



Bestemmingsplan

Kelperweg 26 Kelpen-Oler

- onderdeel Toelichting -

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan Kelperweg 26 Kelpen-Oler

Kelperweg 26

6037 RM Kelpen-Oler

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP17KoKelperweg26-VG01
Rapportnummer:	M179754.006/FSC
Opdrachtgever:	De heer M.C.J.J. Spierings
Opsteller:	ing. F.H.M. Schreurs
Status:	vastgesteld
Datum:	12 december 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

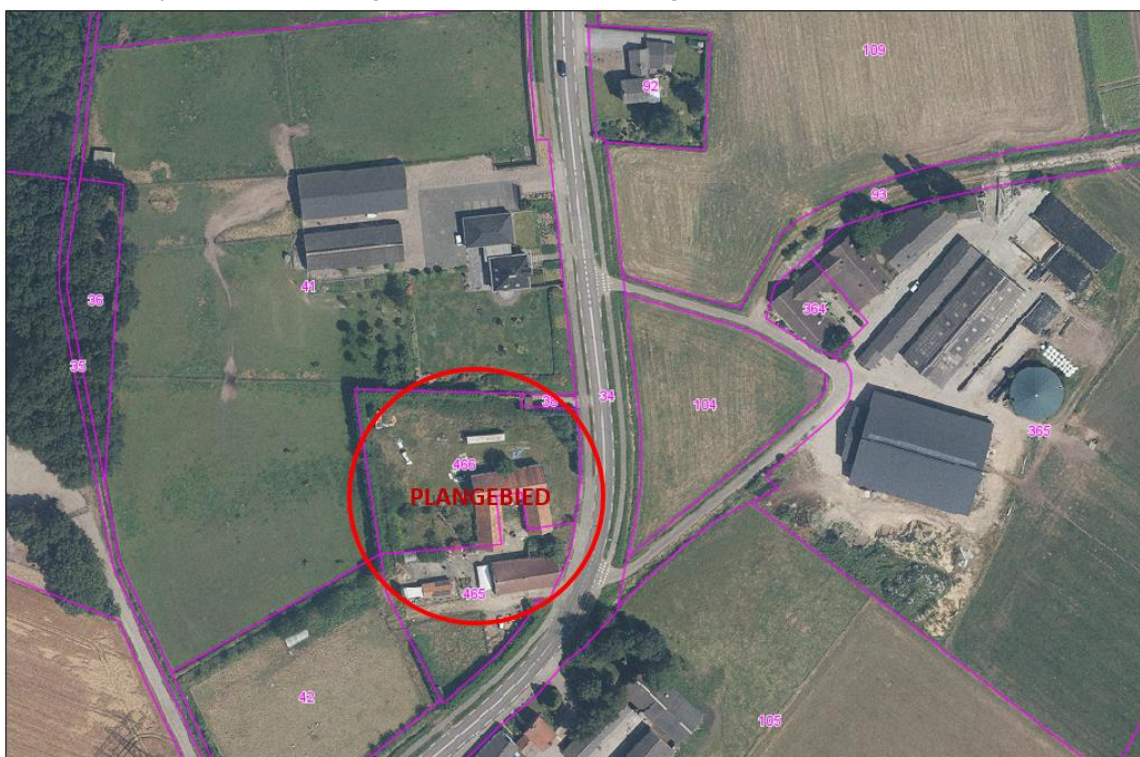
Inhoud

1	Inleiding.....	6
2	Plangebied en planontwikkeling.....	10
2.1	Ligging plangebied.....	10
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	13
2.2.1	Beschrijving project.....	13
2.2.2	Het bouwplan.....	14
2.3	Ruimtelijke effecten.....	15
3	Beleid	16
3.1	Rijksbeleid.....	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	17
3.1.3	Het Barro.....	17
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	18
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	19
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu.....	19
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid.....	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Vigerend(e) bestemmingsplan.....	20
3.3.2	Structuurvisie Leudal.....	22
3.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid.....	23
4	Milieutechnische aspecten	24
4.1	Bodem.....	24
4.2	Geluid.....	24
4.3	Milieuzonering.....	25
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.5	Externe veiligheid.....	28
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	32
5.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	32
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988).....	32
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden.....	32
5.1.3	Cultuurhistorie.....	33

5.2	Kabels en leidingen.....	33
5.3	Verkeer en parkeren.....	33
5.3.1	Verkeersstructuur.....	33
5.3.2	Parkeren	33
5.4	Waterhuishouding	33
5.5	Natuur en landschap	35
5.6	Flora en fauna.....	36
5.6.1	Algemeen.....	36
5.6.2	Conclusie soortenbescherming (flora en fauna)	39
5.7	Omgevingsdialoog	39
5.8	Duurzaamheid	40
6	Uitvoerbaarheid.....	41
6.1	Grondexploitatie.....	41
6.1.1	Algemeen.....	41
6.1.2	Exploitatieplan.....	41
6.2	Planschade.....	41
7	Planstukken	43
7.1	Algemeen.....	43
7.2	De Toelichting.....	43
7.3	Toelichting op de regels	43
7.3.1	Inleidende regels	44
7.3.2	Bestemmingsregels.....	44
7.3.3	Algemene regels	44
7.3.4	Overgangs- en slotregels	45
7.4	Toelichting op de verbeelding	45
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	46
8.1	Inleiding	46
8.2	Vooroverleg	46
8.3	Inspraak	46
8.4	Formele procedure	47
8.4.1	Algemeen.....	47
8.4.2	Zienswijzen	47
9	Bijlagen.....	48

1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een bestemmingswijziging van de bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning aan de Kelperweg 26 en 26a in Kelpen-Oler. De panden en aangrenzende gronden hebben momenteel de bestemming "Bedrijf". Initiatiefnemer wil er een woonbestemming van maken, waarbij de woning wordt gerealiseerd in het ter plaatse aanwezige U-vormige bedrijfsgebouw en de huidige woning, welke niet voldoet aan hedendaagse normen voor een goed woon- en leefklimaat, wordt omgevormd tot bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bij de nieuwe woning. De woonfunctie van dit gebouw komt daarmee te vervallen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Doel van de omvorming is, dat de bestemming van de locatie wordt gewijzigd van de huidige bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen'. Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt het huidige U-vormige bedrijfsgebouw intern verbouwd tot woning; met daarbij een intern zwembad en overige bijbehorende ruimtes. Dit nieuwe hoofdgebouw (woning) wordt verder niet uitgebreid. Er vindt alleen een interne verbouwing plaats van nu bedrijfsruimte naar woning.

De in pandig in slechte staat verkerende bestaande bedrijfswoning, welke direct aan de weg ligt, wordt uit gebruik genomen als woning. Deze wordt intern verbouwd tot garage en bergingen. De overige op de locatie aanwezige bebouwing wordt gesloopt/opgeruimd. Verder wordt het bouwvlak voor hoofdbebouwing t.o.v. de huidige situatie verkleind.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal 2016' moet een woning op dezelfde plaats worden teruggebouwd. In onderhavig planvoornemen wordt niets teruggebouwd, doch wordt de woning op een andere plek binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is daar een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gezamenlijke inhoud van de nieuwe woning ($\pm 1.350 \text{ m}^3$) met zwembad en overige bijbehorende ruimtes ($\pm 1.150 \text{ m}^3$) binnen de carré bedraagt in totaal ca. 2.500 m^3 . Het oppervlak van de nieuwe woning bedraagt ca. 231 m^2 . Het oppervlak van het zwembad en de overige bijbehorende ruimtes bedraagt ca. 206 m^2 . De huidige bedrijfswoning met een inhoud van ca. 828 m^3 wordt garage en berging (vrijstaand bijgebouw) en heeft een oppervlakte van ca. 229 m^2 .

De totale inhoud voor de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt in de nieuwe situatie ca. 3.328 m^3 . Het totale grondoppervlak van de bijbehorende bouwwerken en overkapping bedraagt in de nieuwe situatie afgerond ca. 435 m^2 .

Het vigerende bestemmingsplan staat middels een afwijkingsbevoegdheid een gezamenlijk inhoud toe van 1.500 m^3 voor de woning met bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 150 m^2 plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m^2 , met een maximum van 300 m^2 , in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op hetzelfde perceel, mag bedragen. In het planvoornemen worden zowel de inhoud als de oppervlakte overschreden.

Het is echter onlogisch om de bestaande karakteristieke U-vormige bebouwing zodanig te verbouwen dat het binnen de huidige inhoudsmaten van het bestemmingsplan past. Dat gaat ten koste van de architectuur, die juist behouden dient te blijven.

Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is dan ook niet mogelijk. Het aanvragen van een uitgebreide omgevingsvergunning heeft geen voorkeur, omdat daarmee de onderliggende bedrijfsbestemming niet wordt gewijzigd, hetgeen wel noodzakelijk is.

Om de gezamenlijke inhoud van ca. 3.328 m^3 voor de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en het oppervlak van ca. 435 m^2 voor de bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, dient een planologische procedure (wijziging bestemmingplan; "postzegelplan op maat") doorlopen te worden.

Het college van burgemeester en wethouders van Leudal heeft bij besluit van 16 mei 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming met de mogelijkheid om ter plaatse van de U-vormige bebouwing het gebruik als burgerwoning met zwembad en overige bijbehorende ruimtes toe te staan, onder de voorwaarden dat de gebruikelijke onderzoeken worden uitgevoerd. Tevens geldt de verplichting voor een landschappelijke inpassing en sloop van alle losse overblijvende bouwwerken binnen de te wijzigen bestemming.

Voorliggend document voorziet in een toelichting met bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Leeswijzer

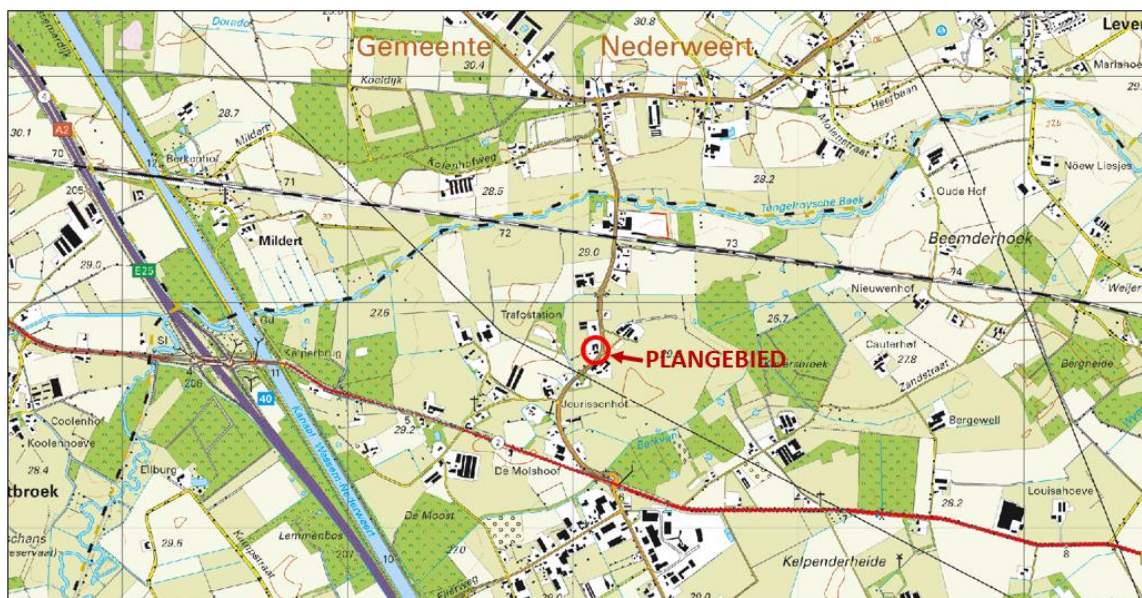
In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en komt tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens worden in de hoofdstukken 4 en 5 de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op overleg, inspraak en de verdere procedure. Hoofdstuk 9 bevat de bijlagen op de toelichting.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Kelpen-Oler en ten zuidwesten van de kern Leveroy. Daarnaast is de projectlocatie gelegen op een afstand van ca. 1.300 meter ten noordoosten van de A2 en ca. 500 meter ten noorden – noordoosten van de N280. Noordelijk, op ca. 470 meter afstand van de locatie ligt de spoorlijn Weert- Roermond. Verder is de projectlocatie gelegen op een afstand van ruim 600 meter ten zuiden van de Tengelroyse beek. De projectlocatie is gelegen aan de Kelperweg 26 in het buitengebied van de gemeente Leudal.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De directe omgeving kenmerkt zich als een agrarische omgeving met stroken van bosgebieden. In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven gelegen en enkele burgerwoningen. Ten westen ligt op ca. 150 meter afstand een trafostation van Enexis B.V. De Kelperweg kenmerkt zich als verbindingsweg vanaf Kelpen-Oler naar Leveroy en Nederweert.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Leudal, sectie R, nummers 465 en 466.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Luchtfoto huidige situatie locatie Kelperweg 26 (Bron: GisViewer Limburg)



Aanzicht bestaande woning (toekomstige berging/garage) vanaf Kelperweg met rechts daarachter het u-vormige bedrijfsgebouw



Aanzicht u-vormige
bedrijfsgebouw vanaf
Kelperweg (toekomstige
woning)



Aanzicht huidige woning
(links) en toekomstige woning
(rechts). Zichtbaar dat huidige
woning tegen weg aan ligt



Zicht op binnenplaats
toekomstige woning

2.2 Beoogde planontwikkeling

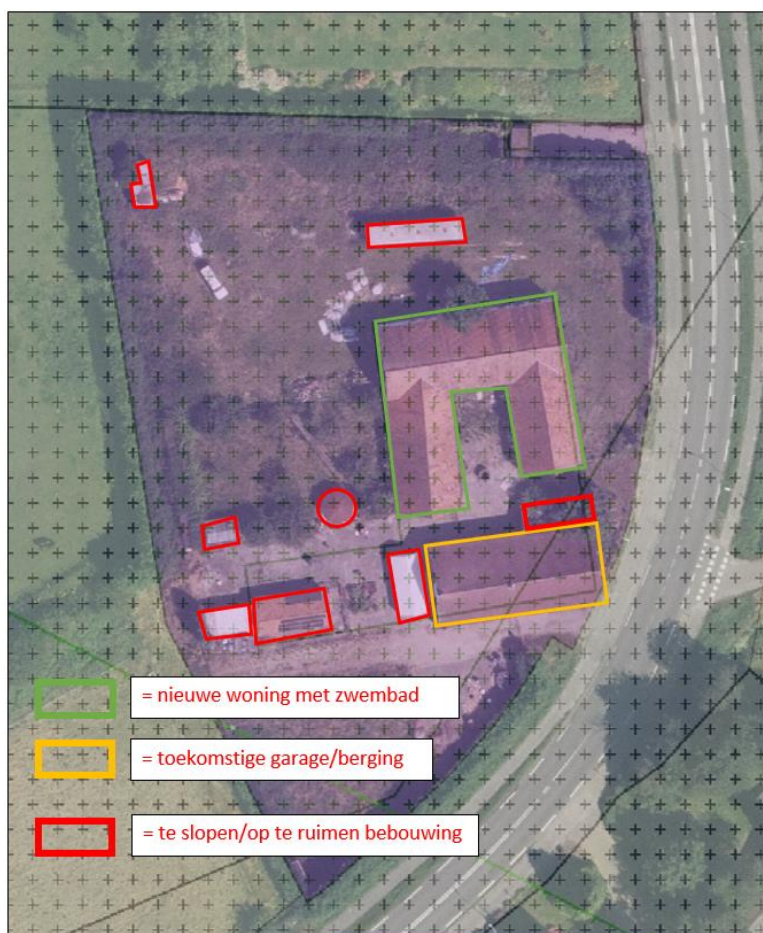
2.2.1 Beschrijving project

De huidige bedrijfswoning ligt tegen de weg aan. Deze woning verkeert in een slechte staat en zou helemaal gerenoveerd moeten worden. Het plan is om het noordelijk gelegen U-vormige bedrijfsgebouw om te vormen tot woning en de huidige woning in gebruik te nemen als garage en berging. De nieuwe woning komt daarmee verder van de weg af te liggen, hetgeen voor het woon- en leefklimaat beter is.

Het U-vormig bedrijfsgebouw is een aantal jaar geleden vernieuwd en zit constructief goed in elkaar. Dit gebouw kan goed en eenvoudig intern omgebouwd worden tot een nieuwe woning met zwembad en overige bijbehorende ruimtes. Dit nieuwe hoofdgebouw (woning) wordt verder niet uitgebreid.

De in slechte staat verkerende bestaande bedrijfswoning wordt uit gebruik genomen als woning en wordt intern verbouwd tot garage en bergingen. De overige op de locatie aanwezige bebouwing (ca. 205 m²) en de tunnelkas op het naastgelegen perceel (ca. 30 m²) worden gesloopt/opgeruimd, zie onderstaande figuur (de tunnelkas op het naastgelegen perceel staat hier niet op).

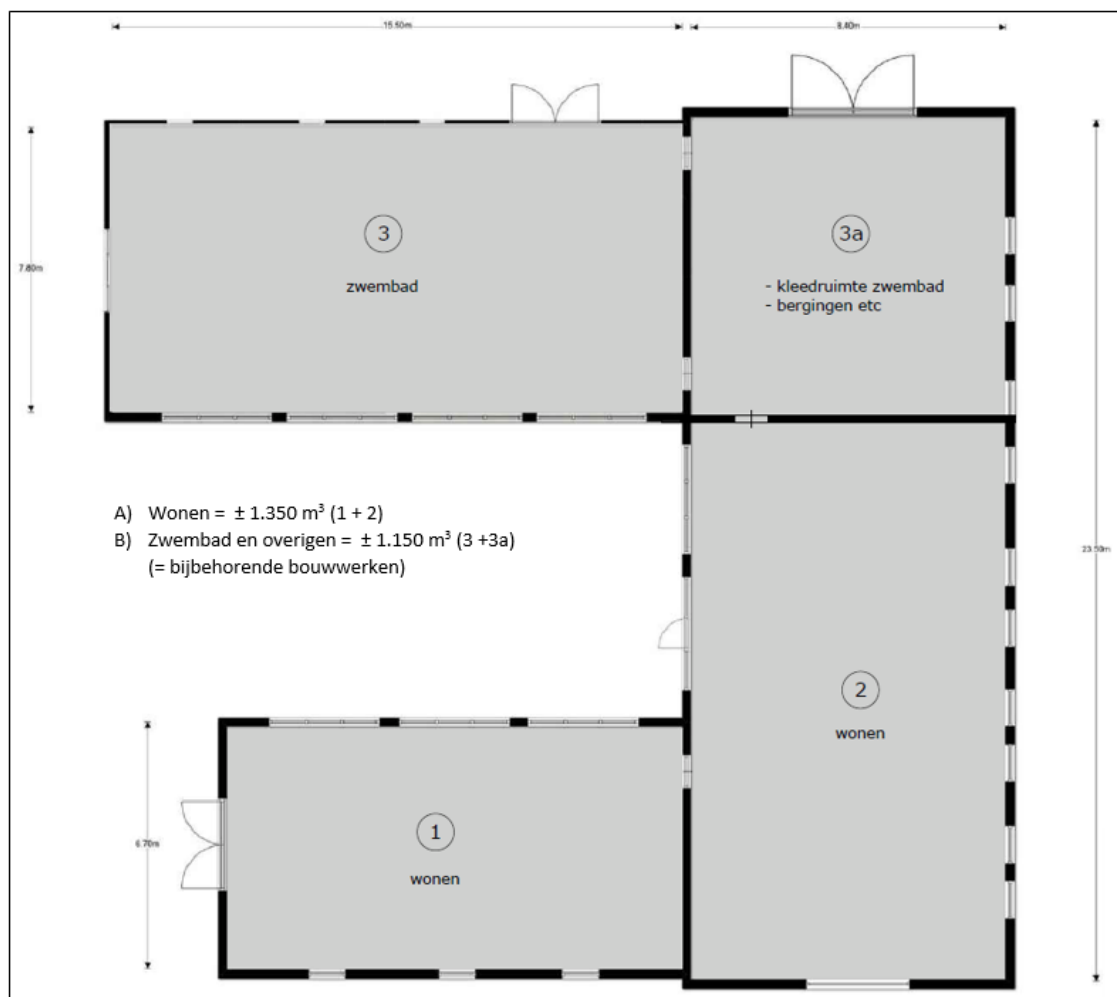
Het nieuwe bouwvlak wordt aangepast op de overblijvende bebouwing. Daardoor kan er geen gevoelige ruimte op een kortere afstand tot de omliggende agrarische bedrijven worden gerealiseerd.



Luchtfoto met aanduiding nieuw gebruik en te slopen bebouwing (Bron: GisViewer Limburg).

2.2.2 Het bouwplan

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgend figuur inzichtelijk gemaakt.



Plattegrond met aanduiding nieuw gebruik en inhoud.

Het bouwplan heeft betrekking op het intern verbouwen van het aanwezige U-vormige bedrijfsgebouw naar woning en zwembad en overige bijbehorende ruimtes. De constructie wordt daar waar nodig inpandig aangepast. De buitengevels worden zoveel mogelijk behouden. Eventuele nieuwe ramen en/of deuren worden architectonisch ingepast. Het dak blijft gehandhaafd. In onderstaande foto's zijn de gevelaanzichten van de voor en achtergevel weergegeven.



2.3 Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten van onderhavig bouwplan zijn positief. Een leegstand bedrijfspand in het buitengebied krijgt een passende nieuwe functie, waardoor de kans op verpaupering wordt voorkomen en er worden vervallen opstallen gesloopt/opgeruimd waarbij er slechts 1 bijgebouw (huidige woning wordt garage en berging) behouden blijft en gerenoveerd wordt. De huidige solitaire bedrijfsbestemming, welke als onwenselijk in het buitengebied kan worden aangemerkt, komt daarbij te vervallen.

Op de foto's, zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van onderhavige toelichting, is het huidige aanzicht van de panden vanaf de Kelperweg van beide zijden weergegeven.

De vormgeving en architectuur van het gebouw wijzigt niet. Het gebouw blijft zijn karakteristieke uitstraling behouden. Ook het landschappelijk karakter van onderhavige plangebied blijft behouden en wordt door de sloop van aanwezige (vervallen) bijgebouwtjes verbeterd. De werkzaamheden ten behoeve van de renovatie en interne verbouwing beperken zich tot de bestaande gebouwen binnen het plangebied.

Rondom is het plangebied nagenoeg geheel omzoomd door een boomsingel en struweel. Hieraan wijzigt niets. Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast zoals is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, zie **bijlage 2** (bureau Pouderoyen).

De realisatie van onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan het reeds aanwezige landschappelijke karakter in het gebied en draagt bij aan een verbetering van de uitstraling van de gehele locatie.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde ontwikkeling goed in de omgeving aangezien thans ook reeds een (bedrijfs)woning aanwezig is en er meerdere voormalige bedrijfswoningen aan de Kelperweg zijn omgevormd tot burgerwoning. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woonfunctie zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied 2016' van de gemeente Leudal en de structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Ten aanzien voor voorgenomen planontwikkeling is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat, in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarnaast past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma. Er is namelijk geen sprake van een fysieke toename van het aantal woningen. Daarmee is de onderliggende regionale behoefte aangetoond. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

3.1.3 Het Barro

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

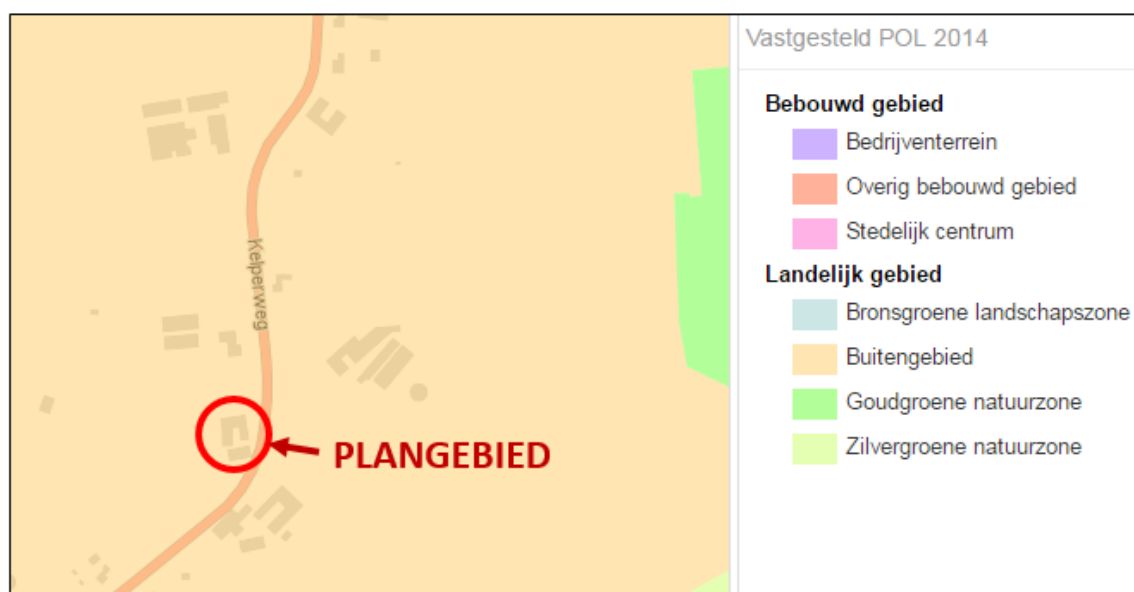
Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Volgens de kaart "Zonering Limburg" ligt het plangebied in de zone "Buitengebied". Het buitengebied betreft alle gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

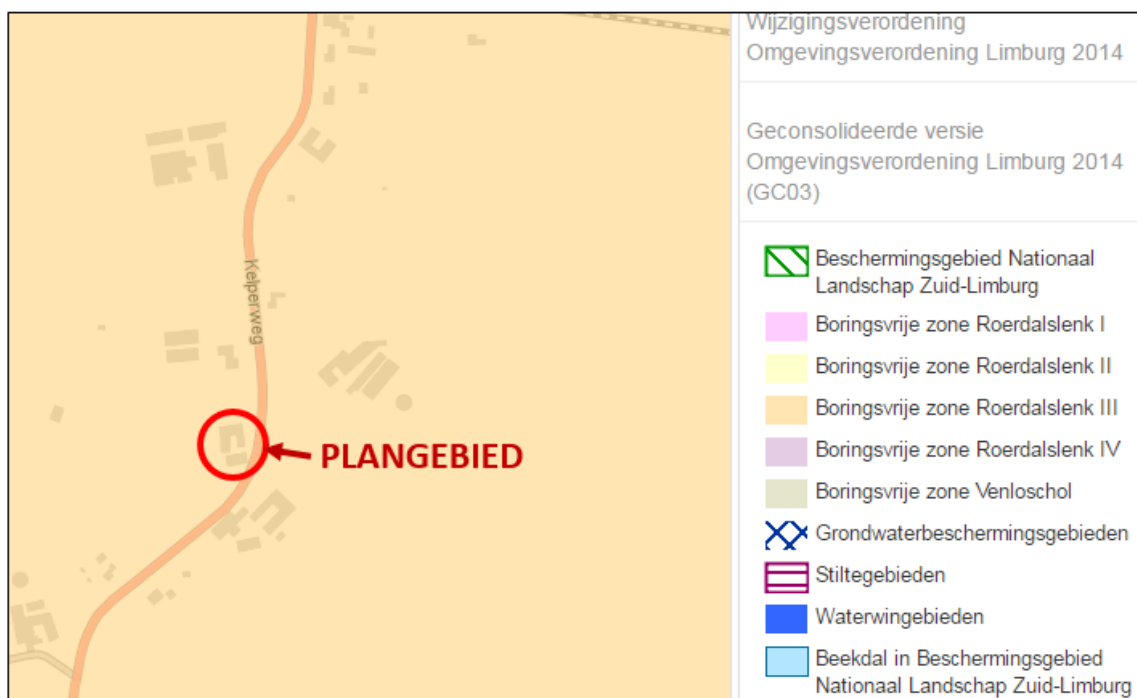
In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt, dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te zijn en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

De voorgenomen ontwikkeling vindt weliswaar plaats in het buitengebied, maar behelst een wijziging van een bedrijfswoning naar reguliere burgerwoningen waarbij de woonfunctie tevens wordt verplaatst naar een reeds bestaand gebouw. Er wordt geen nieuwe woonfunctie toegevoegd. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde wijziging naar een burgerwoning functioneel

inpasbaar. Er is ook in planologische zin geen sprake van een toename van het aantal reguliere woningen en de aard van de ontwikkeling is te klein om van een stedelijke ontwikkeling te kunnen spreken. Daarnaast is het initiatief ook in overeenstemming met de beleidsmatige woningbouwkaders. Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Boringsvrije zone 'Roerdalslenk III'. Zie kaart hierboven. In bepaalde gebieden is het grondwater van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogeheten geologische bescherming, waarbij het diep gelegen watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen, komt onder andere voor in de Roerdalslenk. Onderhavig project heeft echter geen betrekking op het onttrekken van grondwater of het aanleggen van nieuwe boringen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen andere (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

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

Nota Kwaliteit

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

Een van de eisen zoals opgenomen in de structuurvisie is dat wanneer de inhoud van de woning groter wordt dan 750 m³, compensatie noodzakelijk is door een bijdrage te leveren aan de verbetering van de omgevingskwaliteiten. Dit kan door bijvoorbeeld sloop van oude gebouwen, natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing met erfbeplanting.

In onderhavig planvoornemen wordt deze bijdrage geleverd in de vorm van sloop en opruimen van de overtolige bijgebouwen, renovatie van het pand waarin de huidige bedrijfswoning is gelegen, verkleining van de bouwkaal en een landschappelijke inpassing (**bijlage 2**).

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gezien het feit dat er geen sprake is van een nieuwe woonfunctie en dat er geen provinciale waarden in het gedrang zijn, past onderhavig voornemen binnen het voorgestane provinciale beleid.

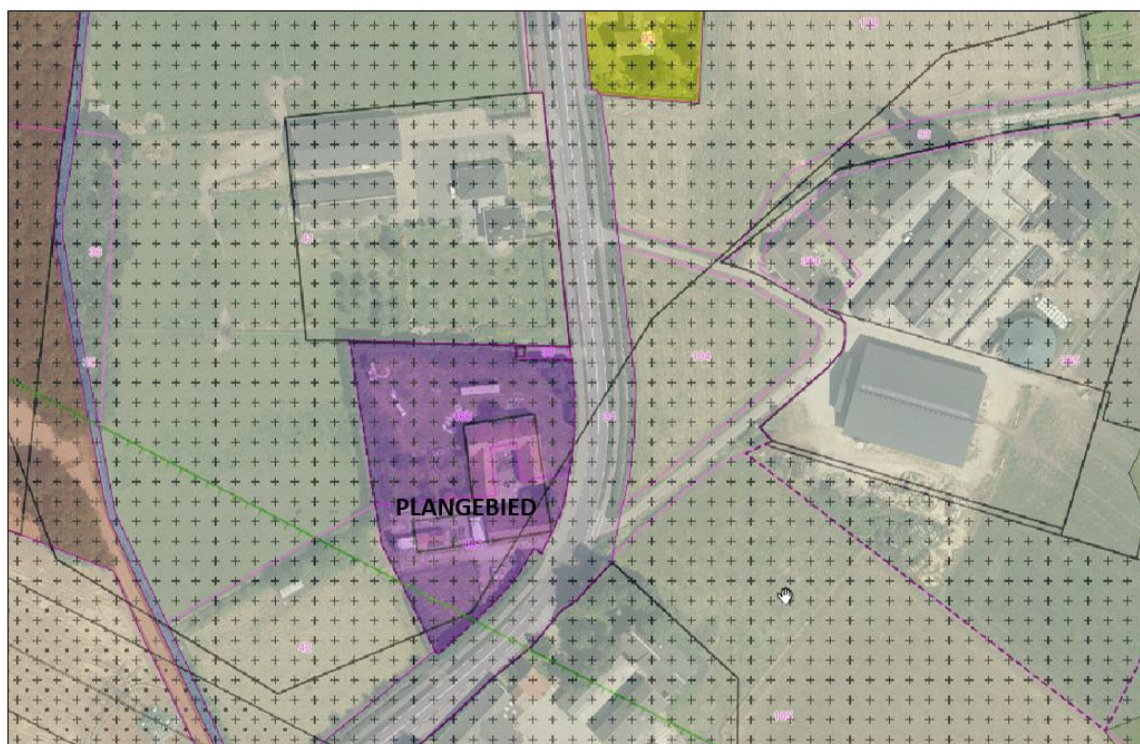
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal.

De volgende bestemming is voor de locatie Kelperweg 26 te Kelpen-Oler van toepassing:

- enkelbestemming 'Bedrijf';
- dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5';
- dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6';
- aanduiding 'bouwvlak';
- functieaanduiding 'opslag';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' en
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – hoogspanningsverbinding.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' met aanduiding plangebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan moet een woning op dezelfde plaats worden teruggebouwd. In onderhavig planvoornemen wordt weliswaar niets teruggebouwd, maar wordt de woning op een andere plek binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Binnen het vigerende bestemmingsplan is daarvoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gezamenlijke inhoud van de nieuwe woning ($\pm 1.350 \text{ m}^3$) met zwembad en overige bijbehorende ruimtes ($\pm 1.150 \text{ m}^3$) binnen de carré bedraagt in totaal ca. 2.500 m^3 . Het grondoppervlak van de nieuwe woning bedraagt ca. 231 m^2 . Het grondoppervlak van het zwembad en de overige bijbehorende ruimtes bedraagt ca. 206 m^2 . De huidige bedrijfswoning met een inhoud van ca. 828 m^3 wordt garage en berging (vrijstaand bijgebouw) en heeft een oppervlakte van ca. 229 m^2 . De totale inhoud voor de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt in de nieuwe situatie ca. 3.328 m^3 . Het totale grondoppervlak van de bijbehorende bouwwerken bedraagt in de nieuwe situatie ca. 435 m^2 .

Het vigerende bestemmingsplan staat middels een afwijkingsbevoegdheid een gezamenlijk inhoud toe van 1.500 m^3 voor de woning met bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 150 m^2 plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m^2 , met een maximum van 300 m^2 , in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op hetzelfde perceel, mag bedragen. In het planvoornemen worden zowel de inhoud als de oppervlakte overschreden. Het is echter onlogisch om de bestaande karakteristieke U-vormige bebouwing zodanig te verbouwen dat het binnen de huidige inhoudsmaten van het bestemmingsplan past. Dat gaat ten

koste van de architectuur, die juist behouden dient te blijven.

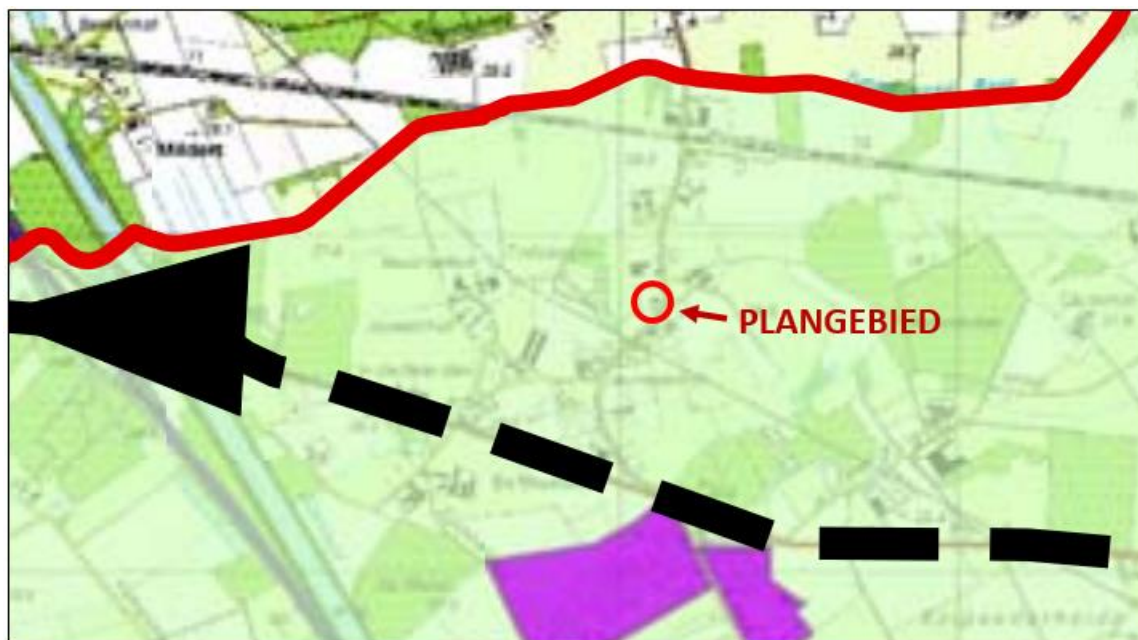
Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is dan ook niet mogelijk. Het aanvragen van een uitgebreide omgevingsvergunning heeft geen voorkeur, omdat daarmee de onderliggende bedrijfsbestemming niet wordt gewijzigd, hetgeen wel noodzakelijk is.

Om de gezamenlijke inhoud van ca. 3.328 m³ voor de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en het oppervlak van ca. 435 m² voor de bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, dient een planologische procedure (wijziging bestemmingplan; "postzegelplan op maat") doorlopen te worden.

De gemeente Leudal heeft bij besluit van 16 mei 2017 aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming met de mogelijkheid om ter plaatse van de U-vormige bebouwing het gebruik als burgerwoning met zwembad en overige bijbehorende ruimtes toe te staan, zie **bijlage 1**.

3.3.2 Structuurvisie Leudal

Zoals aangegeven in de structuurvisie is onderhavige projectlocatie gelegen binnen de Terrassenlandschapszone, zie onderstaande figuur. Binnen die zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorfe structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld.



Ligging plangebied op kaart Structuurvisie Leudal; Regie op de Toekomst.

In het gebied zijn enkele beekdalen gelegen, zoals de Haelense en Tengelroyse beek. Deze beekdalen bieden landschappelijk structuur en bezitten voor zover ontwikkeld en zichtbaar, een hoge landschappelijke kwaliteit. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de beekdalen wordt voorgestaan.

De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter. Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol. De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Leudal. In een deel van de gemeente, gelegen in een schil van zuidwesten naar noorden, is de moderne meer grootschalige landbouw sterk aanwezig. Hier kan in beperkte mate, na een ruimtelijke afweging, ook ruimte worden geboden voor groei, waarbij maatwerk voorop staat. Veel woondorpen zijn binnen deze zone gelegen.

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

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

De gemeente Leudal zal aan plannen en initiatieven voor uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied alleen medewerking verlenen indien het een verbouwing of herontwikkeling van een bestaande gebouwde locatie betreft. Alle initiatieven zullen daarnaast worden beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. De gemeente stelt hierbij de volgende eisen:

- uitbreiding van de woning tot 850 m³ is mogelijk;
- in geval van inpandig verbouwen van de woning waarbij voormalige bedrijfsgebouwen bij de woning worden betrokken, mag het totale gebouw gebruikt worden voor bewoning. Bij uitbreiding boven 750 m³ dient ter plaatse sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bijvoorbeeld sloop van oude gebouwen of landschappelijke inpassing met erfbeplanting;
- indien de inhoud van de woning groter wordt dan 750 m³ is compensatie noodzakelijk door een bijdrage te leveren aan de verbetering van de omgevingskwaliteiten. Dit kan door bijvoorbeeld sloop van oude gebouwen, natuurontwikkeling of landschappelijke inpassing met erfbeplanting;
- toename van bijgebouwen is enkel mogelijk na sloop van bestaande bijgebouwen en wanneer deze bijgebouwen landschappelijk worden ingepast. De normale oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning is wel altijd toegestaan.

Bij onderhavig voornemen is sprake van het verplaatsen van het woongedeelte naar het direct naastgelegen bestaande pand. Hierbij is sprake van een uitbreiding boven 750 m³. Het voornemen gaat daarom gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop en opruimen van de van overtollige bijgebouwen, renovatie van het pand waarin de huidige bedrijfswoning is gelegen, verkleinen van de bouwkaal en een landschappelijk inpassingsplan (**bijlage 2**).

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor het planvoornemen.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

In november 2004 is er op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 3**. Daarna is het gebruik van de locatie niet meer gewijzigd. De woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande U-vormige bedrijfsgebouw. Voor het onderdeel bouwen behoeven er geen grondwerkzaamheden t.b.v. fundering en/of kelders te worden verricht, maar wel ten behoeve van het zwembad. Er wordt geen grond afgevoerd.

De resultaten van het onderzoek uit 2004 gaven destijds geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Industrielawaai en spoorweglawaaï zijn bij het onderhavige plan niet aan de orde.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere waarde gevolgd dienen te worden.

De maximale ontheffingswaarde tot welke hogere waarde wordt verleend voor buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB.

Onderhavig pand is gelegen aan de Kelperweg 26, de doorgaande weg tussen Kelpen, Leveroy en Nederweert-Eind. Het betreft een bestaand pand dat intern wordt verbouwd. Er is ook geen sprake van uitbreiding van dit pand. Voor de Kelperweg geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. De gemeente Leudal beschikt over een geluidcontourenkaart gebaseerd op de verkeersmilieukaart. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorgevel en een deel van de zijgevels van het plan gelegen zijn binnen de contouren 55-60 en 60-65 dB. Deze waarden zijn exclusief 2 dB aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dat wil zeggen dat ter plaatse van deze gevels een geluidbelasting heerst boven de voorkeursgrenswaarde en maximaal toelaatbare waarde'. Daar het terugbrengen van de geluidbelasting op de gevels door maatregelen niet mogelijk c.q. wenselijk is dienen de betreffende geveldelen als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uitgevoerd te worden. Dit betekent dat in deze geveldelen voor zover erachter verblijfsgebieden zijn gelegen geen te openen delen aanwezig mogen zijn. Hiermee wordt bij de indeling van het plan rekening gehouden (spuiventilatie eis uit het Bouwbesluit).

Vanwege de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel ten tijde van de omgevingsvergunning bouwen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel ter waarborging van het binnenniveau van 33 dB. Met een geluidwering van 32 dB (65 – 33) ter plaatse van de meest geluidbelaste gevels conform voornoemd akoestisch onderzoek, is er in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid, met in achtneming van de genoemde voorwaarden, geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

De nieuwe woning met zwembad en overige ruimtes in het U-vormige gebouw heeft geen milieubelastende activiteiten. Een uitwaartse zonering hoeft dan ook niet te worden bepaald.

Voor wat betreft inwaartse zonering zijn er binnen een straal van 100 meter rondom de nieuwe woning 3 bedrijven gelegen waarvan de bedrijfsvoering mogelijk invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de woning en anderzijds die woning invloed kan hebben op hun bedrijfsvoering.

Geur

Onderhavig voornemen betreft het verplaatsen van de woning naar een bestaand, intern te verbouwen pand. Aan de overzijde van de Kelperweg bevindt zich een rundveebedrijf (Kelperweg 39). De afstand van dit bedrijf (rand bouwblok) tot aan het nieuwe woongedeelte neemt door de verplaatsing af van ca. 77 meter naar ca. 75 meter.

Voor rundveebedrijven moet ten opzichte van woningen in het buitengebied conform de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit een minimale afstand van 50 meter worden aangehouden. Hier wordt ook na het verplaatsen van de woning nog steeds ruimschoots aan voldaan. Het rundveebedrijf wordt door onderhavige ontwikkeling derhalve niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

Verder bevindt zich ten zuiden van het plangebied een rundveebedrijf (Kelperweg 41), waar naast melkvee ook vleesstieren worden gehouden. Door onderhavige ontwikkeling wordt de afstand van het bouwvlak van dit bedrijf tot het woongedeelte Kelperweg 26 vergroot van ca. 23 meter naar ca. 36 meter. De ontwikkeling van het rundveebedrijf wordt in de huidige situatie dus al beperkt door de huidige woning van Kelperweg 26. Het betreffende bedrijf wordt door onderhavige ontwikkeling derhalve niet verder beperkt. Verruiming van de afstand kan, afhankelijk van de ontwikkeling bij het rundveebedrijf, mogelijk zelfs gunstiger zijn voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het rundveebedrijf.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een paardenhouderij (Kelperweg 24). Ten opzichte van het bouwvlak van dit bedrijf wordt de afstand tot het woongedeelte als gevolg van onderhavig voornemen verkleind van ca. 54 naar ca. 25 meter. De afstand tot de stallen blijft meer dan 50 meter.

Conform de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit dient een minimale afstand van 50 meter van het woongedeelte tot het meest nabij gelegen emissiepunt van de paardenhouderij te worden aangehouden. Hieraan wordt ook na het verplaatsen van de woning nog steeds ruimschoots voldaan. Aangezien wonen binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' alleen binnen het bouwvlak is toegestaan, kan de afstand tot de locatie Kelperweg 24 ook nooit kleiner worden. Daarnaast betrof de bedrijfsruimte waarin de woning nu wordt gerealiseerd ook in het vigerende bestemmingsplan een geurgevoelige ruimte, omdat die ruimte ook (deels) als kantoorfunctie gebruikt kon worden. De paardenhouderij diende derhalve voor wat betreft haar ontwikkelingsmogelijkheden vanuit planologisch oogpunt al rekening te houden met dit geurgevoelige object.

Tenslotte heeft de eigenaren van dit bedrijf kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen. Het paardenbedrijf wordt door onderhavige ontwikkeling derhalve niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Geluid

Overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor de betreffende bedrijven een richtafstand ten opzichte van woningen van minimaal 30 meter voor het aspect 'geluid'. De

richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden. Hiervan is onder andere sprake bij gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De verhoogde milieubelasting voor geluid kan dan (als gevolg van wegverkeerslawaai) de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. In dat geval kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat een minimale afstand van 10 meter (gemeten tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf, zoals mogelijk in het vigerende bestemmingsplan) voldoende is. Hieraan wordt naar alle omliggende bedrijven toe voldaan.

Stof

Overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor de betreffende bedrijven een richtafstand ten opzichte van woningen van minimaal 30 meter voor het aspect 'stof'. Ook aan deze richtafstand kan t.o.v. beide rundveebedrijven (Kelperweg 39 en Kelperweg 41) rechtstreeks worden voldaan. Ook bij de noordelijk gelegen paardenhouderij wordt ruimschoots voldaan aan deze afstand t.o.v. de daar aanwezige stallen.

Gevaar

Overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor de betreffende bedrijven een richtafstand ten opzichte van woningen van 0 meter voor het aspect 'gevaar'.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

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

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

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: = 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van een project dat per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Immers het project heeft geen betrekking op het toevoegen van een woonfunctie. Het gaat enkel om het verplaatsen van de woonfunctie naar een ander bestaand pand. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder b: het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens wordt gebleven. Het project draagt dan ook "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Volgens de digitale kaarten van het RIVM op de atlas leefomgeving bedroeg de concentratie PM10 in 2015 ter plaatse van het plangebied 24,9 µg/m³, dit is ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 van 40µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende voor de omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarnaast zal door de voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting verder verbeteren.

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

4.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet in het verplaatsen van de woonfunctie binnen het plangebied naar een bestaand pand, wat niet gezien kan worden als een nieuw kwetsbaar object. Immers het pand en de woonfunctie zijn beide reeds aanwezig. Er is dus geen sprake van het oprichten van een nieuw kwetsbaar object.

Mocht er zich in de directe omgeving risicobronnen bevinden dan zal er geen sprake zijn van een verhoogd plaatsgebonden risico of groepsrisico in het kader van externe veiligheid als gevolg van onderhavig voornemen. Een inventarisatie van de risicobronnen kan derhalve achterwege blijven.

Desalniettemin is er vanwege de beperkte verschuiving van de woonfunctie onderstaand een afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

Het plan voorziet verder ook niet in het realiseren van een inrichting waarvoor een externe veiligheid risicocontour geldt.

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen 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, mits er sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object. Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. De risico's dienen dan te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde 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.

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Risicokaart

Het Rijk heeft een nationale risicokaart opgesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder andere om risico's van stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations, gevaarlijke buisleidingen en (spoor/vaar)wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Binnen een afstand van 800 meter van het plangebied komen géén objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is van toepassing op ruimtelijke besluiten

binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

De locatie bevindt zich op ongeveer 470 meter van de spoorlijn Weert-Roermond.

Dit is een Basisnetroute, met de volgende kenmerken:

Traject	Transportgegevens voor de bepaling van het groepsrisico						Invloedsgebied
	A	B2	B3	C	D3	D4	
Weert-Roermond (Route 110)	1500	2300	0	4600	3750	0	995 m (B2)

A = brandbare gassen

B2 = toxische gassen

B3 = zeer toxische gassen

C = zeer brandbare vloeistoffen

D3 = toxische vloeistoffen

D4 = zeer toxische vloeistoffen

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar van deze spoorroute is maximaal 55 meter en niet belemmerend voor het plan.

De locatie bevindt zich op grotere afstand dan 200 meter en het is dan niet nodig om het groepsrisico bij het vaststellen van een bestemmingsplan te verantwoorden. Omdat het plan wel in het invloedsgebied ligt, moet - op grond van artikel 7 van het Bevt - de toelichting op het bestemmingsplan ingaan op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Echter, er is geen sprake van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Er is al een bestaande (bedrijfs)woning en deze wordt verplaatst naar het bestaande naastgelegen en intern te verbouwen pand, waarbij de huidige bedrijfswoning komt te vervallen. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, zijn voor zover van toepassing, goed te noemen.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

De locatie bevindt zich op ongeveer 500 meter van de N280.

Op deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. In onderstaande tabel zijn de vervoercijfers weergegeven.

Stofcategorie	Aantal tankwagens per jaar *)	GE groeifactor (% per jaar)	Aantal tankwagens 2017
Brandbare vloeistof LF1	3682	1	4070
Zeer brandbare vloeistof LF2	5083	1	5620
Zeer licht giftige vloeistof LT1	29	2,7	38
Licht giftige vloeistof LT2 (b.v. salpeterzuur)	253	2,7	330
Zeer brandbaar gas GF3	800	0	800
Giftig gas GT1,GT2,GT3,GT4	0	0,5-2,7	0

*) De cijfers zijn in 2007 tot stand gekomen door het verrichten van tellingen en gecorrigeerd met een groeifactor volgens het Global Economy (GE) model.

Het plaatsgebonden risico is buiten de weg niet hoger dan de grenswaarde van 10^{-6} /jaar. Het invloedsgebied van de N280 is gekoppeld aan het vervoer van een toxische vloeistof en reikt tot 880 meter.

Het plangebied valt daarmee binnen het invloedsgebied van de N280. De consequenties zijn dezelfde als voor het invloedsgebied van het spoorvervoer.

Echter, zoals hierboven al is aangegeven is er geen sprake van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Er is al een bestaande (bedrijfs)woning en deze wordt verplaatst naar het bestaande naastgelegen en intern te verbouwen pand, waarbij de huidige bedrijfswoning komt te vervallen. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, zijn voor zover van toepassing, goed te noemen.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

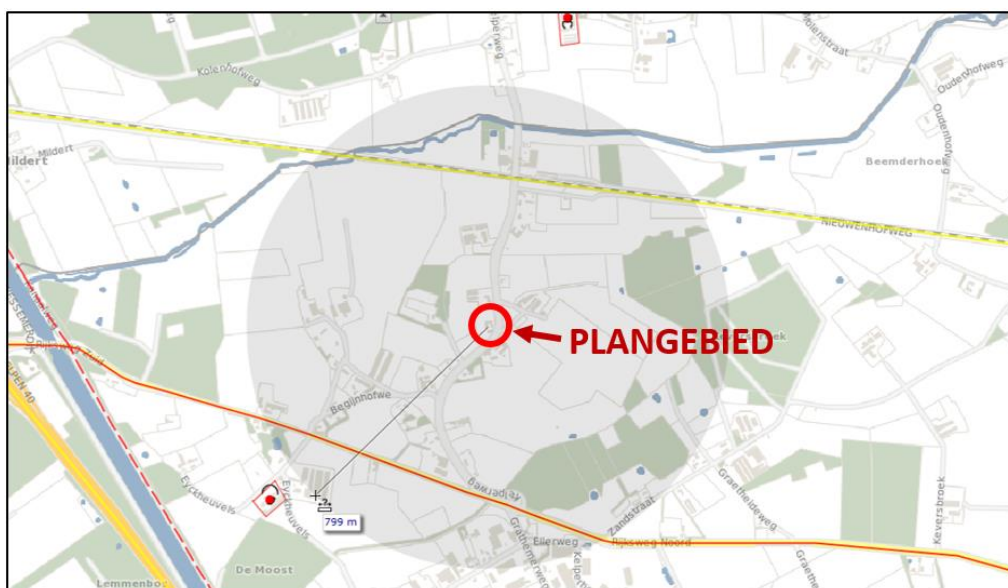
In de omgeving van het plangebied zijn op basis van vigerende bestemmingsplannen en overige leidinggegevens geen buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor, maar niet binnen 200 meter.

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in casu goed te noemen is. Ook de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit is goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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



Uitsnede
Risicokaart
Limburg
met
aanduiding
plangebied

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

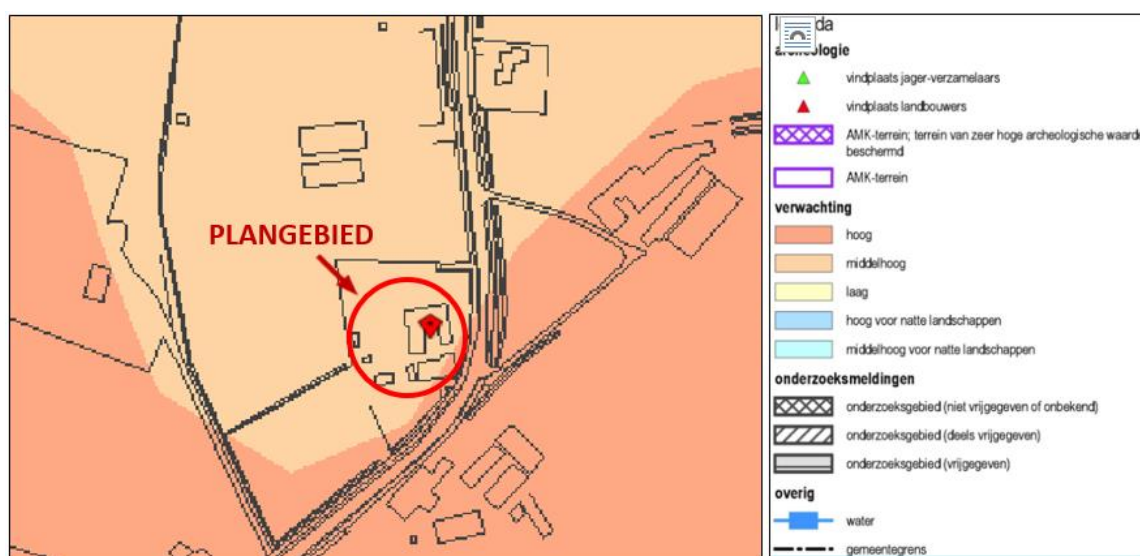
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de archeologische verwachtingswaardenkaart gemeente Leudal geraadpleegd alsook het vigerende bestemmingsplan



Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart gemeente Leudal met aanduiding plangebied

Het plangebied ligt in gebied 'Waarde - Archeologie 6' en in een klein deel 'Waarde - Archeologie 5'. Op grond van deze verwachting is bij 'Waarde - Archeologie 6' een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor plangebieden groter dan 2500 m² met bodemingrepen dieper dan 40 cm. Bij 'Waarde - Archeologie 5' is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor plangebieden groter dan 1000 m² met bodemingrepen dieper dan 40 cm.

In onderhavige situatie is het planvoornemen kleiner dan 1.000 m². Daarnaast heeft onderhavig bouwplan betrekking op het intern wijzigen van een bestaand pand (geheel gelegen in 'Waarde - Archeologie 6').

Uit bovenstaande volgt dat een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of "Monumenten Inventarisatie Project" (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied.

Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen.

5.2 Kabels en leidingen

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De beoogde woonfunctie is en blijft via de huidige inrit/uitrit rechtstreeks ontsloten op de Kelperweg. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de woning. Hieraan wijzigt niets. Verkeerskundige problemen zijn dan ook niet te verwachten.

5.3.2 Parkeren

Voor de beoogde woonfunctie dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal twee parkeerplaatsen voor de woonfunctie. Overeenkomstig de bestaande situatie, waarin het parkeren voor de bestaande bedrijfswoning reeds aan de zuidzijde plaatsvindt, zijn er op het perceel ruim voldoende parkeerplaatsen (> 2) aanwezig. Bovendien wordt de huidige bedrijfswoning verbouwd tot berging en garage. De openbare ruimte zal door de functiewijziging dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

5.4 Waterhuishouding

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

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Limburg (voorheen: Waterschap Peel en Maasvallei), het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element

is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: Grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone “Roerdalslenk”, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een stand-still beginsel. In de boringsvrije zone “Roerdalslenk” gelden beneden 5 meter boven NAP, regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Het één en ander is opgenomen in artikel 4.1 tot en met 4.4 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Binnen het plangebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Roerdalslenk geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande panden, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met afvalwater wordt omgegaan. Het afvalwater is/wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van twee bestaande panden, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met hemelwater en de lozing daarvan wordt omgegaan. Wel wordt er in de tuin een infiltratievijver aangelegd waarop het hemelwater wordt geloosd dan op de daken valt. Deze infiltratievijver heeft voldoende capaciteit voor het opvangen van een bui van 2 maal T = 25.

Overleg waterbeheerder

Aangezien geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er is ook geen sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van POL-2014 (Natuurkaart en Landschap en cultuurhistorie) blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in het 'Buitengebied'. Binnen het plangebied komen geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere natuurzones, maar gezien het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande panden, zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Bovendien worden overtollige gebouwen gesloopt/opgeruimd, wat weer een positief effect heeft op de uitstraling van het gebied naar de omgeving.

Met het landschappelijk inpassingsplan (**bijlage 2**) wordt verder tegemoet gekomen aan de natuurlijke kwaliteiten van het plangebied en haar omgeving.

Het planvoornemen levert als gevolg van de sloop/het opruimen van overtollige gebouwen en aanleg van nieuwe groenelementen een substantiële bijdrage aan de landschappelijke en natuurlijke ontwikkeling van het plangebied en haar omgeving.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen.

Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de Wet Natuurbescherming.

Het plangebied is niet gelegen in een te beschermen Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het op ca 3 kilometer afstand gelegen Sarsven de Banen. Op ruim 6 km afstand ligt het Natura 2000-gebied Leudal, Andere Natura 2000-gebieden liggen op nog grotere afstand. Tussen de Natura 2000 gebieden en het plangebied liggen dus diverse wegen, bedrijven, woningen en dorpen die een bufferende werking hebben.

Gelet op de grote afstand en de voorgestane ontwikkelingen (huidige bedrijfswoning omvormen tot garage en berging en de betreffende woonfunctie onderbrengen in het naastgelegen bestaande pand) heeft het planvoornemen ten opzichte van de vigerende planologische situatie geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna in deze Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied en ook niet voor de op grotere afstand gelegen Natura 2000 gebieden.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de Flora- en Faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten zijn nauwelijks gewijzigd. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Verstoren zonder dat vooraf goed onderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet is ook de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en Faunawet nog uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

1: strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en

2: andere beschermde soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen.

Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder ook soorten die eerder niet beschermd werden. De bescherming van mieren is vervallen. Ook blijven vrijwel alle zoogdieren beschermd en worden nu ook meer soorten libellen en vlinders beschermd.

Vrijstelling van Flora- en Faunawetverboden door gebruik van goedgekeurde gedragscodes wordt in de Wet natuurbescherming voortgezet.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee is er weinig verandert in vergelijking met toepassingspraktijken onder de oude Flora- en Faunawet.

Onderhavig voornemen betreft het intern verbouwen van een bestaand pand naar woning met zwembad en bijbehorende ruimte. Er vindt geen uitbreiding plaats en de gronden en het aanwezige groen (planten en bomen) rondom het pand worden niet verstoord door het planvoornemen.

De huidige bedrijfswoning wordt vervolgens omgevormd tot berging en garage.

Er is intensief gebruik gemaakt van het betreffende gedeelte van het pand waar het bouwplan betrekking op heeft. Hierdoor is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten in principe uitgesloten.

Raadpleging van de beschikbare natuurgegevens van de provincie Limburg, geeft aan dat er binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen.

In de rand van het plangebied is de Grauwe vliegenvanger (beschermde soort) waargenomen. Deze nestelt echter niet in gebouwen.

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanherziening dient op aangeven van het bevoegd gezag een verkennend flora- en fauna onderzoek (quickscan Wet natuurbescherming inclusief veldbezoek) te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld.

Quickscan Wet natuurbescherming

Door de heer M. Bonder (ecoloog) van Ecoplanning, Ecologisch Adviesbureau Maastricht, is een literatuuronderzoek uitgevoerd en aansluitend hierop is op 28 juni 2017 door de heer M. Bonder een veldinventarisatie uitgevoerd binnen het plangebied.

De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven en het volledige rapport is bijgevoegd als **bijlage 4** bij deze ruimtelijke onderbouwing.

LITERATUUR:

Uit de beschikbare literatuur zijn geen waarnemingen bekend van beschermde flora en fauna in het plangebied. Wel zijn in de nabijheid van het plangebied enkele waarnemingen verricht van steenuil, huismus, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en rode eekhoorn. Het veldbezoek heeft zich in de eerste plaats gericht op de eventuele aanwezigheid van deze soorten.

VELDBEZOEK:

GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN

Er zijn geen waarnemingen van de rode eekhoorn gedaan. Vanwege het ontbreken van geschikte vrucht- en nestbomen is het plangebied ongeschikt als verblijfplaats voor de soort.

VLEERMUIZEN

De te verwijderen coniferen hebben een stam dunner dan 30 cm en hebben geen holte of loszittende bast. Bovendien staan de coniferen zo dicht tegen elkaar dat er geen ruimte is voor vleermuizen om de stam te bereiken. Het is uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn ter plaatse van de verwijderen coniferen.

De te verwijderen gebouwen betreffen een open prieeltje, een konijnenhok, een vrachtwagentrailer, een keet, een schuurtje en de aanbouw aan de oude woning. Deze bieden geen verblijfplaatsen voor vleermuizen. Zo is het schuurtje ca. 2m. hoog en bestaat het uit één laag hout wat geen ruimte biedt als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanbouw aan de oude woning heeft geen dakbedekking meer (ingevallen).

Het is uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn ter plaatse van de te verwijderen elementen.

De twee zolders van het u-vormig gebouw zijn beoordeeld op de aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, laatvlieger en grootoorvleermuis), omdat de steunbalken onderaan het dak kunnen dienen als hangplek. De steunbalken waren ten tijde van het veldbezoek goed zichtbaar op de aanwezigheid van vleermuizen. Er zijn hier geen vleermuizen of sporen van aanwezigheid (afgebeten vleugels, uitwerpselen) aangetroffen; als vleermuizen aanwezig

zouden zijn, dan waren deze (of haar sporen) zichtbaar. Het is uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn ter plaatse waar gebouwaanpassingen plaatsvinden.

Aan de buitenzijde van genoemd gebouw vinden geen werkzaamheden plaats en eventueel aanwezige vleermuizen worden niet als gevolg van de geplande werkzaamheden verstoord.

Een nader vleermuizenonderzoek is niet nodig.

BROEDVOGELS

Het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor de steenuil vanwege het ontbreken van forse fruitbomen met holtes, steenuilkasten, knotwilgen en schuren met een nis of andere (nest)ruimtes. Een nader onderzoek is niet nodig.

Ter plaatse van de huidige (oude) woning zijn twee nesten van de boerenwaluw aangetroffen. Deze nesten mogen conform de Wet Natuurbescherming niet in de periode van half april-half augustus worden verwijderd of beschadigd raken.

De beplantingen in de tuin bieden nestgelegenheid aan algemene broedvogels als merel, winterkoning, heggenmus en dergelijke. Conform de Wet Natuurbescherming mogen deze elementen niet worden verwijderd in de broedperiode, zijnde half april – half augustus. Ter plaatse van het prieeltje, konijnenhok, partytent, het schuurtje en de aanbouw aan de oude woning zijn geen broedvogels aangetroffen. Deze elementen kunnen te alle tijde worden verwijderd.

Onder het dak van de huidige (oude) woning broeden enkele huismussen. Daarvan is het nest het gehele jaar door beschermd. Bij verstoring van deze nesten dient een ontheffing Wet Natuurbescherming bij provincie Limburg te worden aangevraagd. Echter, er vinden geen werkzaamheden plaats aan het dak of dakgoot van de bestaande woning, de nesten worden niet verstoord.

HERPETOFAUNA

Er zijn geen waterpartijen, heideterreinen, bosschages en zon beschenen bosranden aanwezig in het plangebied. Het is niet te verwachten dat reptielen of amfibieën voorkomen in het plangebied.

VISSEN

In het plangebied bevinden zich geen waterpartijen. Het is uitgesloten dat vissen voorkomen in het plangebied.

ONGEWERVELDEN

Vanwege de afwezigheid van bloedende zomereiken, waterpartijen, zeggenmoeras, iepen en kalkgraslanden is de aanwezigheid van ongewervelden in het plangebied niet te verwachten.

PLANTEN

Het plangebied bestaat uit een droge vegetatieloze muren. Het voorkomen van beschermde plantensoorten is niet te verwachten.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek van 28 juni 2017 wordt niet verwacht dat jaarrond beschermde flora en fauna worden verstoord als gevolg van het project. Een

vervolgonderzoek of de aanvraag van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.

Wanneer in de huidige (oude) woning binnenpands wordt gewerkt, dienen de nesten van de boerenwaluw vanwege de Wet Natuurbescherming niet beschadigd te geraken of te worden verwijderd in de periode 15 april -15 augustus. De werkzaamheden dienen dan ook buiten deze periode plaats te vinden. Dit geldt ook voor de te verwijderen beplanting waarin broedvogels kunnen broeden.

Mocht blijken dat als gevolg van een planwijziging, ook aan de buitenzijde van de huidige woning wordt gewerkt, dan dient vanwege het broeden van de huismus ter plaatse van deze woning, deze werkzaamheden te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming.

5.6.2 Conclusie soortenbescherming (flora en fauna)

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied, is het uitgesloten dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen.

Nader onderzoek naar soorten alsook een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

De protocollen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van de vogels dienen altijd in acht te worden genomen, zodat een overtreding van de natuurwetgeving word voorkomen.

5.7 Omgevingsdialoog

Naar aanleiding van het overleg met de gemeente op 15 maart 2017 is initiatiefnemer (dhr. Spierings) op 15 maart 2017 in overleg getreden met de directe burens.

Uit het overleg kwam naar voren dat er een gerucht rondging dat initiatiefnemer zijn bedrijfsactiviteiten ook hier naar toe zou verhuizen. Dit gerucht, wat uiteraard onjuist is, heeft de heer Spierings tijdens het overleg al direct kunnen ontkrachten. Zoals hiervoor reeds aangegeven, wordt het een woonbestemming en de locatie wordt niet bedrijfsmatig gebruikt.

Verder kwam uit dat overleg naar voren dat de omwonenden het als een pluspunt beschouwen, dat er iemand uit de buurt (uit een nabijgelegen dorp) komt wonen en geen 'vreemde'.

Reacties burens

1. De buurman van nr. 24 (paardenhouderij) heeft geen probleem met het bouwplan. Deze had al van anderen gehoord wat het plan was.
2. De buurman van nr. 39 (rundveebedrijf met nieuwe stal) heeft er ook geen probleem mee. Die is blij dat er weer wat 'leven' op deze locatie komt. Ook deze heeft kenbaar gemaakt geen probleem te hebben met het plan van dhr. Spierings.
3. De buurman van nr. 41 heeft dhr. Spierings nog niet gesproken. De buurman van nr. 24 (paardenhouderij) deelde dhr. Spierings mede dat die locatie door een veehandelaar was gekocht; dat die er gaat wonen en zijn vee gaat stallen. Die locatie blijft dus agrarisch in gebruik.

Op grond van vorenstaande overleg en bevindingen worden er van de omwonenden in de directe

omgeving geen problemen verwacht bij het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

5.8 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning - bouwen. Bij de beoordeling hiervan zal de gemeente op de duurzaamheidsaspecten toetsen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Voor onderhavig planvoornemen is de Grondexploitatiewet niet van toepassing, omdat het plan niet voorkomt op de limitatieve lijst in artikel 6.2.1 Bro waarvoor grondexploitatie noodzakelijk is. Er is namelijk geen sprake van de bouw van een nieuwe woning (art. 6.2.1 onder a Bro)

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van

een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Leudal wordt een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten, zodat eventuele en toegekende aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen. Hiermee is het afwentelen van kosten voor de gemeente verzekerd.

7 Planstukken

7.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Kelperweg 26 Kelpen-Oler' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.2 De Toelichting

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

7.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het bestemmingsplan 'Reparatie en veegplan Buitengebied Leudal 2016'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

7.3.1 Inleidende regels

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. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

7.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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 bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

7.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan 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.

In de Algemene bouwregels zijn regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen opgenomen. De Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. De Algemene procedureregels geven weer hoe de afwijkingen en wijzigingen juridisch-planologisch kunnen worden geregeld.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.4 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het planvoornemen is gedurende 2 weken (van 18 mei t/m 31 mei 2017) voorgelegd aan de gemeenteraad. De raadsleden hebben gedurende die termijn eventuele reacties kenbaar kunnen maken. Vanuit de gemeenteraad zijn geen reacties op het planvoornemen gekomen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro tevens voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Zowel de Provincie alsook het Waterschap hebben geen aanleiding gezien om opmerkingen over het plan naar voren te brengen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet zal er voor hen in de verdere procedure geen aanleiding zijn om een zienswijze in te dienen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (functiewijziging van bestaande bebouwing), wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 6 oktober tot en met 16 november voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen. Dit betekent dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

9 Bijlagen

1. Principebesluit
2. Landschappelijke inpassing (bureau Pouderoyen)
3. Bodemonderzoek (Milieutechnisch adviesbureau Heel)
4. Quicksan Flora en Fauna (bureau Ecoplanning)