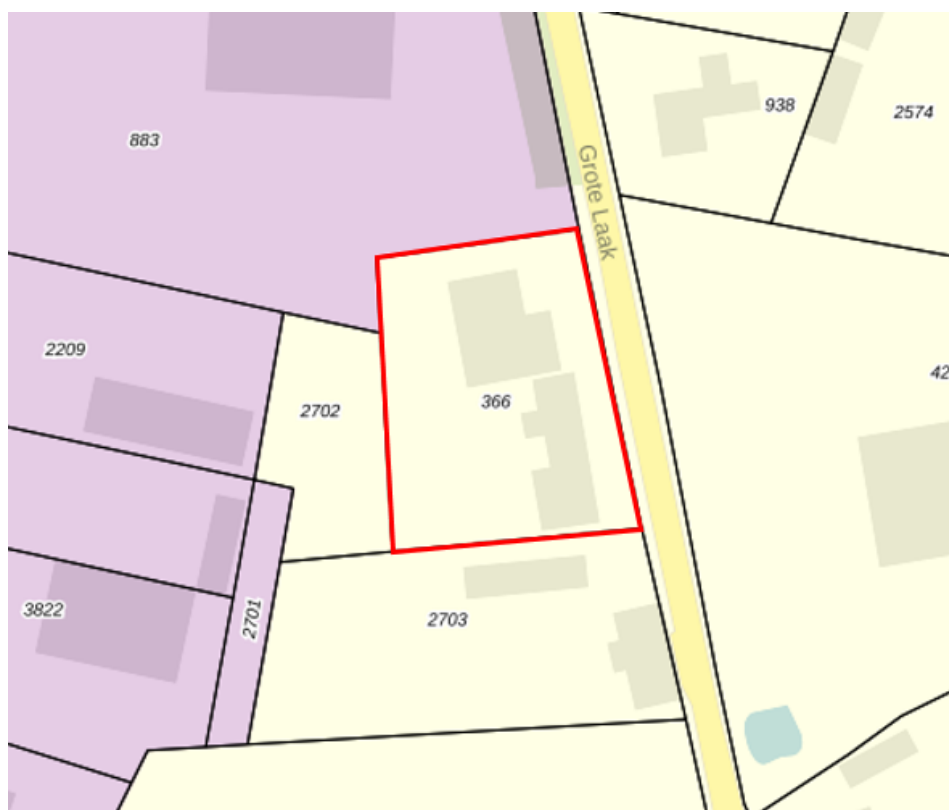
Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal in werking treden wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het 'buitengebied' en de regio Midden-Limburg (thema: verstedelijking).



Figuur 5: Plangebied (rood omlijnd) binnen de kaart 'wonen, werken en recreëren'

In hoofdstuk 12 van deze omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

1. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
4. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
5. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Roerdalslenk

Uit de kaart 'Grondwaterbescherming' volgt dat het besluitgebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Deze instructieregel heeft enkel betrekking op de realisatie van één of meerdere woningen. Met onderhavig planvoornemen worden geen nieuwe woningen beoogd maar enkel de herbestemming van de woning en tuin. Hiermee voldoet het initiatief aan de instructieregel.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt derhalve geen belemmering.

De bedrijfsbestemming blijft binnen het gebied waar het huidige bedrijf zich bevindt gehandhaafd. Hier verandert derhalve niets aan de huidige situatie.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.2.4 Nota kwaliteit

Op 2 februari 2010 heeft de gemeente Leudal, gelijktijdig met de structuurvisie, de Nota kwaliteit vastgesteld. In de nota kwaliteit is het beleid van de gemeente opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De nota vertaalt het provinciale beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu 2010, in concrete beleidsuitgangspunten voor de gemeente. De gemeente Leudal heeft in de nota het beleid uit het Limburgs Kwaliteitsmenu onverkort opgenomen. Daarmee is het beleid uit het Limburgs Kwaliteitsmenu onverkort van toepassing op ontwikkelingen in de gemeente Leudal.

Bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied eist het Limburgs Kwaliteitsmenu een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat daarbij vooral om de 'niet gebiedseigen' ontwikkelingen. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd, zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van het soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Als onderdeel van de afspraken tussen provincie en gemeente wordt de (minimale) drempelwaarde voor een aantal ontwikkelingen opgenomen in de gemeentelijke kwaliteitsmenu's.

Afweging

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt een kwaliteitsbijdrage in beeld bij een planologische afweging of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De kwaliteitsbijdrage is daarbij noodzakelijk om negatieve ruimtelijke effecten van het plan te compenseren. Onderhavig initiatief betreft echter een formalisering van de huidige situatie waarbij er geen sprake is van een uitbreiding of bouw- en sloopwerkzaamheden waardoor er geen sprake is van negatieve ruimtelijke effecten. Er hoeft daardoor geen kwaliteitsbijdrage te worden geleverd en het planvoornemen voldoet derhalve aan de Nota Kwaliteit gemeente Leudal.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' is door de gemeenteraad van Leudal op 5 juli 2022 vastgesteld.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975 - 1.150 woningen per jaar.

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer

zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad. In de particuliere sector hebben woningeigenaren daarin een eigen verantwoordelijkheid, zoals woningcorporaties dat hebben (en nemen) voor hun bezit. De bereidheid om vooruitlopend op een concrete zorgvraag te investeren in dergelijke woningaanpassingen is (nog) beperkt.

Het aantal inwoners in Leudal bedraagt in 2022 35.941, dat is een stijging van 84 personen vanaf 2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose wordt tot 2026 nog een lichte stijging verwacht (tot 36.131), daarna zal het aantal inwoners langzaam gaan afnemen. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met circa 1.045 personen tot 2030.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn om verschillende redenen nodig en wenselijk. De roep om passende woningen is overal groot, ook in Leudal. Tegelijkertijd laten demografische ontwikkelingen zien dat de bevolkingssamenstelling in Leudal verandert. Verenigingen krijgen minder leden, scholen minder leerlingen en sociale en commerciële voorzieningen staan onder druk. Als functies in kernen vervallen, staat bebouwing leeg. Het geeft uitdagingen, maar ook mooie kansen om deze plekken een nieuwe functie te geven en tegelijkertijd passende woningen te realiseren. Daarbij wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze transformaties dragen bij aan het versterken van de leefbaarheid. Maar ook onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (na fusie of vertrek van verenigingen) of strategische locaties in kernen bieden kansen om passende woningen te realiseren.

Afweging

Het initiatief voorziet niet in een toevoeging aan woningen maar in het juridisch planologisch verankeren van de huidige situatie. Daarmee verstoort het initiatief de huidige woningmarkt binnen de gemeente Leudal niet en voldoet het initiatief aan de 'Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Overallvisie 2020 - 'Leven in Leudal'

In de Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkelingen in de komende jaren. De visie dient als denkkader en handvat voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. Daarbij valt te denken aan de ontwikkeling van nieuw beleid, het oppakken van nieuwe integrale projecten en keuzes rondom de profilering van de (nieuwe) gemeente en samenwerking in de regio.

De Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' is op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en dient de komende jaren het kompas voor ontwikkelingen te zijn. De gemeente Leudal wil in samenspraak en in samenwerking met bewoners en bedrijven, met de regio en de provincie de kansen die zich in Leudal voordoen benutten.

Ten aanzien van het aspect 'wonen' wordt gesteld dat er de komende jaren een opgave ligt om mensen zo lang mogelijk in de eigen dorpen/omgeving te laten wonen. Ook voor starters zijn er net als gezinnen mogelijkheden om in hún dorp te blijven wonen, samen met ouderen, forensen uit de stedelijke gebieden en specifieke doelgroepen (gehandicapten, migranten). Opgave in de nieuwbouw is nog zeer beperkt, maar ligt vooral in de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren van de kwaliteit: duurzaamheid (energiezuinig, grondstoffen, eigen identiteit en uitstraling) en aanpasbaarheid van woningen en gebouwen (levenscyclus, geschiktheid wonen met zorg).

De missie van de gemeente Leudal is geoperationaliseerd in doelen op centrale thema's van de strategische overallvisie: samenleving, omgeving, wonen, werken en vrije tijd. Het doel voor het aspect wonen is hierbij om binnen de eigen gemeente te zorgen voor passende huisvesting van elke inwoner plus gedoseerde ontwikkeling van enkele regionaal onderscheidende woonmilieus. Daarnaast wil de gemeente Leudal een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus. Het uitgangspunt is in principe inbreiding, een beperkte uitbreiding in alle bestaande kernen, met een verdere uitbreiding van Heythuysen.

Afweging

Aangezien er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling is dit bestemmingsplan niet in strijd met de 'Strategische Overallvisie'. Het initiatief wordt hiermee passend geacht binnen de 'Strategische Overallvisie 2020 – Leven in Leudal'.

3.4.2 Structuurvisie Leudal - 'Regie op de toekomst'

Met de 'Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst', vastgesteld op 2 februari 2010, wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren, wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelf initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De structuurvisie kijkt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen? In de structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Waar liggen voor de gemeente plichten, wat zijn de ambities, waar ziet de gemeente kansen en bedreigingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.

De gemeente streeft naar een leefbare en fijne woonomgeving, met een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is op en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

Afweging

In dit bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maar enkel van het planologisch en juridisch verankeren van de huidige situatie. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met de structuurvisie.

3.4.3 Paraplubestemmingsplan ontwikkelingen duurzame energie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Duurzame energie', dat op 28 april 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. De gemeente Leudal heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan maar realiseert zich ook dat zowel klein- als grootschalige initiatieven een grote impact op het landschap en de beleving van het landschap kunnen hebben. Het landschap is immers de drager van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is het nodig om rekening te houden met de kracht en het laadvermogen van het landschap. De gemeente heeft een beleidskader opgesteld aan de hand waarvan initiatieven kunnen worden ontwikkeld, getoetst en gerealiseerd.

De vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Leudal bevatten binnenplanse afwijkingsbepalingen die het mogelijk maken om – binnen de voorwaarden van die bepaling(en) en mits ruimtelijk aanvaardbaar – duurzame energieprojecten te vergunnen en te realiseren. Het vigerend bestemmingsplan 'Duurzame energie' (ook paraplubestemmingsplan genoemd) heeft tot doel om de bestaande algemene afwijkingsbepalingen te laten vervallen in zowel de kernen als het buitengebied. Deze aanpassing van de bestaande bestemmingsplannen is noodzakelijk om de kwaliteit van ontwikkelingen naar de toekomst toe te borgen. Medewerking wordt mogelijk gemaakt via een buitenplanse procedure mits het bepaalde in het vigerende Beleidskader 'Duurzame energie (zon en wind)' onverkort wordt toegepast, voldaan wordt aan daarin gestelde criteria en de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

In navolging van het bovenstaande wordt artikel 52.4 'duurzaamheid' (uit het vigerend bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016) niet overgenomen binnen de algemene afwijkingsregels van onderhavig bestemmingsplan.

3.4.4 Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal

Het economische klimaat in Leudal, maar ook de rest van Nederland en de omliggende landen is de afgelopen jaren sterk veranderd. De Nederlandse economie is sterk aangetrokken en ook in Limburg worden daar de vruchten van geplukt. Dit plaatst ook een aantal uitdagingen. Uit het op 25 september 2018 door de gemeenteraad van Leudal vastgestelde Economische Profiel blijkt o.a. dat door de economische groei en door vergrijzing en ontgroening, een grote krapte op de arbeidsmarkt ontstaat. Circa 3.800 werknemers zullen in de periode tot en met 2025 uitstromen uit het arbeidsproces. Daarnaast zullen door de economische groei de komende jaren 400 extra werknemers nodig zijn. In totaal zullen er voor het jaar 2025 voor circa 4.200 nieuwe werknemers de arbeidsmarkt in Leudal moeten betreden om aan deze arbeidsvraag te kunnen voldoen. Dit zal voor een groot deel niet ingevuld kunnen worden door Nederlandse werknemers. Zonder de hulp van internationale werknemers is deze doelstelling niet haalbaar.

Meer internationale werknemers betekent ook meer huisvesting voor internationale werknemers. De huidige regels ten aanzien van de huisvesting van internationale werknemers, zoals nu opgenomen in de bestemmingsplannen 'woonkernen Leudal 2017', 'reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' en de beleidsnotitie 'huisvesting arbeidsmigranten en overige woonurgenten in Leudal' bieden te weinig mogelijkheden om te voorzien in de deze huisvestingsbehoefte. Daarbij speelt ook dat in de huidige regels, met name in de woonkernen, de regels te ruim zijn opgesteld, hetgeen kan leiden tot een ontwrichting van het reguliere woon- en leefklimaat.

In het Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied Leudal 2016 zijn binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor de huisvesting van internationale werknemers bij agrarische bedrijven en (agrarische bedrijfs-)woningen. Tevens is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kamerbewoning. De afwijkingsbevoegdheid voor internationale werknemers biedt te weinig mogelijkheden om te kunnen voldoen aan de opgave en ontwikkelingen van nu in relatie tot het huisvesten van internationale werknemers in Leudal. Tevens sluit de regeling van kamerbewoning, hetgeen ook het huisvesten van internationale werknemers kan zijn, niet aan bij de regeling van het huisvesten van internationale werknemers.

Om te kunnen voldoen aan de opgaven en ontwikkelingen van nu, worden bovenstaande afwijkingsmogelijkheid geschrapt middels het vaststellen van het voorliggende paraplubestemmingsplan. In navolging van het bovenstaande wordt artikel 52.6 'Huisvesting arbeidsmigranten en woonurgenten' (uit het vigerend bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016') niet overgenomen binnen de algemene afwijkingsregels van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Op het perceel zelf is momenteel een woning met tuin en een bedrijfsloods gelegen. Binnen het huidige bestemmingsplan ligt op het perceel de bestemming 'Bedrijf' welke bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toelaat. In de bedrijfsloods is een installatiebedrijf gevestigd welke met name dient als een 'uitvalsbasis' en niet als productielocatie.

In 2007 is via een vrijstellingsprocedure een gedeelte van het terrein (550m²) bestemd als bedrijf waarbij de rest van het perceel de bestemming Wonen kreeg. De oorspronkelijke bestemming van het plangebied betrof deels wonen en deels agrarisch. In 2012 is daaropvolgend het gehele perceel als bedrijf bestemd.

Aangezien het huidige juridisch-planologisch kader niet volledig aansluit bij de feitelijke situatie is besloten om middels dit nieuwe bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader af te stemmen op de huidige situatie. De bestaande functies zijn reeds op basis van het vigerend bestemmingsplan toegestaan en zijn feitelijk gedurende vele jaren aanwezig.

Het plan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van de huidige situatie waarbij er een woonbestemming wordt toegekend aan de gronden welke momenteel worden gebruikt voor wonen en tuin en een bedrijfsbestemming voor de gronden welke momenteel worden gebruikt door het installatiebedrijf. Het initiatief voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden. De feitelijke situatie zal dus met onderhavig initiatief niet veranderen.

4.1 Ontwikkelingen in/nabij plangebied

Voor zover bekend zijn er in de nabije omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen die momenteel in voorbereiding dan wel in uitvoering zijn.

Hoofdstuk 5 Onderzoeksaspecten

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en / of conclusies zijn.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is voor het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen en voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Een archeologisch onderzoek binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is verplicht indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 250 m².

Een archeologisch onderzoek binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is verplicht indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

5.1.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. De 'Pinxtenstraat' is ingevolge de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. De ontwikkeling oefent echter geen invloed uit op het verloop en profiel van de Pinxtenstraat.

5.1.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Omdat er geen bouw- of sloopwerkzaamheden zijn voorzien, zullen de grenzen voor beide dubbelbestemmingen niet worden overschreden. De dubbelbestemmingen zullen wel opgenomen worden in de herbestemming van het gebied. Het initiatief voldoet daardoor aan het aspect archeologie. Daarnaast zal de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aantasten. Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

De woning is al gerealiseerd waardoor er met onderhavig planvoornemen geen sprake is van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning. De eisen uit het bouwbesluit en het verplicht gasloos bouwen zijn daardoor niet aan de orde bij onderhavig planvoornemen.

Bedrijventerreinen

De industriële sector en (grote) bedrijven hebben andere verplichtingen in de energietransitie. In 2012 is de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED), vastgesteld waarmee bedrijven verplicht zijn om energie-audits en een kosten-batenanalyse van de warmtevoorziening bij nieuwbouw en renovatie uit te laten voeren. Hiermee worden haalbare energiebesparende maatregelen in kaart gebracht, inclusief investering en terugverdientijd. De informatieplicht energiebesparing geldt enkel voor bedrijven die meer verbruiken dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ gas per jaar. De huidige bedrijfsloods zal deze grenzen niet overschrijden en hoeft hier derhalve niet aan te voldoen.

5.3 Kabels en leidingen

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de Atlas leefomgeving en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde herbestemming.

5.4 Milieu

5.4.1 Bodem

Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden. De woning is reeds gerealiseerd en de bodem is destijds geschikt bevonden voor een woonfunctie. Daarna is er ter plaatse van de woning bij vergissing een bedrijfsbestemming toegekend in 2007. In de tussenperiode zijn de gronden niet anders gebruikt dan voor wonen. Daarnaast verandert er niets aan de activiteiten binnen de bedrijfsbestemming. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.4.2 Externe veiligheid

5.4.2.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

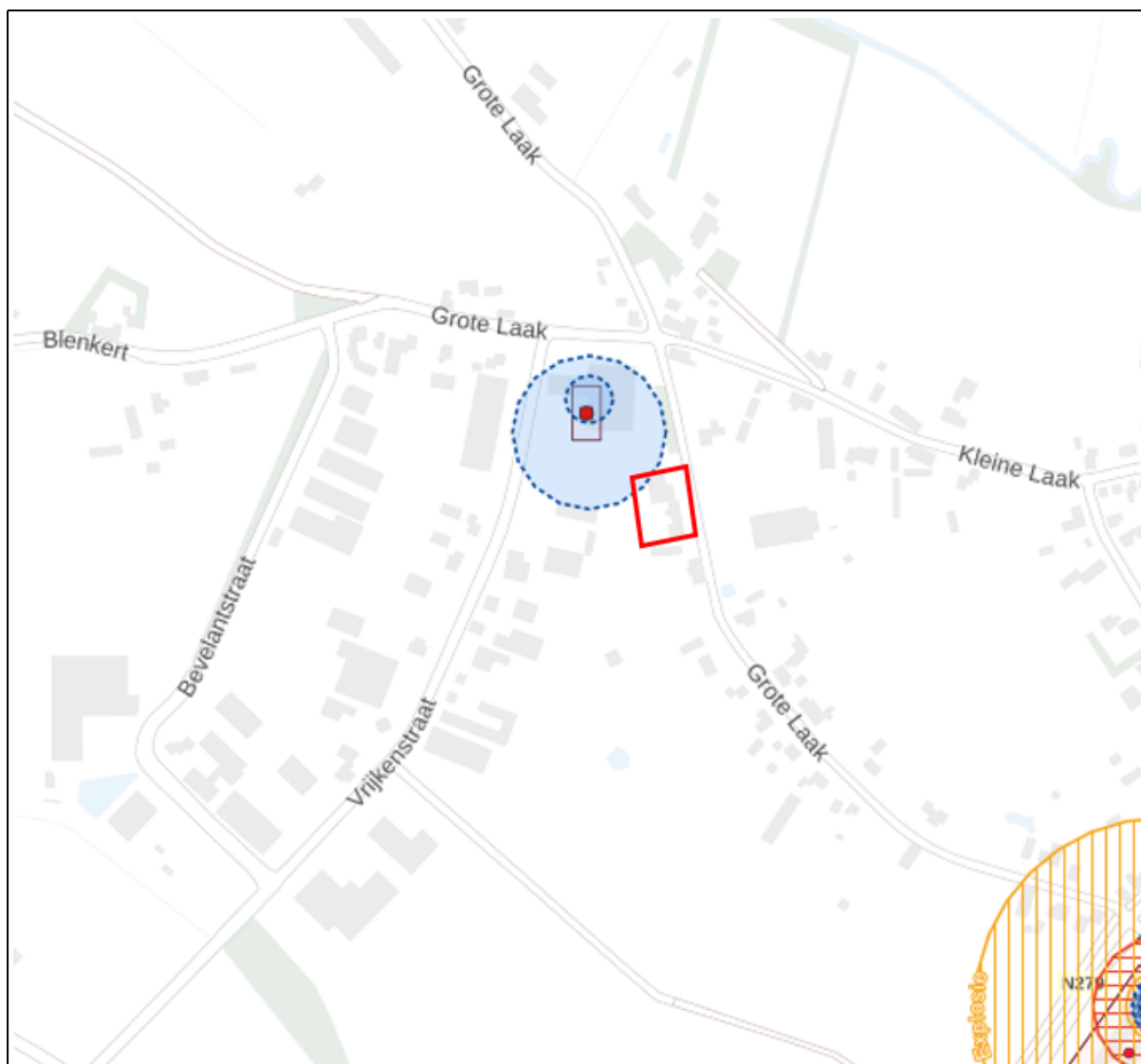
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

5.4.2.2 Risicobronnen

Met behulp van Atlas Leefomgeving is bepaald of het plangebied binnen de invloedsgebieden van inrichtingen, buisleidingen of vaar- spoor- of transportwegen welke gevaarlijke stoffen vervoeren is gelegen. Onderstaand is een afbeelding opgenomen van het plangebied binnen Atlas Leefomgeving.



Figuur 7: Ligging plangebied (rood omlijnd) binnen de kaartlaag veilige omgeving (bron: Atlas Leefomgeving)

5.4.2.2.1 Inrichtingen

Het plangebied is gelegen binnen de 10-6 contour van het composietbedrijf Romar Voss. Echter worden de gronden die zich binnen deze contour bevinden gebruikt als loods en als tuin. Dit betreffen geen (beperkt) kwetsbare objecten waardoor er niet getoetst hoeft te worden aan het Bevi.

Daarnaast bevindt het maatschap Frenken zich ten zuidoosten van het plangebied. Op deze locatie bevinden zich enkele propaantanks en vulpunten. De grootste richtafstand van deze inrichting bedraagt 160 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter afstand waardoor er wordt voldaan aan de richtafstand.

5.4.2.2.2 Buisleidingen

Op circa 5,1 kilometer ten oosten van het plangebied vindt transport van aardgas door een buisleiding plaats. Deze leiding maakt deel uit van de transportroute A-520-01, welke een 1% letaliteitsgrens heeft van 120 meter. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van deze aardgasleiding.

5.4.2.2.3 Basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen

Risicovol transport over wegen

Rondom het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. De A73 bevindt zich op circa 8,7 kilometer afstand van het plangebied. Dit betreft voldoende afstand dat het plangebied zich niet binnen invloedsgebieden van gevaarlijke stoffen bevindt.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen welke een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen. De Maas bevindt zich op circa 6,5 kilometer van het plangebied. Deze afstand is ruimvoldoende om te kunnen concluderen dat het plangebied zich buiten de invloedsgebieden van gevaarlijke stoffen die over de Maas worden vervoert bevindt. Dit geldt tevens voor de spoorlijn Roermond-Weert welke op circa 3,5 kilometer ten zuiden van het plangebied is gelegen. Over deze spoorlijn worden namelijk niet de gevaarlijke stoffen LT3, GT4 en GT5 vervoert waarbij een richtafstand van meer dan 4 kilometer wordt gehanteerd. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.4.2.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.3 Geluid

5.4.3.1 Wet geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

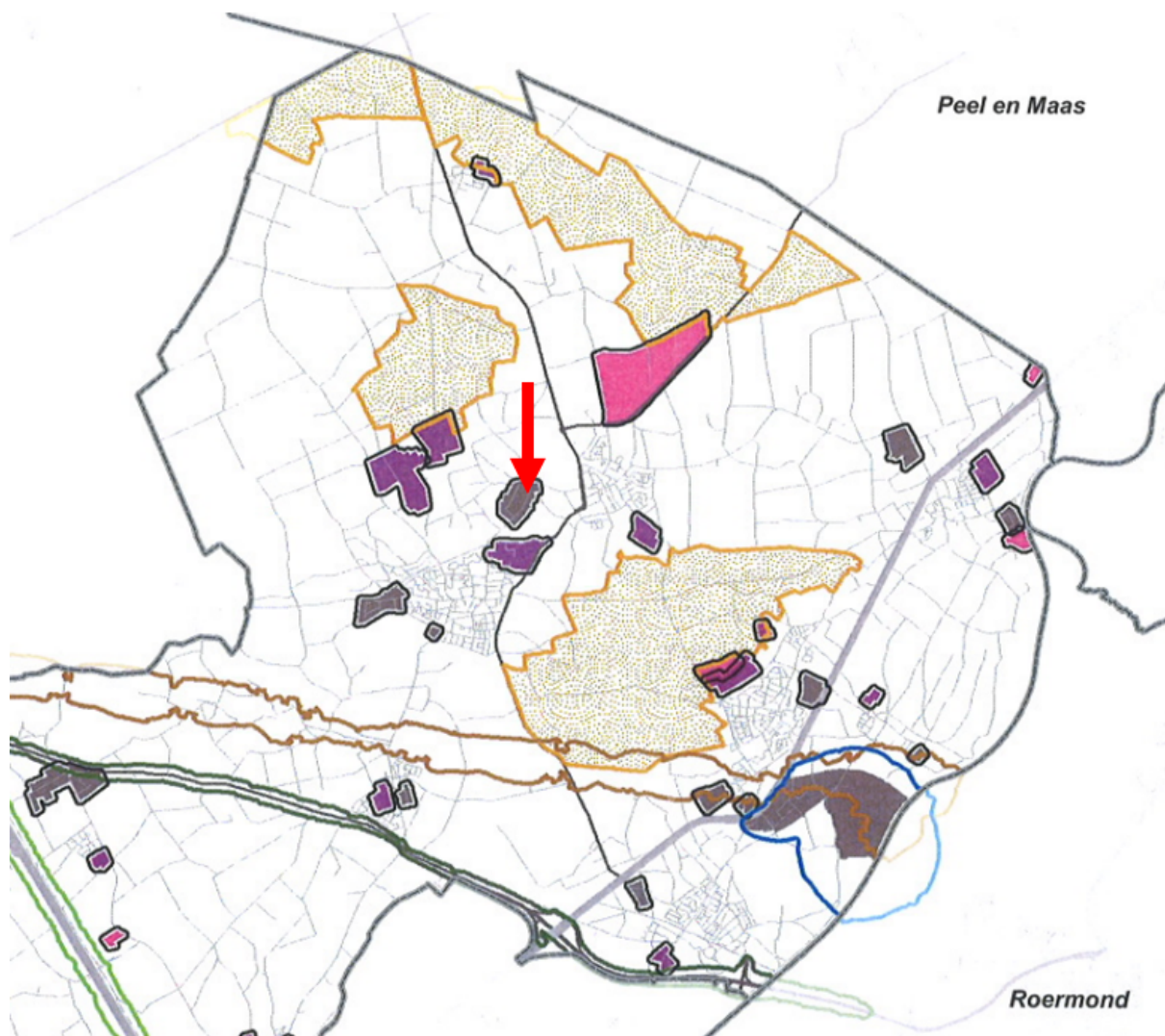
5.4.3.2 Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid Leudal

In oktober 2011 is de beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Leudal vastgesteld en in werking getreden. Vanwege het feit dat er binnen de gemeente een aantal relevante ontwikkelingen heeft plaatsgevonden en er nieuwe inzichten zijn verkregen heeft hierop aanvullend een evaluatie en actualisatie plaatsgevonden in 2014. De beleidsnota is een belangrijk document waar diverse beleidsvelden in samen komen. Het doel van het gemeentelijke geluidbeleid is om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden of te verbeteren.

Uitgangspunt bij het gebiedsgerichte geluidbeleid is de ruimtelijk functionele indeling van het gemeentelijke grondgebied. Hierbij worden de huidige situatie en de ontwikkelingen die op korte termijn gerealiseerd zullen worden geïnventariseerd. Daarnaast is het huidige achtergrondgeluidniveau in heel de gemeente geïnventariseerd (referentieniveaukaart). Op basis van deze inventarisaties wordt de gemeente ingedeeld in akoestische gebiedstypen. Per gebiedstype worden richtwaarden voor het maximaal toelaatbare geluidniveau en andere beleidsregels vastgesteld.

Het grondgebied is ingedeeld in een groot aantal deelgebieden die elk zijn gekarakteriseerd door een beschrijving van het ruimtelijk gebruik en het gemiddelde referentieniveau. Per deelgebied is vervolgens bepaald tot welke categorie van akoestische gebiedstypen het behoort. Het resultaat van deze gebiedsanalyse vormt de basis voor de plankaart behorende bij het lokaal gebiedsgericht geluidbeleid.

Onderhavig plangebied is conform de kaart met deelgebieden gelegen binnen de typering Bedrijven. Hier geldt een richtwaarde van 55 dB (A). Conform de kaart 'Belangrijke geluidzones' is het plangebied niet gelegen binnen de geluidzone van nabijgelegen transportassen (weg- en railverkeer).



Figuur 8: Uitsnede kaart Belangrijke geluidzones (ligging plangebied blauwe pijl)

5.4.3.3 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van wegen op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het betreft hier een bestaande woning, waarvan alleen de planologische status verandert. Het aspect geluid wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast wordt het naastgelegen bedrijf niet gekenmerkt als geluidsgevoelig object waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

5.4.3.4 Industrielawaai

Het initiatief omvat de herbestemming van 'bedrijf' tot 'wonen', waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De noordelijk gelegen loods op het aangrenzend perceel behoudt de bestemming 'bedrijf'. Om te waarborgen dat er een goed woon- en leefklimaat binnen de woning wordt behouden is er door Econsultancy een locatiescan verricht. Onderstaand is de conclusie van het rapport opgenomen. Het gehele rapport is opgenomen in de bijlagen.

Het onderzoek richt zich uitsluitend op de geluidsbelasting als gevolg van de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Grote Laak, waaraan de woning momenteel is gelieerd als zijnde bedrijfswoning. Omdat de woning niet is gelegen op een bedrijventerrein in de zin van het Activiteitenbesluit, zal deze in relatie tot overige omliggende bedrijfsbestemmingen geen ander beschermingsniveau genieten. In dat kader is het woon- en leefklimaat op basis van vigerende vergunningen en planologische mogelijkheden reeds aanvaardbaar te noemen, en worden de betreffende inrichtingen planologisch niet beperkt door de functiewijziging.

De VNG-publicatie stelt een stappenplan voor bij de ruimtelijke inpassing van woningen of bedrijven in elkaars nabijheid. In stap 1 worden richtafstanden gekoppeld aan bedrijfsmatige activiteiten. Wanneer zich binnen die richtafstand woningen bevinden, wordt in stap 2 een richtwaarde gehanteerd voor de geluidsbelasting als gevolg van deze activiteiten. Het plangebied kan worden geschaard onder het gebiedstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging naast een bedrijventerrein en woningen.

De bedrijfsbestemming wordt ingevuld door installatiebedrijf Iwan Caalders. In overleg met de inrichting is de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. De inrichting is in bedrijf tussen 8.00 uur en 17.00 uur. De gebouwen worden enkel gebruikt voor stalling en opslag. Het bedrijf beschikt over 3 eigen werkbussen. Deze vertrekken 's ochtends (na 7.00 uur) en komen aan het eind van de werkdag (voor 19.00 uur) weer terug. Het kan voorkomen dat een of meerdere bussen gedurende de werkdag nog eens de inrichting aandoen om iets op te halen. Op een representatieve dag kan 1 vrachtwagen of kleinere bus naar de inrichting komen voor het afleveren van materialen. Deze worden met een handsteekwagen in de loods gereden. Tot slot wordt rekening gehouden met de auto van 1 werknemer en 1 bezoeker, die aan de voorzijde van de loods parkeren. Het voorterrein is verhard met klinkers in keperverband. Maximale geluidniveaus kunnen zich voordoen als gevolg van het sluiten van autoportieren.

Het langtijdsgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt maximaal 100 dB (bron: vrachtwagen), het maximale geluidsniveau bedraagt maximaal 103 dB (bron: lossen met steekwagen) en de indirecte hinder bedraagt maximaal 103 dB (bron: vrachtwagen).

De geluidsbelasting op de woning Grote Laak 10a als gevolg van de inrichting aan de Grote Laak 10b is lager dan de richtwaarden voor gemengd gebied volgens stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Omdat in de praktijk sprake is van een bedrijfswoning, is toetsing aan het Activiteitenbesluit niet aan de orde. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is aanvaardbaar.

5.4.3.5 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4.4 Geur veehouderijen

5.4.4.1 Wet geurhinder en veehouderij

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.4.2 Conclusie geurhinder en veehouderij

Onderhavig initiatief voorziet enkel in een aanpassing van de bestemming. Het geurgevoelig gebouw (de woning) is al gerealiseerd en de gevoeligheid van de woning verandert door de herbestemming niet. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.4.5 Luchtkwaliteit

5.4.5.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

5.4.5.2 Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

5.4.5.3 Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een toevoeging aan woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

5.4.5.4 Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM ligt de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ lager dan 10 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

5.4.5.5 Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De kwaliteit van de lucht ter plaatsen van het plangebied is dan ook goed genoeg voor het voortbestaan van de woning en het bedrijf.

5.4.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

5.4.6.1 Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties geldt dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd moet worden. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

5.4.6.2 Toets m.e.r.-plicht

Voorliggend bestemmingsplan ziet op het herbestemming van bedrijf naar wonen waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Deze activiteit komt niet voor in Lijst C in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

5.4.6.3 Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. Het herbestemmen van de gronden zou kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

5.4.6.4 Conclusie milieueffectrapportage

Het voorliggende initiatief betreft de herbestemming van een bestaande situatie. Er worden geen woningen toegevoegd en het bestaande bedrijf zal ook niet uitbreiden. Er is derhalve geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5.4.7 Milieuzonering

5.4.7.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

5.4.7.2 Milieuzone

Binnen het plangebied vigeert de milieuzone boringsvrije zone waarbij het verboden is om de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in sloop- of bouwwerkzaamheden en zal dus bovenstaande grenswaarde niet overschrijden. De milieuzone binnen het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4.7.3 Toets plangebied

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerd 'gemengd gebied', aangezien de projectlocatie zich naast het bedrijventerrein Roggel bevindt. Hierdoor kan de richtafstand met een stap worden verlaagd. Het bedrijventerrein laat bedrijvigheid tot milieucategorie 3 toe.

Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt, waaronder het aangrenzende bedrijf.

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Caalders-nott / J W, verwarmingsinstallateur	8	1	0
Van Ophoven Installaties	1	1	0
Autovakmeester Peeters en Gubbels	50	2	10
ACP keukenrenovaties	55	3.1	30
De Foliedokter	55	3.1	30
Romar Voss	40 m tot perceel, 70 m tot bedrijfsgebouw	3.2	50

Uit bovenstaande tabel blijkt dat enkel het composietbedrijf Romar Voss de richtafstand tot de woning overschrijdt. Echter lijkt de productie van het composietbedrijf voornamelijk binnen het bedrijfsgebouw plaats te vinden. De afstand van de woning tot het bedrijfsgebouw voldoet wel aan de richtafstand. Daarnaast verandert de gevoeligheid niet en de woning wordt straks net zo goed beschermd als nu het geval is. Er kan derhalve worden gesteld dat er sprake is en zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven zullen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.4.7.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect 'milieuzonering' vormt naar aanleiding van bovenstaande bevindingen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Natuur

5.5.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de POVI en de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw

aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

5.5.2 Gebiedsbescherming

5.5.2.1 Wettelijke gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Weerter en Budelerbergen & Ringelsven', bevindt zich op respectievelijk circa 2,9 kilometer ten noordwesten (dichtstbijzijnde punt) van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien het planvoornemen in de omzetting van een (bestaande) bedrijfswoning naar een reguliere woning voorziet en het huidige bedrijf wordt voortgezet, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Gezien er geen bouw- of sloopactiviteiten zijn voorzien dient er enkel een stikstofdepositieberekening van de gebruiksfase te worden uitgevoerd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening van de gebruiksfase uitgevoerd. De berekening inclusief een aanvullende toelichting is opgenomen in de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

5.5.2.2 Provinciale gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Onderzoek in het kader van het goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5.3 Soortenbescherming

Conform de wet natuurbescherming dient de initiatiefnemer passende maatregelen te nemen om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Echter voorziet dit bestemmingsplan niet in bouw- of sloopwerkzaamheden welke schade zou kunnen veroorzaken aan de aanwezige soorten binnen het plangebied. Onderzoek in het kader van soortenbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5.4 Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig welke mogelijk schade kunnen ondervinden van onderhavig planvoornemen.

5.5.5 Conclusie natuur

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bouw- of sloopwerkzaamheden waardoor het initiatief geen flora of fauna zal schaden. Een quickscan flora fauna wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast blijkt uit de stikstofberekening van de gebruiksfase dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming en het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een herbestemming van het plangebied. Het plan heeft daardoor geen verkeersaantrekkende werking en het aantal verkeersbewegingen zal gelijk blijven. Het omliggende wegennetwerk heeft de afgelopen jaren de verkeersbewegingen van de woning en het bedrijf kunnen verwerken en zal dit naar verwachting de komende jaren ook kunnen. Het plangebied blijft derhalve goed bereikbaar en ontsloten.

5.6.2 Parkeren

Conform de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente bestaat binnen het plangebied de navolgende parkeerbehoefte:

- 1 woning (koop, vrijstaand in het buitengebied): 2,8 parkeerplaatsen;
- 1 bedrijf (loods, type arbeidsextensief en bezoekersextensief binnen het buitengebied en oppervlakte conform nieuwe begrenzing: circa 900m²) : 11,7 parkeerplaatsen (9 x 1,3 = 11,7);

De totale parkeerbehoefte komt derhalve uit op circa 15 parkeerplaatsen. Aan de voorzijde van de woning en het bedrijf bestaat voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen.

5.6.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

5.7.1 Beleidskader water

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

5.7.1.1 Beleid Waterschap Limburg

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

5.7.1.2 Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

5.7.1.3 Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

5.7.2 Kenmerken van het watersysteem

5.7.2.1 Bodem- en grondwater

Het plangebied ligt binnen de Boringsvrije zone Roerdalslenk III, waarbij het verboden is in de boringsvrije zone Roerdalslenk beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei (op 80 meter diepte) zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater of infiltreren dieper dan 80 meter.

5.7.2.2 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de Leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primair oppervlaktewater de Lakerlossing (circa 170 meter) ten zuidoosten van het plangebied. Daarnaast bevindt de Roggelsebeek zich op circa 380 meter van het plangebied en de Bevellandsbeek op circa 550 meter. Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op deze waterlopen.

5.7.2.3 Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de huidige bebouwing wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel.

Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg (middels de Keur) en de gemeente Leudal ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken.

De ontwikkeling betreft een herbestemming van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij het hemelwater via het bestaande rioolsysteem wordt afgevoerd. Er worden geen nieuwe verhardingen aangebracht.

Derhalve valt het initiatief binnen het GRP van de gemeente Leudal onder het type bestaande bouw. Voor bestaande gebouwen en percelen geldt dat de gemeenten het hemelwater blijft inzamelen en transporteren naar een zuiveringstechnisch werk (RWZI, bij gemengde riolering), het oppervlaktewater of naar de bodem (bij gescheiden riolering).

Het eerste lid van artikel 6.1 van de Keur regelt dat werken die vóór inwerkingtreding van de nieuwe Keur (2019) conform een algemene regel of met vergunning zijn aangebracht of als zodanig worden beschouwd rechtsgeldig te zijn aangebracht, ook onder de nieuwe Keur worden toegestaan. Het hemelwater wordt derhalve ook in de toekomstige situatie via het bestaande rioolsysteem opgevangen.

5.7.3 Conclusie waterhuishouding

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

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

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

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

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Handboek ruimtelijke plannen Leudal 2019.

6.2 Plansystematiek

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Leudal voldoet het bestemmingsplan qua systematiek aan het Handboek ruimtelijke plannen Leudal 2019 en het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' zoals dat voor het buitengebied in de gemeente Leudal geldt.

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

6.2.2 Toelichtings op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden te kunnen afwijken van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Daarbij zijn de bouwvlakken en functieaanduiding overgenomen. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Algemene regels

In de algemene regels zijn een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden.

Algemene gebruiksregels

Hierin is het strijdig gebruik weergegeven. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, behoudens gebruik als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
3. huisvesting van arbeidsmigranten, behoudens de huisvesting van arbeidsmigranten die alleen of gezamenlijk een huishouden vormen in een (bedrijfs)woning;
4. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden. Tevens is een regeling opgenomen voor bed & breakfast, bedrijf aan huis, bijbehorende bouwwerken zijerfgebied en ruimtelijk relevante evenementen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan. Binnen de wijzigingsregels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. Alle andere te volgen procedures liggen vast in de Wro en/of in de Wabo.

Overige regels

Hierin zijn regels opgenomen omtrent parkeren.

Overgang- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de herbestemming van de huidige woning en reeds aanwezige bedrijf er is derhalve geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. Het kostenverhaal hoeft derhalve niet te worden verzekerd middels een exploitatieplan of een andere vorm van kostenverzekering.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

Met het planvoornemen worden gronden met een bedrijfsbestemming omgezet in een woonperceel. De woning is al gerealiseerd en er zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien. De woning is ruimtelijk gezien aanvaardbaar en het planvoornemen doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke structuur. Er is hierdoor afgezien van een omgevingsdialoog omdat de mogelijkheid er niet meer is om de woning in samenspraak aan te passen.

Hoofdstuk 8 Procedure

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken Rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

8.2 Ontwerpplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro zes weken ter inzage gelegen.

8.3 Vastgesteld plan

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van ... vastgesteld.

Eindnoten

1. O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

