

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Nijken 16 – Strubben ong. te Roggel

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan

Nijken 16 – Strubben ong. te Roggel

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP17RoStrubben5a-VG01
Rapportnummer:	M16151.09.012/GPO
Opdrachtgever:	dhr. N. van Zuilen en mw. R. Huijskens
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	5 september 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

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.....	5
1.1	Reden van de bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging.....	5
1.3	Ligging en grens van het plangebied	6
1.4	Vigerende bestemming	6
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	11
2.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
2.2.3	Conclusie provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Structuurvisie.....	13
2.3.2	Invloedsgebied beek.....	13
3	Beschrijving plan	17
3.1	Gebiedsbeschrijving	17
3.2	Planvoornemen	17
3.3	Ruimtelijke structuur.....	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.1.1	Bodemonderzoek	21
4.1.2	Archeologisch onderzoek	21
4.2	Externe veiligheid	23
4.3	Flora en fauna.....	25
4.3.1	Algemeen.....	25
4.3.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	27
4.3.3	Gebiedsbescherming	27
4.3.4	Conclusie flora en fauna	27
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	27
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.5.1	Wet luchtkwaliteit	28
4.5.2	‘Niet in betekende mate’ NIBM	29

4.5.3	Besluit gevoelige bestemmingen	29
4.5.4	Conclusie luchtkwaliteit	29
4.6	Water	30
4.6.1	Provinciaal beleid	30
4.6.2	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei	30
4.6.3	Conclusie water	32
4.7	Geluid	32
4.7.1	Conclusie geluid	33
4.8	Kabels en leidingen	33
4.9	Verkeer en parkeren	33
4.9.1	Verkeersstructuur	33
4.9.2	Parkeren	34
4.10	Natuur en landschap	34
4.10.1	POL-herziening op onderdelen EHS	34
4.10.2	Landschapsplan	34
4.11	Duurzaamheid	35
5	Juridisch plan	37
5.1	Wettelijk kader	37
5.2	Planonderdelen	37
5.2.1	Toelichting	38
5.2.2	Regels	38
5.2.3	Verbeelding	39
6	Haalbaarheid	41
6.1	Financiële haalbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	42
6.3	Procedure	42
6.3.1	Inleiding	42
6.3.2	Inspiraak	42
6.3.3	Formele procedure	42
7	Bijlagen	44

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemers, de heer N. van Zuilen en mw. R. Huijskens, zijn voornemens om de woning Nijken 16 te Roggel te slopen en deze terug te bouwen op de locatie Strubben ong. te Roggel.

Vanwege de onderhoudsstaat van de woning Nijken 16 dient deze woning gesloopt te worden. Op dezelfde locatie terugbouwen is vanuit meerdere perspectieven niet ideaal. De locatie Strubben ong. te Roggel is hiervoor een betere terugbouwlocatie.

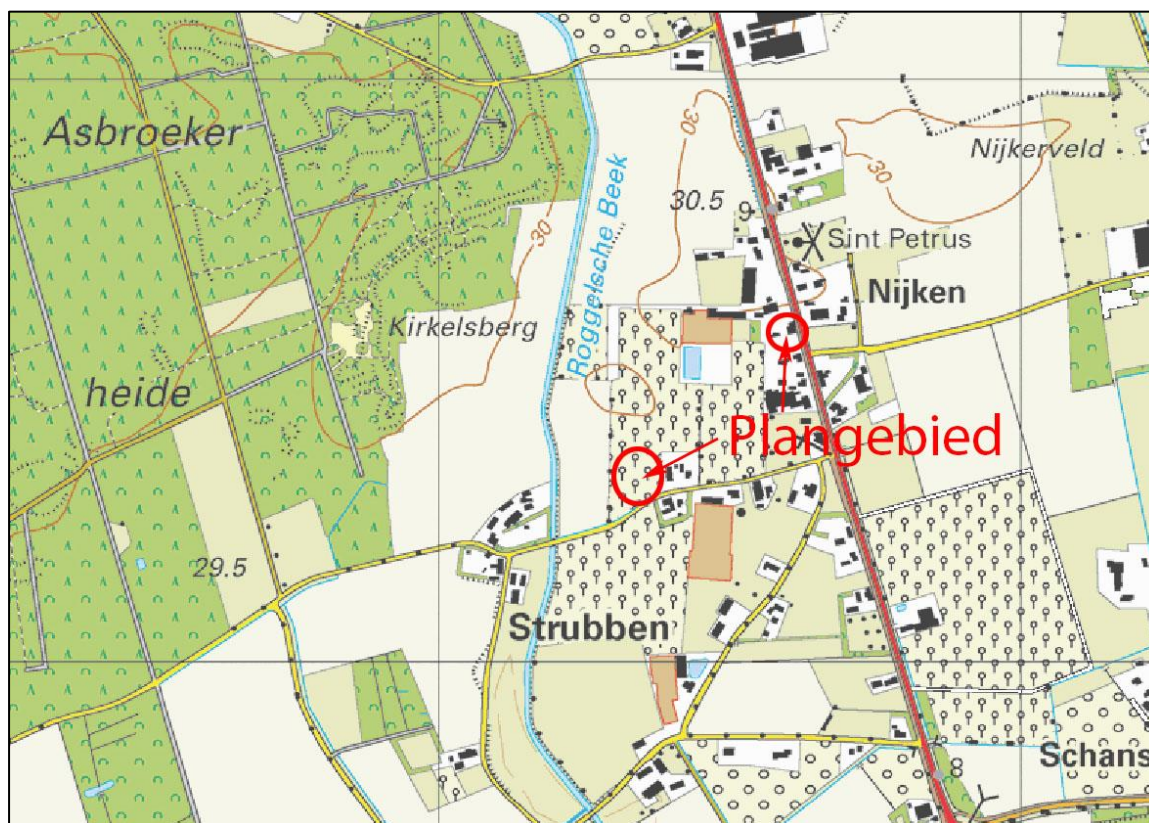
Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is de voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Daartoe dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien om de realisatie van dit planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming (Agrarisch met waarden 2 en Wonen) te worden gewijzigd. Tijdens ambtelijk overleg tussen de gemeente Leudal en initiatiefnemer heeft de gemeente Leudal aangegeven dat er vanuit het vigerende beleid geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

De als **bijlage 1** bijgevoegde brief betreft de instemming van het College van B&W met de herbouw van de woning op de locatie Strubben ong. en de herziening van het bestemmingsplan omdat het plan vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren heeft. Het plan is ook voorgelegd aan de gemeenteraad van Leudal met de mogelijkheid om te reageren. Hier is door de gemeenteraad geen gebruik van gemaakt.

1.3 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen ten westen van de N279 in het buitengebied van Roggel. De kern van Roggel is gelegen op ca. 1,5 km ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied Nijken 16 is kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie H, nummers 931, 2116 (ged.).

1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Nijken 16 en Strubben ong. vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal, dat op 12 juli 2016 is vastgesteld (in werking vanaf 15 december 2016).

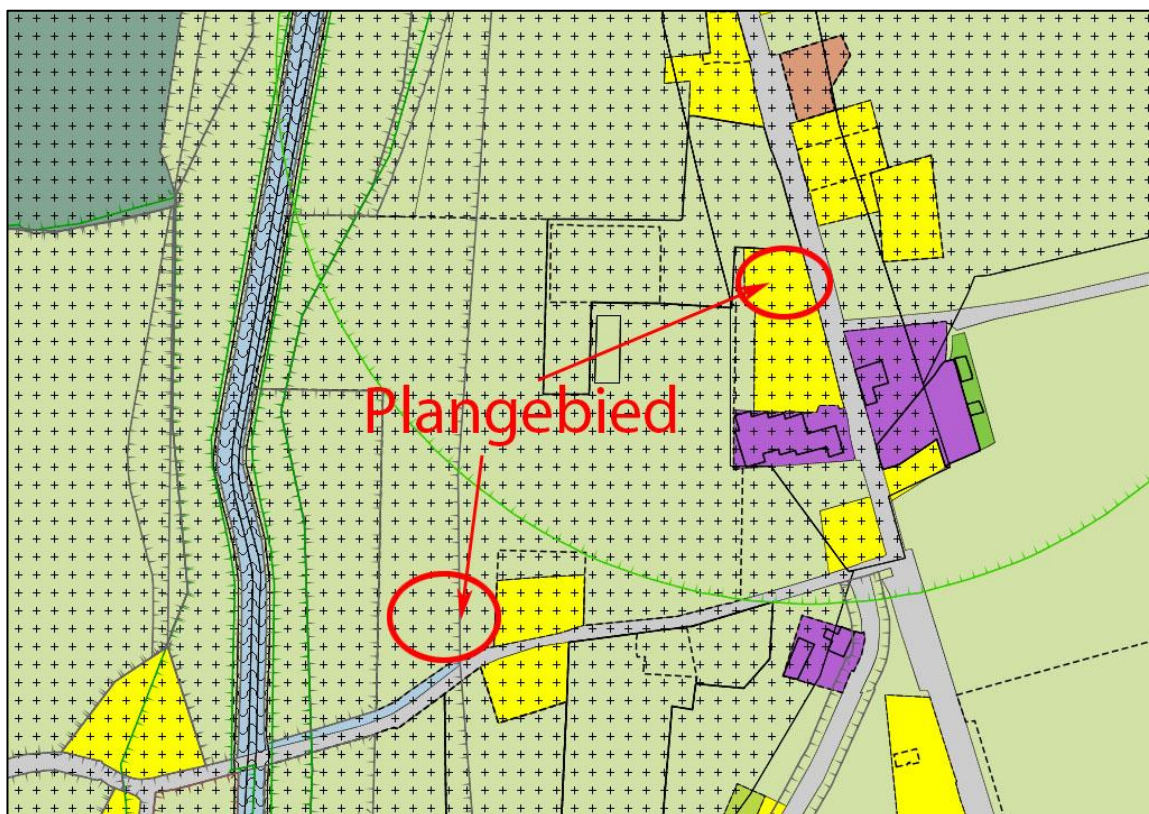
De volgende bestemming is voor het plangebied (locatie Nijken 16) van toepassing:

- enkelbestemming: 'Wonen' ter plekke van het plangebied.

De volgende bestemming is voor het plangebied (locatie Strubben ong.) van toepassing:

- enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 2' ter plekke van het plangebied.

Het slopen en terugbouwen van een nieuwe woning op een andere locatie (in casu Strubben ong.) is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan dat in juli 2016 is vastgesteld. Ook het herbouwen van de oude boerderij Nijken 16 op de bestaande locatie is problematisch vanwege milieuregels die bepalen dat herbouw geen optie is waardoor niet aan de beeldkwaliteit kan worden voldaan. Om van het bestemmingsplan te kunnen wijzigen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen dan kan worden gesteld dat het initiatief allereerst geen stedelijke ontwikkeling betreft. Daarnaast past het planvoornemen binnen de algemene uitgangspunten van dit rijksbeleid. Het planvoornemen frustreert op geen enkele wijze de rijksbeleidsdoelstellingen. Met het planvoornemen, verplaatsen woning, wordt tegemoet gekomen aan een lokale/regionale behoefte. Daarmee is er geen sprake van extra versterking. Tevens is de locatie Strubben ong. goed ontsloten voor woondoeleinden.

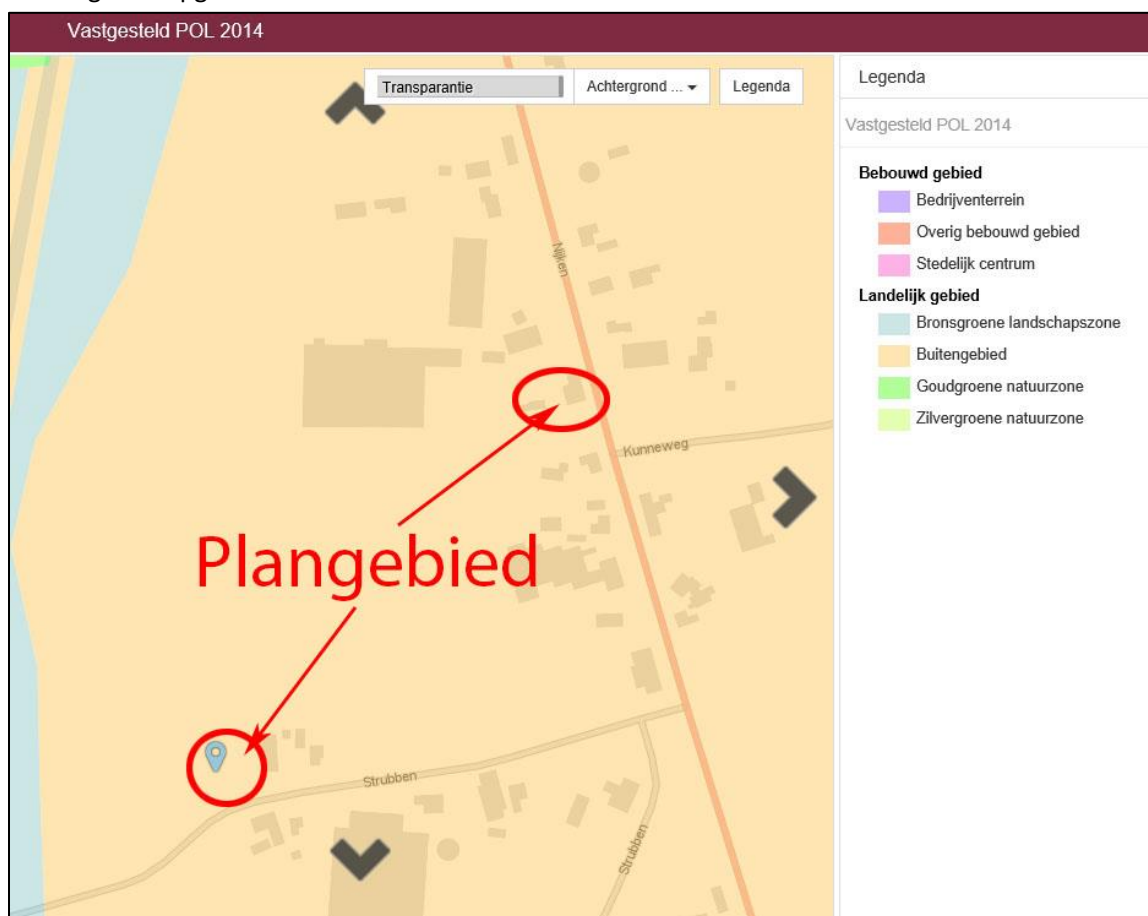
Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Nijken 16 en Strubben ong. is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:



Uitsnede zoneringkaart POL2014 met aanduiding plangebied

Buitengebied

'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten in het buitengebied liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en de kwaliteit en functioneren ondergrond.'

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. De nieuwe bebouwing en verharding komt ter plaatse van de aanduiding 'Buitengebied'. Door de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt er kwaliteit geleverd die past binnen

deze zone 'Buitengebied'.

Verder valt het plangebied binnen provinciaal aandachtsgebied. De gemeente Leudal heeft het planvoornemen op 5 november 2015 voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie heeft geadviseerd om een robuuste landschappelijke inpassing aan te leggen. Daaraan wordt voldaan gezien het advies van 14 juli 2016 van de Kwaliteitscommissie.

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd.

LKM in relatie tot planvoornemen

Onderhavig planvoornemen betreft een ingreep in het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie. Aangezien in onderhavige situatie een woning (incl. woonbestemming) wordt gesaneerd en deze woning op een andere locatie wordt teruggebouwd is geen aanvullende tegenprestatie aan de orde. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Tevens wordt de oppervlakte van de nieuwe woonbestemming op Strubben ong. ongeveer even groot als de weg te bestemmen woonbestemming Nijken 16. Derhalve is in dit kader geen nadere kwaliteitsbijdrage van toepassing.

Omdat er wel sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied, dient er een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Deze is uitgewerkt in het landschapsplan 'Toelichting landschappelijke inpassing Strubben ong. Roggel, projectnummer 147-014 juli 2016 (zie **bijlage 3**). Dit landschapsplan is door de Regionale Kwaliteitscommissie beoordeeld en akkoord bevonden op 14 juli 2016.

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

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

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

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

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

De doorgaande wegen vormen vaak linten van bebouwing.

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

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

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

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

2.3.2 Invloedsgebied beek

Ter plaatse van een gedeelte van het plangebied is de 'gebiedsaanduiding overige zone – invloedsgebied beek' opgenomen. Aan de westzijde van het plangebied (woonbestemming) is op ca. 130m de Roggelse beek gelegen. Zoals op de afbeelding is te zien ligt de woning voor een deel buiten het invloedsgebied zoals dat is aangeduid. Gezien het feit dat het beekdal ter plaatse van de nieuwe woning in de bestaande situatie vanwege de aanwezigheid van de rode bessenstruiken en bijbehorende hoge Elzenhaag nauwelijks zichtbaar is in het landschap in de bestaande situatie, is de ligging van deze nieuwe bebouwing in dit invloedsgebied acceptabel. Tevens zorgen de inpassingsmaatregelen ervoor dat de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast is aan de achterzijde van de woning de rode bessen met teeltondersteunende voorzieningen aanwezig tussen de bedrijfslocatie en de beek. Hierdoor is de beleving van het beekdal aanzienlijk kleiner dan bijvoorbeeld het geval is honderden meters ten noorden van de bedrijfslocatie (Asbroek) waar de Roggelsebeek stroomt en waar het beekdal wel veel duidelijker zichtbaar is (komende vanuit de N279).

Als bijlage 11 van de toelichting van het Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal is een inventarisatie van de beekdalen opgenomen. In deze rapportage worden de beekdalen geïnterviewd en aangegeven welke doelstellingen behaald moeten worden. Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde zone C, invloedsgebied beek. Hierover is in de bovengenoemde rapportage het volgende vermeld:

'Aanvullend op het direct zichtbare beekdal, dat zone A en B omvat, is er een belangrijk aandachtsgebied toegekend aan de aangrenzende zone. Enerzijds wordt deze zone aangewezen als hydrologisch invloedsgebied van de beek (o.b.v. integraal hydrologisch model IBRAHYM). Anderzijds draagt deze zone bij aan het behoud van de landschappelijke structuur, en de (cultuurhistorische)

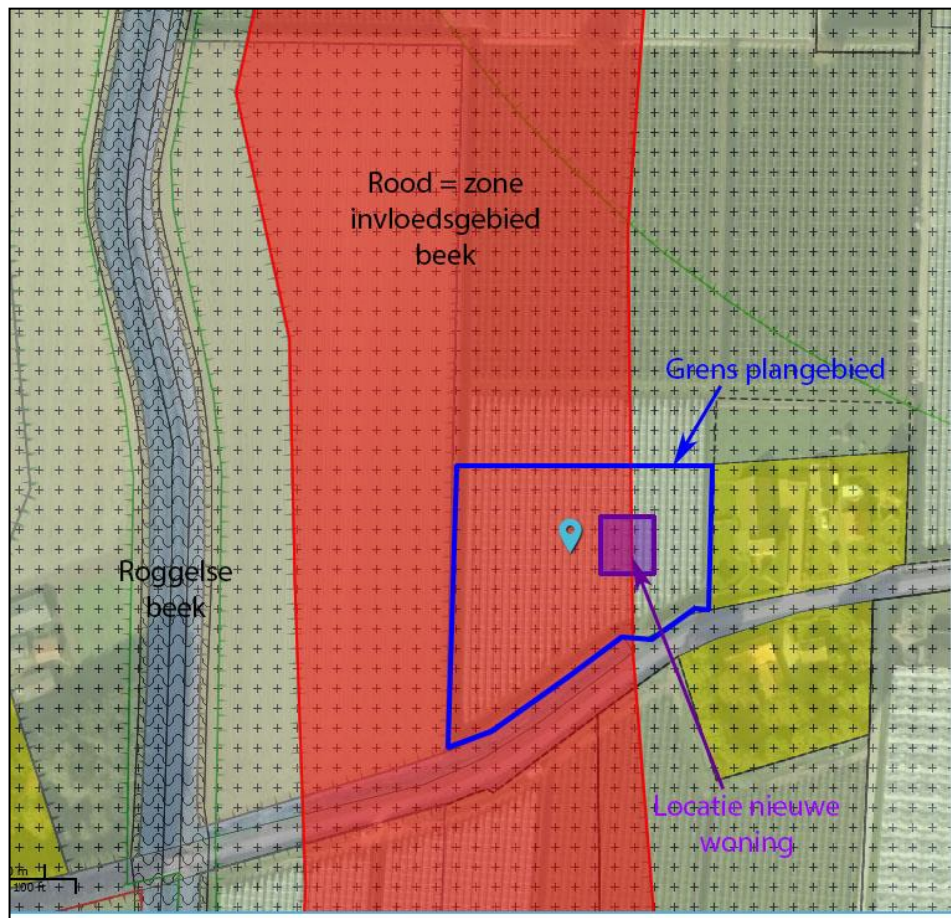
beleving en zichtbaarheid van het beekdal. Waarborging van de landschappelijke structuur vindt plaats aan de hand van het behoud van ruimtelijke karakteristieken als openheid, doorzichten in de groenstructuur of een zwak golvend maaiveld. Ter ondersteuning van de in het LOP 2005 gedefinieerde beekdalen zijn inventarisaties in het veld uitgevoerd. Daarnaast is een bureaustudie uitgevoerd waarin onderwerpen als geomorfologie, bodemgesteldheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit worden belicht om zodoende de landschappelijke structuur in de omgeving van het beekdal te bepalen. Bovenstaand aandachtsgebied betreft de invloedssfeer van de beek, en valt buiten het direct zichtbare beekdal.

Binnen deze invloedssfeer van de beek, zone C, zijn via een afwijkingsvoorstel tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan mits ze geen afbreuk doen aan de natuurlijke waterhuishouding of de landschappelijke structuur van het beekdal.'

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in teeltondersteunende voorzieningen maar juist in het saneren van een gedeelte van een perceel met aanwezige teeltondersteunende voorzieningen. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning. Het planvoornemen doet daarmee geen afbreuk aan de natuurlijke waterhuishouding. Het hemelwater wordt immers op korte afstand van de nieuwe bebouwing op natuurlijke wijze geïnfiltreerd. De landschappelijke structuur van het beekdal wordt ook niet aangetast, maar juist versterkt. Er is niet tot nauwelijks sprake van een hellend maaiveld ter plaatse van de nieuwe bebouwing binnen dit gebied. Tevens zorgen de landschappelijke maatregelen ervoor dat met name het ten westen gelegen deel (dat is aangeduid als invloedsg gebied van de beek) wordt versterkt in landschappelijk oogpunt in de vorm van bomen(rijen), een boomgaard en randversterkingen.

Het Waterschap heeft op 26 juli 2016 de goedkeuring gegeven voor het bouwen binnen deze zone-aanduidingen behorende bij het beekdal.

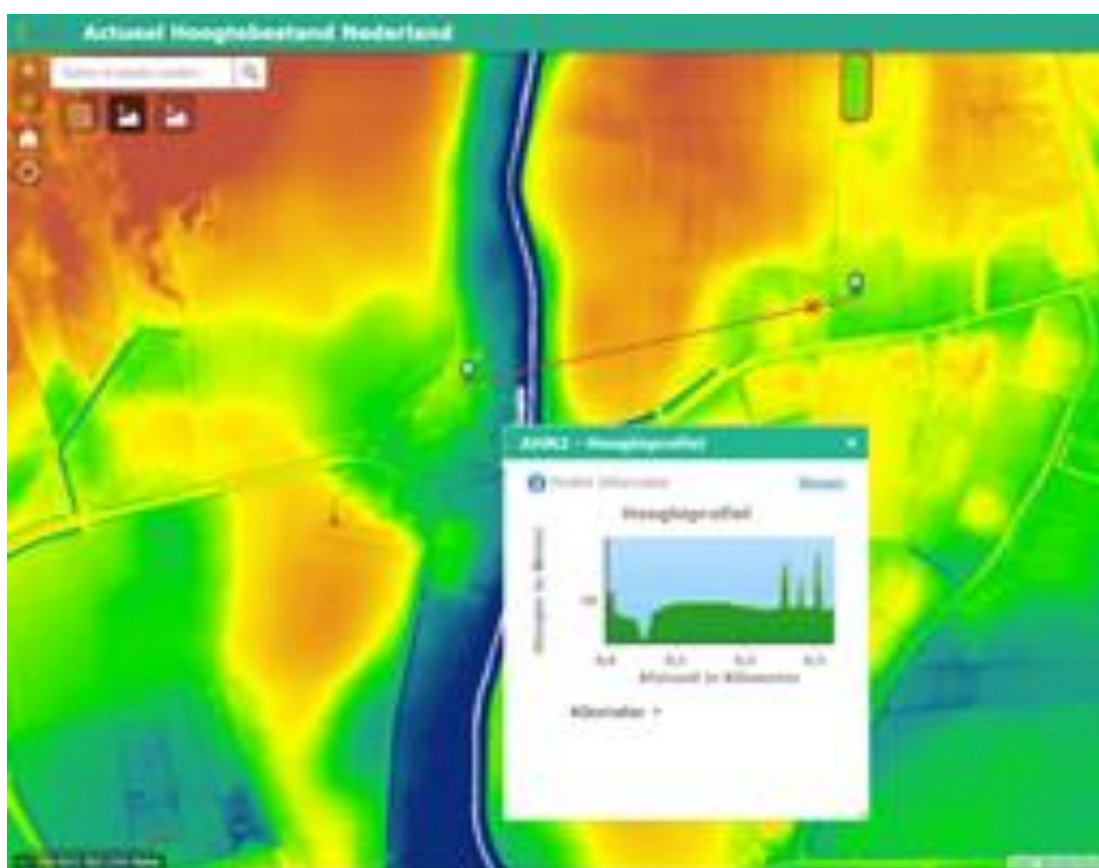
Kortom, het planvoornemen, incl. landschappelijke maatregelen, is ondanks de gedeeltelijke ligging in het invloedsg gebied van de beek acceptabel.



Figuur met
aanduiding zone
'invloedsgebied
beek'



Uitsnede
inpassingsplan



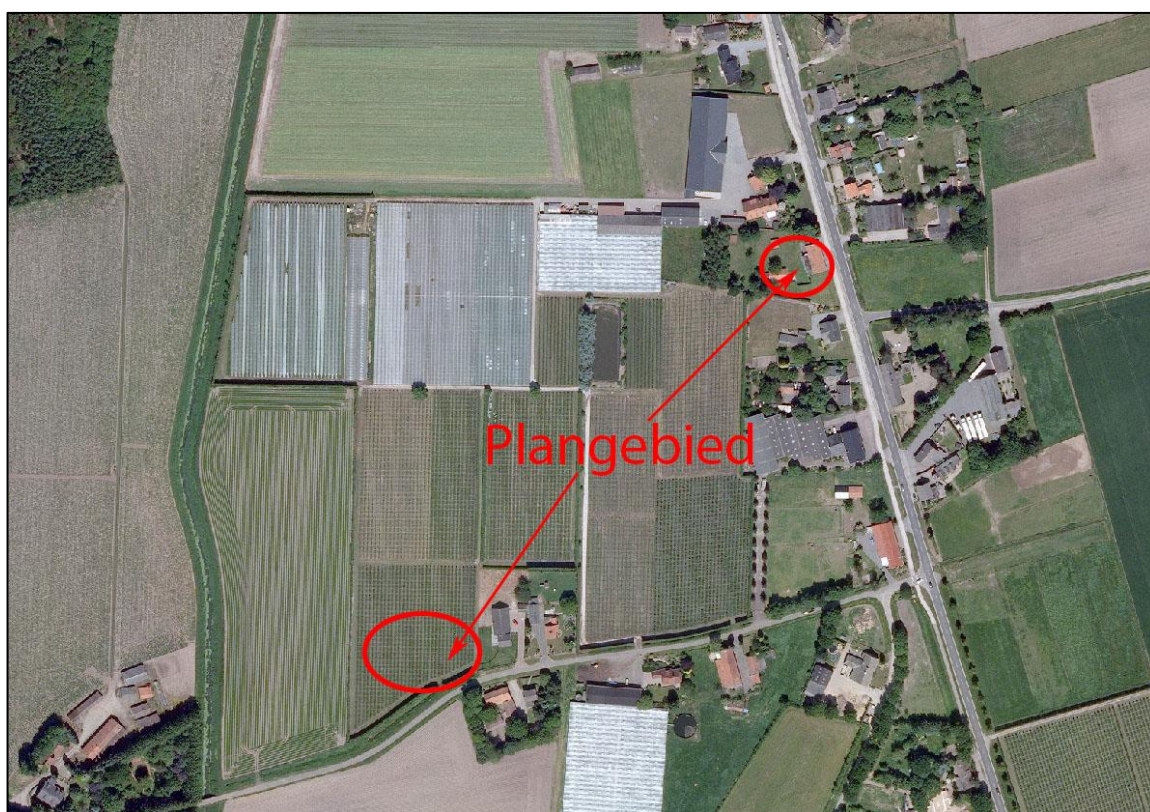
Figuur AHN-kaart met weergave maaiveldhoogtes

3 Beschrijving plan

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

3.1 Gebiedsbeschrijving

De omgeving van het plangebied Nijken 16 is te kenschetsen als lintbebouwing langs de doorgaande N279 (Nijken). Deze lintbebouwing bestaat uit diverse burgerwoningen aan beide zijden van de weg met daarnaast enkele (agrarische) bedrijven. Ten noorden en westen van het plangebied is eerst de in eigendom zijnde agrarische bedrijfslocatie Nijken 18 gelegen. Voor de locatie Strubben ong. kan worden gesteld dat hier sprake is van een cluster van burgerwoningen (Strubben 5, de naastgelegen woning is in eigendom van initiatiefnemers). Verder wordt de nieuwe woning gebouwd ter plaatse van een huidige fruitgaard.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

3.2 Planvoornemen

Zoals reeds in hoofdstuk 1 beschreven, hebben initiatiefnemers het planvoornemen om de woning

Nijken 16 te slopen en terug te bouwen op de locatie Strubben ong. te Roggel.

Hierbij is de locatie aangrenzend aan (ten westen van) de huidige burgerwoning Strubben 5 van initiatiefnemers naar voren gekomen. De locatie is gelegen aangrenzend aan het cluster van drie woningen met bijgebouwen (uitbreiding bestaand cluster). De woning ligt niet in de milieucirkel/in de directe nabijheid van de (eigen) agrarische bedrijven.

De locatie Strubben ong. is gelegen aan een bestaand cluster van bebouwing. Hoewel het cluster wordt uitgebreid, leidt dit er niet toe dat het cluster van bebouwing in de nieuwe situatie ruimtelijk/stedenbouwkundig een onsamenvattend geheel vormt.





Uitsneden planvoornemen

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de agrarische bebouwing, de vollegronds tuinbouwgronden (rode bessen en frambozen), de overige bebouwing (burgerwoningen en bedrijven) en de openbare wegen.

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt de nieuwe woning gerealiseerd op korte afstand van de aanwezige burgerwoning Strubben 5 te Roggel ter plaatse van een huidige rode bessen fruitgaard. De nieuwe woning zal vanuit landschappelijk opzicht in zijn geheel worden ingepast in het landschap. Hiervoor wordt verwezen naar het landschapsplan.

Op de locatie Nijken 16 wordt alle bebouwing (woning en bijgebouw) gesloopt en de gehele woonbestemming wegbestemd. Hier is daarmee sprake van een verbetering aangezien de huidige bebouwing vervallen is.

4 Milieuaspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor onderhavig planvoornemen heeft Aelmans ECO BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 1**). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.’

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

4.1.2 Archeologisch onderzoek

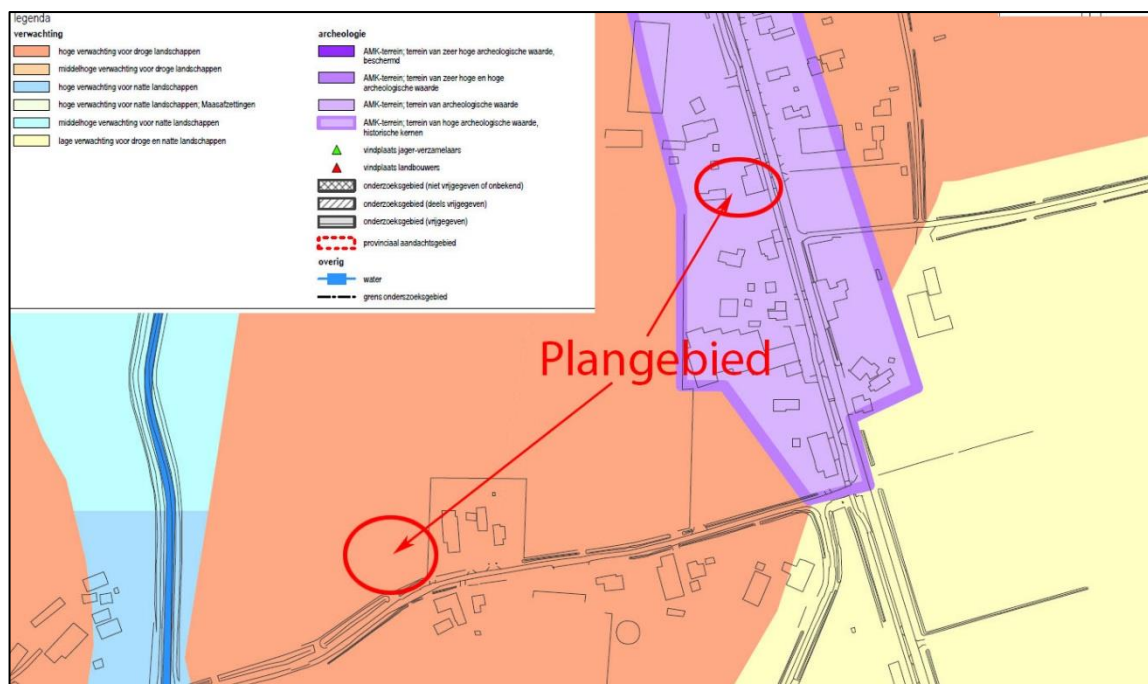
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen,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

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval

verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Leudal beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische beleidskaart voor de gemeente Leudal. Op deze beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Op grond van deze kaart heeft het onderhavige plangebied (Strubben ong.) een archeologische verwachtingswaarde die wordt aangeduid in categorie 5. Binnen deze categorie is een vrijstelling opgenomen voor verstoringen tot 1000 m² oppervlak en/of niet dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Onderhavig planvoornemen voorziet in bouwactiviteiten. Deze dubbelbestemming is in zijn geheel gelegen ter plaatse van de bouwlocatie Strubben ong. De bouw van de voorziene woning (verstoring ca. 250m²) voorziet niet in een verstoring dieper dan 40cm met oppervlak van groter dan 1000m². Wanneer ook de activiteiten in het kader van de landschappelijke inpassing worden meegerekend (vijver ca. 450-500m² en overige puntverstoringen voor de aanplant van bomen (hagen behoeven bij aanplant niet dieper dan 40cm te worden geplant) dan wordt de vrijstellingsgrens van 1.000m² ook niet overschreden.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de grens van 1000m² verstoringsoppervlak (dieper dan 40cm) overschreden zal worden.

Kortom, er kan op basis van bovenstaande worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet voorziet in een verstoring van de bodem met een grotere oppervlakte dan 1000 m². Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Tevens blijft de archeologische dubbelbestemming van toepassing waardoor de grens van 1000m² van kracht blijft.

Ten aanzien van de slooplocatie kan worden gesteld dat ter plaatse van deze woning de archeologische verwachtingswaarde ook hoog is. De bestaande oude boerderij is niet/nauwelijks gefundeerd. Hierdoor is er geen sprake van een diepe verstoring. Hetzelfde geldt voor het aanwezige bijgebouw. Tevens kan worden gesteld dat als gevolg van de sloop geen extra eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zullen worden.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

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

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is op de locatie Strubben ong. sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing. Derhalve is er een afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te

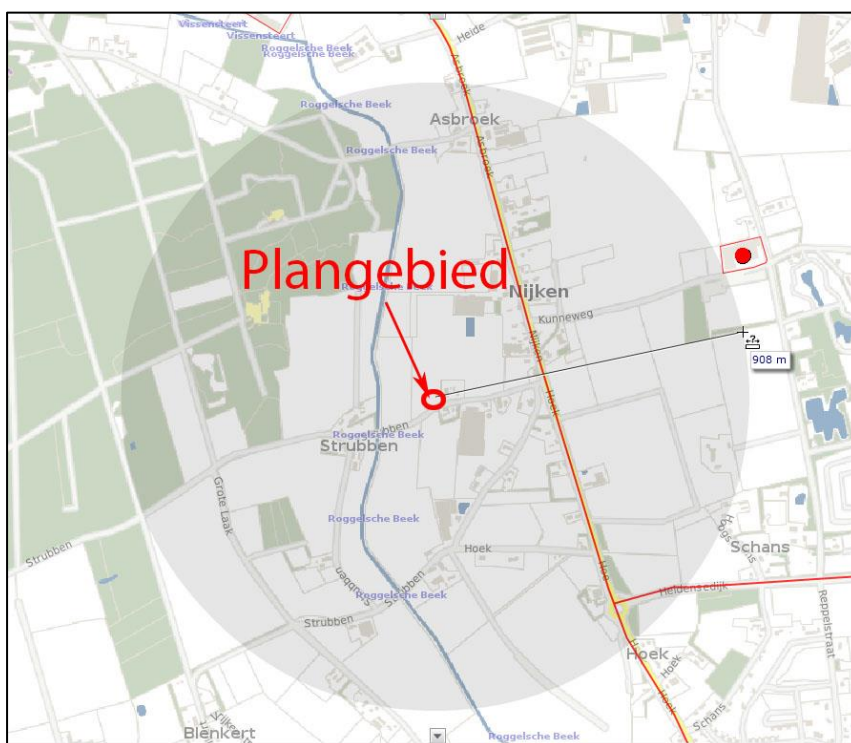
overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied (binnen 900 meter) zijn geen inrichtingen of leidingen gelegen. Het plangebied Strubben ong. is gelegen op ca. 300m van de transportroute N279.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De in de omgeving van het bouwplan gelegen N279 is niet direct aangrenzend aan het plangebied gelegen (afstand bedraagt ca. 300m).

Op deze weg vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen van de stofcategorieën brandbaar gas en brandbare vloeistof. Andere stofcategorieën worden niet in betekenisvolle mate vervoerd. Het invloedsgebied van de N279 is gekoppeld aan het vervoer van brandbaar gas en reikt tot 355 meter.

Het plangebied valt daarmee net binnen het invloedsgebied van de N279. Aangezien in de huidige situatie de woning is gelegen op slechts 5 meter van de uiterste grens van het invloedsgebied, is er sprake van een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens wordt er slechts één woning gerealiseerd.

Transportleidingen

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

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

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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Tevens is er sprake van een aanmerkelijk verbeterde situatie vanwege het slopen en wegbestemmen van een (beperkt) kwetsbaar object dicht bij de bron, ten opzichte van het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object aan de buitenrand van het invloedsgebied.

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

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het slopen en terugbouwen van een woning op de locaties

Nijken 16 en Strubben ong. De locatie Nijken 16 betreft een bestaande woonlocatie en de locatie Strubben ong. betreft een gedeelte van een perceel dat al jaren intensief in gebruik is voor de teelt van rode bessen. Tot de bouw medio 2017-2018 zullen deze gronden door initiatiefnemer intensief worden onderhouden. Het verwijderen van de struiken en dergelijke zal buiten het broedseizoen plaatsvinden waarbij erop zal worden gelet of er nesten aanwezig zijn. Ten aanzien van foerageergebied van soorten kan worden gesteld dat dit plangebied zodanig klein is, dat dit geen wezenlijke invloed zal hebben.

Verder wordt er bij de teelt van fruitgaarden altijd gelet op ongedierte die het fruit kunnen aantasten. Hierdoor wordt voorkomen dat er vogels of andere dieren zich nestelen in de boomgaard.

Voor onderhavige planontwikkeling heeft M&A een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt (zie **bijlage 4**):

‘Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broed- en wintervogels en vleermuizen) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in juni 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 14 juni 2016, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Toch is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bebouwing van het perceel (stallen, schuur en mestbassin) is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland/Natuurbeheerplan Limburg zijn er geen ecologische verbindingszones in de omgeving aanwezig en ook zijn er geen te beschermen natuurgebieden in de nabijheid aanwezig.

Door de sloop en nieuwbouw op de locaties Nijken 16 en 18 wordt het karakter van het landschap beïnvloed. De invloed op schaarse soorten is echter zeer beperkt. Foerageermogelijkheden voor natuursoorten blijven in de directe omgeving nog voldoende voorhanden. Uit oogpunt van de natuurwaarden zullen de plannen daarom geen negatief effect hebben.

Bij de sloop of nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.’

De ‘extra zorg’ tijdens de sloop en nieuwbouw bestaat uit het voorafgaand aan de werkzaamheden nauwkeurig beoordelen of er natuurwaarden aanwezig zijn en of deze verstoord worden. Hierbij wordt ook onderzocht of er recent natuurwaarden aanwezig zijn geweest (bijv. door te beoordelen of er uitwerpselen aanwezig zijn).

4.3.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, zijn op de locaties Nijken 16 en Strubben ong. geen waarnemingen gedaan van beschermde flora en fauna.

Mede omdat ter plekke van het plangebied geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan, heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna.

4.3.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Het Leudal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 3,5 kilometer van het plangebied.

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

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is 'Sarsven en De Banen', dat is gelegen op circa 5,5 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

4.3.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het uitgevoerde onderzoek en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

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

- 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 mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

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

Ten aanzien van de milieubelasting van de locatie Nijken 16 te Roggel kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie sprake is van agrarisch gebied ter plaatse van een aanwezige woning die wordt gesloopt. Gezien deze wijziging worden er geen woningen of bedrijven belemmerd en heeft de nieuwe bestemming (agrarisch) ook geen functie die nader getoetst dient te worden.

Ten aanzien van de locatie Strubben ong. kan worden gesteld dat de nieuwe bouwkegel geen externe werking heeft. De nieuwe woning zorgt niet voor geur, geluid, stof of andere overlast richting andere gevoelige objecten (woningen).

Ook valt de nieuwe woning niet onder milieuwetgeving.

Tevens dient onderzocht te worden of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering oplevert voor omliggende objecten of gebieden.

Ten aanzien van de locatie Nijken 16 kan worden gesteld dat het wegbestemmen van de woning geen belemmering oplevert voor de omliggende objecten.

Voor de locatie Strubben ong. is er onderzocht welke functies in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. In de directe omgeving van de nieuwe bouwkegel betreffen dit de functies 'agrarisch' en 'wonen'.

De dichtstbij gelegen woning Strubben 5 is de huidige woning van initiatiefnemers. Deze woning blijft in eigendom en zal worden verhuurd in de nieuwe situatie. De overige omliggende gronden zijn ook allemaal in eigendom van initiatiefnemer. Op grotere afstand van het plangebied zijn nog burgerwoningen van derden gelegen. Ook hiervoor vormt het planvoornemen geen belemmering en vice versa ook niet. Verder ligt schuin tegenover de locatie Strubben ong. de tuinbouwkaslocatie van initiatiefnemers. Vanwege het feit dat hier nog burgerwoningen op kortere afstand van deze agrarische bedrijfslocatie zijn gelegen belemmert onderhavig planvoornemen deze locatie niet. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is in de nieuwe woning.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: 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.

4.5.2 'Niet in betekenende mate' 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.

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

Ten aanzien van akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt geldt dat deze per definitie NIBM zijn.

Er is geen getalsmatige grens aangegeven in het kader van deze bedrijven, zodat de omvang van het bedrijf er niet toe doet. Met betrekking tot onderhavig planvoornemen (bouwen en slopen woning) kan worden gesteld dat deze ontwikkeling NIBM is.

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

4.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen van nieuwe woning en het slopen van een woning. Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige

planontwikkeling.

4.6 Water

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

4.6.1 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

4.6.2 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

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

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

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Leudal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Gezien het gebruik van de nieuwe woning, zal de hoeveelheid afvalwater beperkt zijn

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op het onverhard of semi-verhard terrein zal (eventueel na zijdelings afstroming) rechtstreeks in de bodem infiltreren.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een hemelwatervoorziening (wadi/vijver) die wordt aangelegd ten westen van de nieuwe woning (zie landschapsplan). Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de omliggende gronden (deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer).



Uitsnede luchtfoto met aanduiding wadi/vijver

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing, wordt in zijn geheel opgevangen door de wadi. Het hemelwater dat valt op een oppervlakte van ca. 1.000 m^2 (erf + nieuwe bebouwing) dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening.

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

Bij een bui van één keer per 25 jaar ($T=25$, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 50 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de wadi aanwezig is, afgerond $(1.000 \times 50) 50 \text{ m}^3$ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 84 mm water) is een capaciteit van afgerond (1.000×84) 84 m³ benodigd.

De wadi/vijver heeft een netto bergingsoppervlakte van circa 500m². Bij een gemiddeld bergingsvermogen van 0,5 meter (de vijver wordt mogelijk dieper, maar er zal altijd gemiddeld ca. 0,5 meter 'vrije ruimte' zijn in de vijver), bedraagt de bergingscapaciteit van deze infiltratiepoel circa 250 m³. De hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 1,5 tot 2m beneden het maaiveld. Deze capaciteit is ruim voldoende om een bui van $T=25$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Indien er een bui van $T=100$ valt dan is de capaciteit van de greppels ook voor retentie en infiltratie van deze bui ruim voldoende.

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

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

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

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

4.6.3 Conclusie water

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

4.7 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Locatie Nijken 16 te Roggel

Voor deze locatie geldt dat er geen sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object. De aspecten wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai zijn derhalve niet aan de orde waardoor een nadere afweging niet gemaakt hoeft te worden.

Locatie Strubben ong. te Roggel

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object (nieuwe burgerwoning op de locatie Strubben ong.) op basis van de Wet geluidhinder.

Daarnaast zijn er geen spoorwegen en bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Aangezien er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen, is wegverkeerslawaaï voor onderhavig planvoornemen van toepassing.

Hiertoe is door Aelmans ROM een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of als gevolg van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48dB op de buitengevel wordt overschreden (zie **bijlage 2**).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘Namens opdrachtgever, Zachtfruitkwekerij Van Zuilen BV, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Strubben ong. te Roggel. Op deze locatie wenst opdrachtgever een woning op te richten.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg Strubben overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (bouwbesluit) dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart. In het onderhavige geval hoeft de gecumuleerde geluidbelasting niet te worden bepaald, daar er slechts sprake is van één bron welke bovendien onder de voorkeursgrenswaarde blijft. De maximale (gecumuleerde) geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt 51 dB.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting lager is dan 53 dB dient is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.’

4.7.1 Conclusie geluid

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

4.8 Kabels en leidingen

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in de aanleg van extra nutsvoorzieningen. Daarnaast grenst het plangebied aan de bestaande woning Strubben 5 van initiatiefnemer waar alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn en waar eventueel op kan worden aangesloten.

4.9 Verkeer en parkeren

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

4.9.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen (sloop woning en terugbouw woning) leidt per saldo niet tot een toename. Op

de weg Strubben komt er een woning bij en daarmee een beperkte toename van verkeer. De bestaande ontsluitingsweg van de nieuwe woning Strubben ong., Strubben, heeft echter niet gewijzigd te worden. Ook de bestaande inrit ter plaatse van de nieuwe woning heeft als gevolg van het planvoornemen niet gewijzigd te worden.

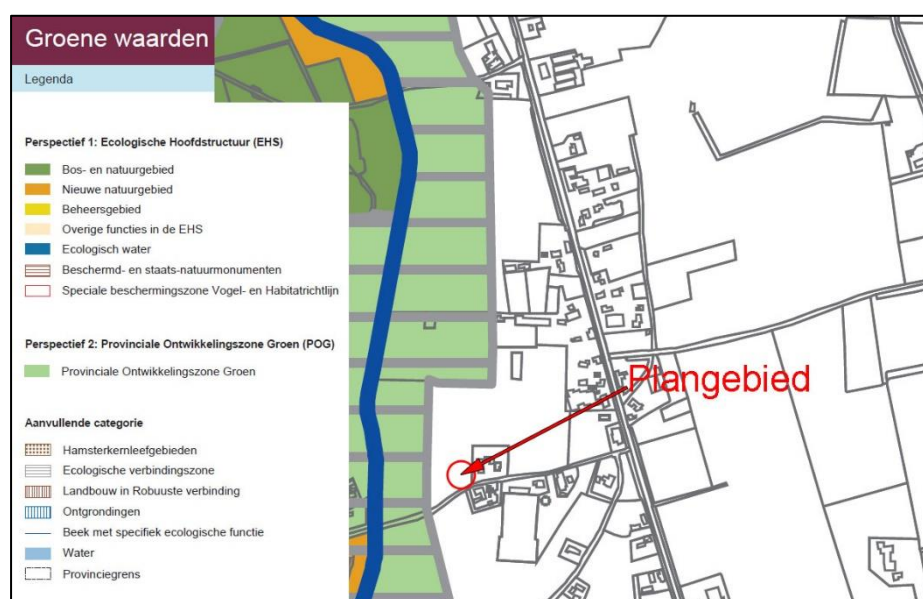
4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er weinig tot geen extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe woning beschikt over ruim voldoende erf om minimaal 2 auto's op eigen terrein te kunnen parkeren. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.10.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling kan worden gesteld dat de vereiste landschappelijke inpassing voor de nieuwe woning is weergegeven in het als bijlage bijgevoegde landschapsplan (zie **bijlage 3**).

Hierin is weergegeven op welke wijze de landschappelijke maatregelen tot stand zijn gekomen en waarom ze ter plaatse van de nieuwe woning een meerwaarde vormen. Tevens zijn maatregelen op de locaties Nijken 16 en 18 weergegeven. Dit landschapsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de Regionale kwaliteitscommissie. Deze commissie heeft het planvoornemen beoordeeld en akkoord

bevonden.



Uitsnede landschapsplan

De aanleg en instandhouding van de aanwezige landschappelijke inpassing wordt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.

4.11 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik

worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

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

5 Juridisch plan

Het bestemmingsplan 'Nijken 16 - Strubben ong. te Roggel' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1:1000).

5.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het 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 bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

5.2.1 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.

5.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bouwregels van de bestemming 'Wonen' is de reguliere afwijkingsbevoegdheid zoals dit in het buitengebied van de gemeente Leudal in de bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het vergroten van de inhoud van de woning naar 1.500m³ al verwerkt in de rechtstreekse bouwregels (paragraaf 4.2). De reden hiervoor is dat initiatiefnemer een woning wil bouwen die groter is dan 900m³. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is deze inhoud aanvaardbaar gezien de ligging. De kwaliteitscommissie heeft de oppervlakte van de voorziene woning beoordeeld en akkoord bevonden. Verder zorgt deze vergroting van de inhoud niet tot onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat van omwonenden of een beperking van (agrarische) bedrijven.

Derhalve is ervoor gekozen deze afwijkingsbevoegdheid te verwerken in de rechtstreekse bouwregels.

5.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

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.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

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.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

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

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin deze uitgangspunten zijn vertaald.

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

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst gesloten, zodat

eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster komen.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Omgevingsdialog

De directe burens (Strubben 5) is de huidige woning van initiatiefnemer. Deze woning blijft in eigendom van initiatiefnemer. Alle omliggende gronden bij de woning zijn ook in eigendom van initiatiefnemer. De eigenaren van de overige burens die op grotere afstand zijn gelegen ten opzichte van het plangebied (Strubben 3 en Strubben 4) zijn geïnformeerd en op de hoogte van de plannen en zijn allemaal akkoord/ondersteunen initiatiefnemer. Ook is de verstandhouding met de buurt goed. Voordat onderhavige vergunningaanvraag ter inzage wordt gelegd zal initiatiefnemer de directe belanghebbenden informeren.

6.3 Procedure

6.3.1 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.

6.3.2 Inspraak

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

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

6.3.3 Formele procedure

Algemeen

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

navolgende stappen:

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

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

7 Bijlagen

1. Historisch bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Landschappelijk inpassingsplan
4. Natuurwaardenonderzoek