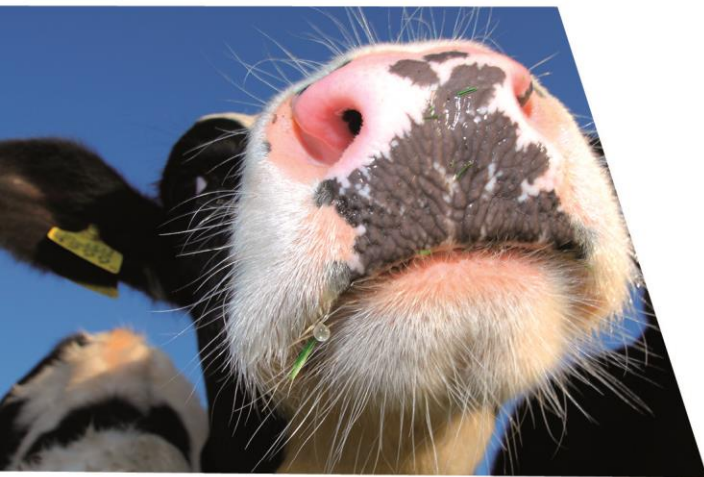




WIJZIGINGSPLAN

“Langhaag 6 Neer”

Vastgesteld

Document: Wijzigingsplan "Langhaag 6 Neer"

Status: Vastgesteld

Datum: 13 september 2022

IDN: NL.IMRO.1640.WP22NeLanghaag6-VG01

Aanvrager: Biologische tuinderij Mts. W+E Peeters-Mertens

Auteur: ing. L.M. Heesen en ing. M.A.A. Thomassen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING EN PLANGEBIED	4
1.1 Aanleiding opstellen plan	4
1.2 Doel van het plan	5
1.3 Plangebied en begrenzingen	5
1.4 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek	7
2.2.2 Functionele karakteristiek	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg	9
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	11
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie gemeente Leudal	12
3.3.2 Nota kwaliteit	13
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan	13
4. BESCHRIJVING PLAN	15
4.1 Doelstelling en uitgangspunten	15
4.2 Toekomstige situatie	15
4.3 Landschappelijke inpassing	17
5. ONDERZOEKSASPECTEN	20
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
5.1.1 Archeologie	20

5.1.2 Cultuurhistorie	21
5.1.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie	21
5.2 Kabels en leidingen.....	22
5.3 Milieu	22
5.3.1 Bodem en grondwaterkwaliteit	22
5.3.2 Externe veiligheid	22
5.3.3 Geluid en trillingen.....	23
5.3.4 Geur veehouderijen.....	24
5.3.5 Luchtkwaliteit.....	24
5.3.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	25
5.3.7 Milieuzonering	26
5.4 Natuur	27
5.4.1 Algemeen	27
5.4.2 Gebiedsbescherming	27
5.4.3 Soortenbescherming	27
5.5 Verkeer en parkeren	28
5.6 Waterhuishouding	28
5.6.1 Beleidskader.....	29
5.6.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)	29
5.6.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)	30
6. JURIDISCHE ASPECTEN	32
6.1 Planstukken	32
6.2 Plansystematiek.....	32
6.2.1 Toelichting op de verbeelding	32
6.2.2 Toelichting op de regels	32
7. UITVOERBAARHEID.....	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid	33
7.2 Handhaving.....	33
7.3 Maatschappelijke haalbaarheid	33
7.3.1 Inspraak.....	33
7.3.2 Omgevingsdialoog.....	33
8. PROCEDURE.....	34
8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	34
8.2 procedure ontwerpplan en vastgesteld plan	34

9. BIJLAGEN.....	35
9.1 Landschappelijk inpassingsplan (Guido Paumen).....	35
9.2 Historisch bodemonderzoek (HMB B.V.)	35
9.3 Beoordeling stikstofdepositie (Pijnenburg Advies)	35
9.4 Archeologisch onderzoek (Aeres Milieu)	35
9.5 Verslag omgevingsdialoog.....	35
9.6 Verbeelding	35

1. AANLEIDING EN PLANGEBIED

1.1 Aanleiding opstellen plan

Op de locatie aan de Langhaag 6 te Neer is de biologische tuinderij van de Mts. Peeters-Mertens, hierna initiatiefnemer, gevestigd. Het bedrijf teelt en verwerkt heden ten dage op biologische wijze onder andere (tuin)bonen, chinese kool, courgette, prei, pastinaak en wortelpeterselie. Het bedrijf heeft zich medio 2006 op deze locatie gevestigd. Destijds omvatte het areaal van initiatiefnemer circa 10 -15 hectare. Heden ten dage is de omvang van het areaal aanzienlijk uitgebreid tot een omvang van circa 80 hectare. Het spreekt voor zich dat daarmee de huidige bedrijfsbebouwing qua capaciteit veel te klein is geworden. Dat leidt er toe dat machines, werktuigen en materialen buiten gestald moeten worden en dat is ongewenst. Daarnaast wil de zoon van de initiatiefnemer in de toekomst het bedrijf graag voortzetten en doorontwikkelen. Initiatiefnemer wenst om voornoemde redenen om aan de zuidwestzijde van de bestaande loods een nieuwe loods te bouwen. Tussen de beide loodsen kan dan een centraal gelegen laaddock met koelcellen gerealiseerd worden. Door de uitbreiding van de loodsen kan de huidige buitenopslag weer opgeheven worden en in pandig plaatsvinden. Dit komt zowel de levensduur van de materialen en machines als ook de uitstraling van het bedrijf en de omgevingskwaliteit ten goede. In de extra te realiseren bedrijfsbebouwing ontstaat daarnaast plaats om de verwerkingsprocessen (hoofdzakelijk sorteren en verpakken) van de verschillende geteelde producten beter te scheiden. Dat is ook steeds vaker een voorwaarde c.q. eis van afnemers in het kader van certificeringen. De doorontwikkeling van het bedrijf komt ook de continuïteit van het bedrijf sterk ten goede, waardoor het voor de zoon als bedrijfsopvolger ook een rendabel en efficiënt bedrijf is om over te nemen. Het doorontwikkelen van het biologische bedrijf ter plaatse past verder ook in de toekomstvisie van de overheid en provincie Limburg om over te schakelen naar een duurzamere manier van landbouw en het pad naar kringlooplandbouw dat men recent is ingeslagen.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving van het plangebied

1.2 Doel van het plan

Op de huidige locatie is het bedrijf planologisch echter begrensd qua uitbreiding. Uitbreiding van de nieuw te bouwen loods is gepland op een locatie net buiten het bestaande bestemmings- en bouwvlak. De beoogde situatie vraagt daarmee om een aanpassing van de planologische juridische regeling, namelijk een vergroting van het bouwvlak. Medewerking is mogelijk middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. De gemeente Leudal heeft op basis van een aantal gesprekken met initiatiefnemer aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan onderhavig initiatief.

1.3 Plangebied en begrenzingen

De locatie Langhaag 6 te Neer is kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie K, nummer 538. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer. De locatie is gelegen op circa 2,0 kilometer afstand van de kern van Neer. De locatie is gelegen in het buitengebied aan de Langhaag aan de rand van een redelijk sterk geconcentreerd bebouwingscluster aan en rondom de Langhaag, Brumholt en Rieterweg. Het bedrijf is aan oost-, zuid- en westzijde omringd door cultuurgronden, die nagenoeg allemaal bij het eigen bedrijf in gebruik zijn. Aan de noordzijde grenst het bedrijf aan een burgerwoning.



Afbeelding 2. Luchtfoto van het plangebied en omgeving

1.4 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016” van de gemeente Leudal, vastgesteld op 4 september 2019. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - 2”. Naast deze enkelbestemming zijn voor de locatie de volgende dubbelbestemmingen en/of aanduidingen opgenomen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5

- Bouwvlak: Bouwvlak
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone – boringsvrije zone
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – openheid
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – oud bouwland



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd.

Het realiseren van het planvoornemen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe bedrijfsbebouwing is gesitueerd buiten het vigerende bouwvlak. Om het bestemmingsplan te wijzigen is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de relevante beleidskaders en beleidsthema's. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van het plan en de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de sectorale (milieu)aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving opgenomen.

2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het bedrijf heeft zich medio 2006 op deze locatie gevestigd. Destijds omvatte het areaal van initiatiefnemer circa 10 -15 hectare. Heden ten dage is de omvang van het areaal aanzienlijk uitgebreid tot een omvang van circa 80 hectare. Het bedrijf teelt en verwerkt op biologische wijze onder andere (tuin)bonen, chinese kool, courgette, prei, pastinaak en wortelpeterselie.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de Langhaag 6 in het buitengebied van Neer. De Langhaag betreft een rustige weg in het buitengebied met weinig verkeer. Er is sprake van een mix van agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De locatie Langhaag 6 te Neer is kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie K, nummer 538. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemer. De locatie is gelegen op circa 2,0 kilometer afstand van de kern van Neer. De locatie is gelegen in het buitengebied aan de Langhaag aan de rand van een redelijk sterk geconcentreerd bebouwingscluster aan en rondom de Langhaag, Brumholt en Rieterweg. Het bedrijf is aan oost-, zuid- en westzijde omringd door cultuurgronden, die nagenoeg allemaal bij het eigen bedrijf in gebruik zijn. Aan de noordzijde grenst het bedrijf aan een burgerwoning.

2.2.2 Functionele karakteristiek

De bedrijfslocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van een bedrijfswoning met garage, een bedrijfsloods en een viertal tunnels (TOV). De direct rondom gelegen cultuurgronden zijn nagenoeg allemaal bij het bedrijf van initiatiefnemer in gebruik.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en

Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het wijzigen van het bouw- en bestemmingsvlak worden geen van de genoemde belangen geschaad. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Onderhavig initiatief behelst het wijzigen van een bouw- en bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de ‘Omgevingsvisie Limburg’ in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuur;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

De land- en tuinbouw is als belangrijkste gebruiker en beheerder van het buitengebied van groot belang voor het aanzien en de kwaliteit van ons cultuurlandschap en het leefklimaat waarin we wonen, werken en recreëren. Ook in de toekomst willen wij in Limburg een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw bieden. We bieden ruimte voor het uitbouwen van onze positie als toonaangevende agrarische regio tot een sector die duurzame oplossingen voor maatschappelijke opgaven biedt. In verbinding en samenwerking met andere kennisregio's wordt hier de nieuwe standaard ontwikkeld voor moderne, duurzame en circulaire, vraaggestuurde land- en tuinbouw, die in balans is met en bijdraagt aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Met deze ambitie kiest Limburg, in lijn met het nationale beleid, voor een betekenisvolle transitie in de agrifoodsector.

Onderhavig initiatief behelst het doorontwikkelen van een bestaand akker- en tuinbouwbedrijf door middel van het uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods. Daarmee wordt buitenopslag voorkomen en de loods zal landschappelijk ingepast worden. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied. Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 Ruimte zijn de regels opgenomen inzake bouwen en wonen. De omgevingsverordening bevat geen regels die betrekking hebben op de met dit plan opgenomen wijzigingen binnen het plangebied.

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling).

Onderhavig initiatief behelst het wijzigen van een bouw- en bestemmingsvlak. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom hier niet op van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol en grondwaterbeschermingsgebieden. Het bedrijf ligt in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

- een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Het planvoornemen omvat het oprichten van een nieuwe loods en het verlengen van een bestaande loods. Er is geen sprake van een voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de bovenste Brunssumklei. Het plan heeft derhalve geen effect op de in de omgevingsverordening beschermde belangen.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft geen relatie met de genoemde gewijzigde onderwerpen. Derhalve zullen de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Leudal

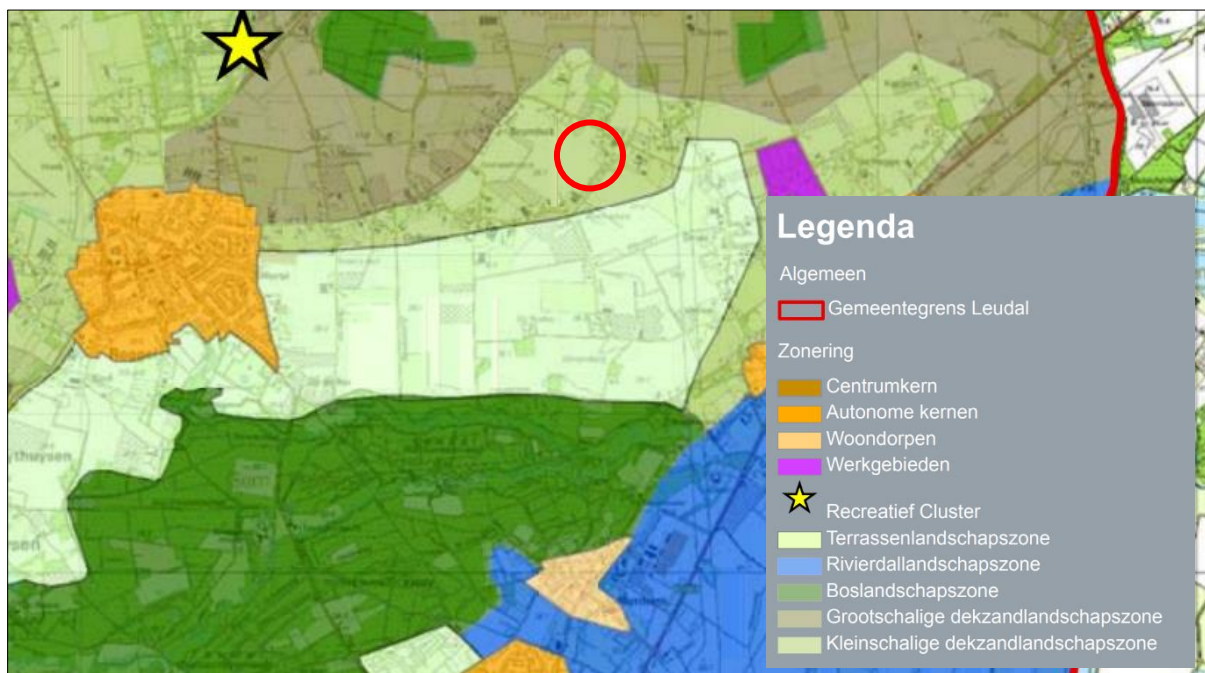
Op 2 februari 2010 is door de gemeenteraad van de gemeente Leudal de Structuurvisie Leudal vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. In de structuurvisie is het beleid verdeeld over vijf hoofdfuncties te weten wonen, voorzieningen, werken, omgevingskwaliteit en mobiliteit.

De kwaliteit van leven in Leudal wordt bepaald door bovenstaande vijf hoofdfuncties. De gemeente wil zich daarnaast ook profileren als een economisch sterke gemeente in de regio. Ruimte voor dynamiek en ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het op peil houden van arbeidsplaatsen en een sterke positionering in de regio Midden-Limburg. De basis van het economische beleid wordt gevormd door de agrarische bedrijvigheid aan de ene zijde en de 'business to business' en 'business to consumer' bedrijven aan de andere zijde. Behoud van deze bedrijvigheid is van belang voor de lokale economie, maar ook voor de leefbaarheid en voor de sociale binding en cohesie. Het beleid van de gemeente Leudal is gericht op het behoud van deze soorten bedrijvigheid. Dit is vertaald in de volgende aandachtspunten:

- faciliteren van het zittend bedrijfsleven en mogelijk maken van groei binnen ruimtelijke- en milieu hygiënische kaders;
- startende ondernemers op maat ondersteunen;
- bevorderen multifunctionele en duurzame bedrijfsgebouwen;
- gericht locatiebeleid milieuhinderlijke bedrijvigheid;
- verdichting en herstructurering bestaande bedrijventerreinen.

Zonering

Het buitengebied wordt gekenmerkt door kleinschaligheid met grote natuurlijke kwaliteiten, waaronder het Leudal. Daarnaast is ook de (grootschalige) landbouw in sommige gebieden sterk vertegenwoordigd.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart Structuurvisie Leudal

De kwaliteiten en functies van het buitengebied hebben geleid tot een zonering in vijf delen: Rivierdallandschapszone, Boslandschapszone, Terrassen-landschapszone, Grootschalige

dekzandlandschapszone en de Kleinschalige dekzandlandschapszone. De locatie aan de Langhaag 6 te Neer is gelegen in de kleinschalige dekzandlandschapszone. 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 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.

Onderhavig planvoornemen betreft de uitbreiding van een bouwvlak ten behoeve van de doorontwikkeling van een bestaande biologische tuinderij. Door middel van de uitbreiding van het bouwvlak wordt ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van de bestaande bedrijfsloods en nieuwbouw van een tweede bedrijfsloods. Men verleend hiermee medewerking aan de ontwikkeling binnen een bestaand bedrijf, waarbij het materieel van het bedrijf na de ontwikkeling weer binnen gestald kan worden. Het initiatief is passend binnen de ruimtelijke en milieuhygiënische kaders. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.3.2 Nota kwaliteit

Tegelijk met de structuurvisie is de Nota kwaliteit vastgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten waarbinnen de gemeente aan initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage vraagt ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu. In de structuurvisie is namelijk opgenomen dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer deze een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Zo wordt het optredende verlies aan omgevingskwaliteit gecompenseerd.

De Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgs kwaliteitsmenu, schrijft voor dat in geval van ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarden volgens het bestemmingsplan, naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering plaats moet vinden. Uitgangspunt is dat een initiatiefnemer eerst eigen plannen aandraagt ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving van het plan. Voorbeelden zijn sloop van overtollige en verouderde (bedrijfs)gebouwen, aanleg groen of kleine landschapselementen, wandelpaden (eventueel met voorzieningen). De compensatie moet plaatsvinden binnen Leudal of in de directe omgeving van de gemeentegrenzen.

In dit geval wordt de kwaliteit verbeterd door het realiseren van een landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast wordt op een perceel landbouwgrond nabij het Natura2000-gebied het Leudal een aanvullende kwaliteitsbijdrage geleverd door aanplant van een voedselbos met een oppervlakte van circa 6.390 m². Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 3.3. Door middel van de landschappelijke inpassing van het plangebied en de aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt voldaan aan de vereisten uit de Nota kwaliteit.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016” van de gemeente Leudal, vastgesteld op 4 september 2019. De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - 2”. Het realiseren van het planvoornemen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe bedrijfsbebouwing is gesitueerd buiten het vigerende

bouwwlak. In artikel 5.8.5 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitbreiding en vormverandering van het bouwwlak van overige agrarische bedrijven:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de gronden zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'glastuinbouw' voor uitbreiding en vormverandering van het bouwwlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwwlak groter wordt dan 2,5 ha; *Het bouwwlak heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van 15.291 m². Daarmee wordt het maximum van 2,5 hectare niet overschreden.*
- b. de uitbreiding of vormverandering is noodzakelijk in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan; *Het oorspronkelijke bouwwlak is afgestemd op een akker- en tuinbouwbedrijf met een omvang van circa 15 hectare. Het bedrijf heeft zich in de daaropvolgende periode doorontwikkeld naar een bedrijf met circa 80 hectare biologische tuinbouw. Daarbij zijn ook de eisen die afnemers stellen aan producten steeds strenger geworden. Het spreekt voor zicht dat de uitbreiding van het bouwwlak daarmee noodzakelijk is in verband met de bedrijfseconomische omstandigheden en ook om de continuïteit van het bedrijf te kunnen waarborgen.*
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden; *Door middel van het realiseren van een goede landschappelijke inpassing met bijbehorende aanvullende kwaliteitsbijdrage, zie paragraaf 3.3, wordt de aantasting van omliggende waarden waaronder het 'oud bouwland' zoveel mogelijk voorkomen.*
- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd; *Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in hoofdstuk 4 van deze toelichting.*
- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad; *Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in hoofdstuk 4 van deze toelichting.*
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4; *Hieraan wordt voldaan door het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende aanvullende kwaliteitsbijdrage c.q. tegenprestatie zoals toegelicht in paragraaf 3.3.*
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwwlak dient plaats te vinden; *Hieraan wordt voldaan, zie het landschappelijk inpassingsplan in paragraaf 3.3.*
- h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik; *Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in hoofdstuk 4 van deze toelichting.*
- i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht; *Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in paragraaf 4.2 van deze toelichting.*
- j. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf. *Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in paragraaf 4.4 van deze toelichting.*

Aan alle wijzigingsvoorwaarden kan voldaan worden.

4. BESCHRIJVING PLAN

4.1 Doelstelling en uitgangspunten

Met voorliggend plan wordt de uitbreiding van het bouw- en bestemmingsvlak mogelijk gemaakt, ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods en het verlengen van een bestaande loods voor opslag van het materieel en verwerking van de geteelde producten.

4.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer exploiteert vanaf medio 2006 een biologisch akker- en tuinbouwbedrijf op de locatie Langhaag 6 te Neer. Het bedrijf is in circa 15 jaar tijd gegroeid van een areaal van circa 10-15 hectare naar circa 80 hectare. Op deze hectares worden onder andere (tuin)bonen, chinese kool, courgette, prei, pastinaak en wortelpeterselie geteeld. Door de groei in het areaal is de capaciteit van de huidige bedrijfsbebouwing veel te klein geworden. Dat leidt er toe dat er momenteel relatief veel buitenopslag plaatsvindt. Het voornemen van initiatiefnemer betreft dan ook om aan de westzijde van de bestaande loods een nieuwe bedrijfsloods te realiseren. Tussen beide loodsen wordt dan tevens een centraal gelegen laaddock met koelcellen gerealiseerd.

De bestaande loods is 20 meter breed en 55 meter lang. De nieuw te bouwen loods zal circa 30 meter breed en circa 85 meter lang worden. In totaal dus 3.650 m² loods. Tussen de twee loodsen wordt een onderlinge afstand van 16,5 meter aangehouden, dit mede in het kader van de brandveiligheid. Aan de zuidoostzijde zal hier een centraal gelegen laaddock, welke plaats biedt aan twee vrachtwagens, gerealiseerd worden. Dit laaddock is bereikbaar vanaf een corridor dat gelegen is tussen beide loodsen in. Via deze corridor kunnen ook producten overgebracht worden van de ene naar de andere loods zonder daarvoor buitenom te hoeven rijden. Daarnaast zullen in deze corridor tevens een drietal koelcellen gerealiseerd worden zodat het laden van gereed product snel en efficiënt kan gebeuren. Het laaddock zal 16,5 meter breed en 25 meter lang worden en de corridor 16,5 meter breed en 30 meter lang. In totaal 908 m² dak en verharding. Daarmee omvat het totale plan uiteindelijk 4.558 m² daken en verharding.

In afbeelding 5 is de nieuwe bebouwing schetsmatig weergegeven. Hierin zijn ook diverse deelgebieden binnen de gebouwen (A tot en met E) weergegeven. Hieronder zal voor elk van deze deelgebieden aangegeven worden wat de functie van elk gebied is:

- A. Dit betreft de bestaande loods. Deze loods zal in de beoogde situatie in hoofdzaak gebruikt gaan worden als opslag- en stallingsruimte van machines en voertuigen en fust/verpakkingsmateriaal. Daarnaast zal in deze loods één van de bestaande koelcellen gehandhaafd worden (zie daarvoor ook onder B). Qua machines en voertuigen dient gedacht te worden aan tractoren, schoffebalken, ploegen, zaai-, plant- en rooimachines en wagens voor vervoer van producten van en naar het land.
- B. Dit betreft het nieuwe laaddock met koelcellen de te handhaven koelcel in de bestaande loods. Er is bewust gekozen voor meerdere koelcellen zodat onderscheid gemaakt kan worden in product 'af land', gereed product voor consumptie en gereed product dat dient als plantmateriaal. De koelcellen zijn daarnaast zo gesitueerd dat deze dichtbij het laaddock gelegen zijn zodat laden en/of lossen zo snel en efficiënt mogelijk kan gebeuren. Dat verkort de tijd dat vrachtwagens op het erf aanwezig dienen te zijn. Daarnaast liggen de ventilatoren van

de koelcellen zo bij benadering midden op het erf zodat eventuele geluidsoverlast daarvan op omliggende percelen tot een minimum beperkt zal worden. Het laaddock biedt plaats aan twee vrachtwagens en is zo ingericht dat vrachtwagens eenvoudig het laaddock in- en uit kunnen rijden.

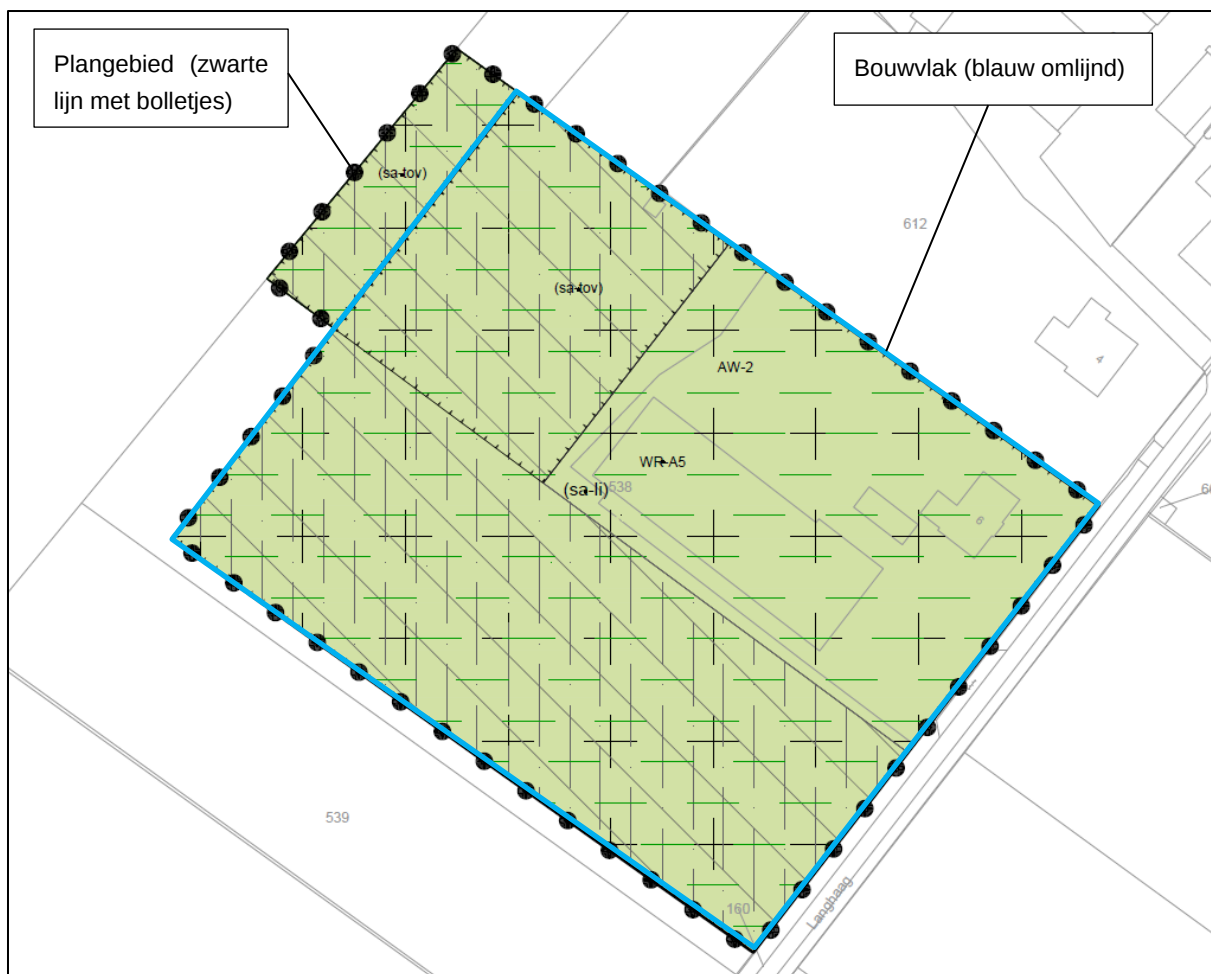
- C. Dit betreft een opslagruimte en functioneert tevens als overdekte laad- en losplaats voor producten die van het land af komen of plantmateriaal dat naar het land toe moet. Op die manier kan altijd geladen en gelost worden zonder daarbij rekening te hoeven houden met weersomstandigheden. Qua opslag zal in deze ruimte hoofdzakelijk fust opgeslagen worden en de lange wagens voor vervoer van producten en plantmateriaal van en naar het land.
- D. Dit betreft de ruimte waarin alle verwerkingsprocessen van producten plaats zullen vinden zoals sorteren en verpakken.
- E. Dit betreft de nieuwe kantoorruimte. Hier zal tevens een bedrijfskantine en toiletten, douches en omkleedruimten voor het personeel gerealiseerd worden. Op die manier kan het personeel, indien gewenst, altijd gedoucht en met schone kleren aan naar huis.



Afbeelding 5. Schets nieuwe situatie, oranje omlijnd de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, blauw omlijnd het nieuwe laaddock.

Bij uitvoering van het planvoornemen zal een Melding Activiteitenbesluit ingediend worden waarbij de exacte indeling van de inrichting verder en gedetailleerder in kaart gebracht zal worden.

Het plangebied bestaat uit het nieuw beoogde bouwvlak plus het terrein waar zowel in de huidige situatie als in de beoogde situatie teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan. Een en ander is in afbeelding 6 nog nader gevisualiseerd.



Afbeelding 6. Schetsmatige weergave plangebied en bouwvlak.

4.3 Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak wordt voorzien van een landschappelijke inpassing waarmee het gehele bedrijf zo goed mogelijk in het landschap zal passen. De Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgs kwaliteitsmenu, schrijft voor dat in geval van ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarden volgens het bestemmingsplan, naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering plaats moet vinden.

Voor onderhavige planlocatie is de, op een groot gedeelte van het plangebied gelegen, aanduiding 'oud bouwland' van belang. Ter plaatse van deze aanduiding wordt in de vigerende bestemmingsplanregels onder andere aangegeven dat een uitbreiding van het bouwvlak van agrarische bedrijven zorgvuldig moet worden ingepast in het bestaande bebouwingspatroon. In dit geval wordt de kwaliteit verbeterd door het realiseren van een landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast wordt op een perceel landbouwgrond nabij het Natura2000-gebied het Leudal een aanvullende kwaliteitsbijdrage geleverd door aanplant van een voedselbos met een oppervlakte van circa 6.390 m². Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Afbeelding 7. Schetsmatige weergave landschappelijke inpassing op locatie Langhaag 6 te Neer

Bij het uitwerken van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de aanwezige waarden en kenmerken van de omgeving en het 'oud bouwland'. De landschappelijke inpassing en bijbehorende aanvullende kwaliteitsverbetering is vastgelegd in een landschapsplan, zie bijlage 1.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

De Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgs kwaliteitsmenu, schrijft voor dat in geval van ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarden volgens het bestemmingsplan, naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering plaats moet vinden. In dit geval wordt de kwaliteit verbeterd door het realiseren van een landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast wordt op een perceel landbouwgrond (kadastraal bekend als Neer K 558) nabij het Natura2000-gebied het Leudal een aanvullende kwaliteitsbijdrage geleverd door aanplant van een voedselbos met een oppervlakte van circa 6.390 m².

Aanplant van een voedselbos op deze locatie past uitermate goed binnen het toekomstig landschappelijk raamwerk van de gemeente Leudal. Binnen dit toekomstig landschappelijk raamwerk wordt namelijk gestreefd naar het realiseren van een oud bosmozaïek aan de randen van het Natura2000-gebied het Leudal. Aanplant van een voedselbos sluit perfect aan op dit streefbeeld.



Afbeelding 8. Schetsmatige weergave aanvullende kwaliteitsbijdrage op kadastraal perceel Neer K 558.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Leudal heeft in 2011 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Op basis van deze kaart ligt het plangebied in een gebied met “hoge verwachting voor droge landschappen”. In het vigerend bestemmingsplan ‘Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016’ is conform deze verwachting de ‘Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5’ toegekend aan deze locatie. Deze dubbelbestemming vereist een archeologisch onderzoek bij bodemingrepen (waaronder bouwen) groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld. Indien een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd die deze normen overstijgt, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hiermee worden de archeologische belangen voldoende beschermd.

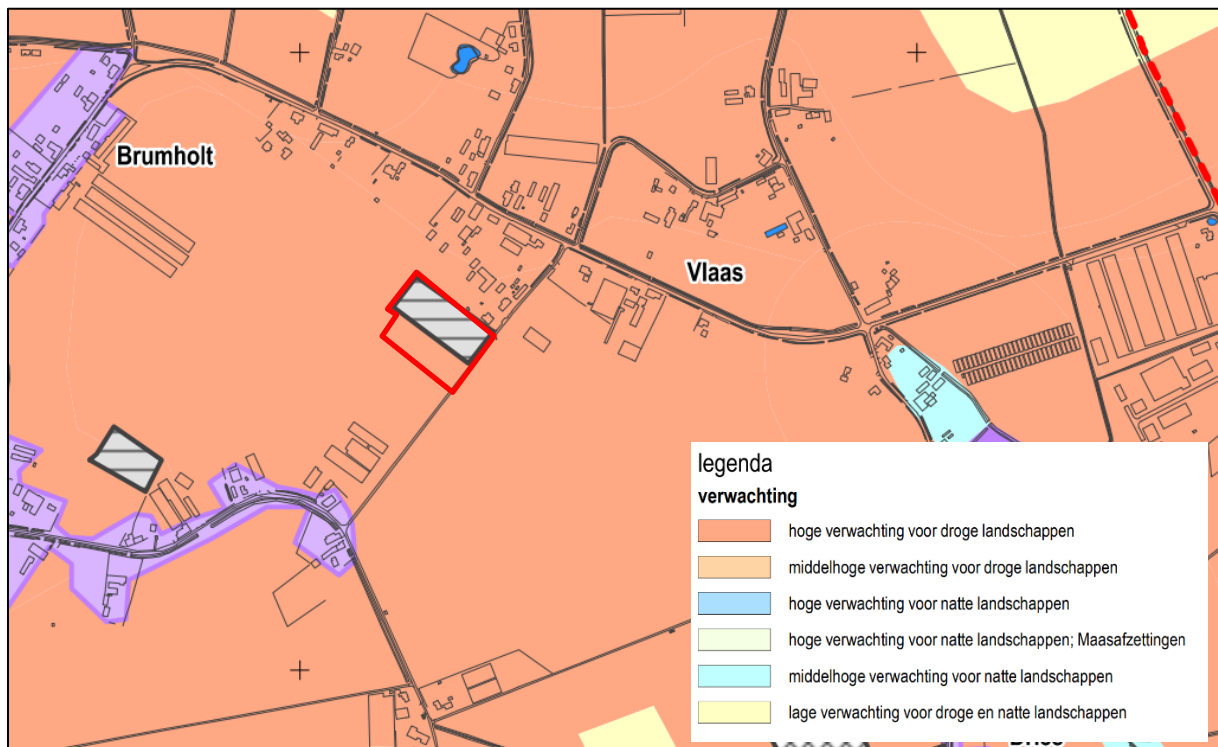
In onderhavig geval wordt het bouwvlak uitgebreid met een oppervlakte van 9.995 m². Daarmee wordt de ondergrens van 1.000 m² ruimschoots overschreden. Een gedeelte van het plangebied is reeds vrijgegeven op basis van een eerder archeologisch onderzoek: Synthegra Archeologie, Bureauonderzoek en Karterend Inventariserend Veldonderzoek Langhaag te Neer, projectnummer Synthegra Rapport 176234 en Kenmerk ERA/UIT/SAW/176234 van december 2006. Voor het resterende gedeelte van het plangebied is ook nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de daarbij aangetroffen samenstelling wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd voor het deel van het plangebied dat nog niet is vrijgegeven. Het vervolgonderzoek is nodig indien de benodigde werkzaamheden dieper reiken dan 25 centimeter beneden maaiveld. Daarbij zijn twee opties aangegeven:

1. Dit vervolgonderzoek uitvoeren in de vorm van een Archeologische begeleiding van de voorgenomen graafwerkzaamheden indien sprake is van een beperkte verstoring zoals enkel de aanleg van poeren ten behoeve van nieuwbouw.
2. Indien grootschalige graafwerkzaamheden plaatsvinden verdient het de voorkeur om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren.

Voor beide opties dient voorafgaand een Programma van Eisen ter toetsing te worden voorgelegd aan de gemeente Leudal.

Bij onderhavig initiatief behelst het de bouw van een nieuwe bedrijfsloods. Bij de bouw van deze nieuwe bedrijfsloods zal enkel bij het uitgraven van de poeren de bodem dieper geroerd worden dan 25 centimeter beneden maaiveld. Het zal daarbij naar verwachting gaan om circa 40 poeren van 1,5 bij 1,5 meter, zijnde een oppervlakte van in totaal circa 90 m². Het laaddock komt grotendeels te liggen in het gebied dat reeds vrijgegeven is. Voor het overige gedeelte zullen de gronden enkel daar waar nodig licht geëgaliseerd worden, maar daarbij zal nimmer dieper gegaan worden dan 25 cm beneden maaiveld. De loods zal ook altijd minimaal 5-10 centimeter boven maaiveld gesitueerd worden zodat deze niet in een ‘gat’ gebouwd wordt. Daarmee is in totaliteit gezien sprake van een beperkte verstoring

en kan volstaan worden met een Archeologische begeleiding tijdens het uitgraven van de poeren. Hiervoor zal te zijner tijd een Programma van Eisen aangeleverd worden.



Afbeelding 9. Uitsnede archeologische waardenkaart

5.1.2 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POL2014 schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart bevinden er zich in de directe omgeving rondom het plangebied geen cultuurhistorische elementen. De cultuurhistorische waarden blijven hiermee voldoende gewaarborgd.

5.1.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van de aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.3 Milieu

5.3.1 Bodem en grondwaterkwaliteit

In het kader van de vergroting van het bouwvlak dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit van de uitbreidingsgronden uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

In dat kader is ter plaatse een historisch vooronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een bodemverontreiniging op de uitbreidingsgronden te verwachten. Nader bodemonderzoek is om die reden niet benodigd.

5.3.2 Externe veiligheid

Het algemene beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor (beperkte) kwetsbare objecten vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichting (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Er zijn dus geen beperkingen te verwachten voor wat betreft het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

In dit geval geldt er geen verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico. Binnen de bestaande bedrijfswoning is reeds de bewoning van een agrariër met diens gezin toegestaan. Hier veranderd door uitbreiding van het bouw- en bestemmingsvlak niets aan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit wijzigingsplan.

5.3.3 Geluid en trillingen

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Geluidsemissie vanuit agrarische bedrijven, in dit geval vanuit het vollegrondsgroente- en akkerbouwbedrijf, wordt veroorzaakt door transportbewegingen, door activiteiten op het buitenterrein, door activiteiten binnen de gebouwen van de inrichting en door installaties aanwezig op het bedrijf.

Conform de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG (zie paragraaf 3.2.5) wordt voor bedrijfsgebouwen van akker- en tuinbouwbedrijven een richtafstand van minimaal 30 meter gehanteerd voor geluid. Binnen een straal van 30 meter rondom het bouwvlak aan de Langhaag 6 te Neer is één woning en één agrarisch bedrijf gelegen.

Van belang is dat het bedrijf nu en ook in de beoogde situatie onder het Activiteitenbesluit milieubeheer valt. Indien tussen 19.00 en 6.00 uur er gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen met vrachtwagens plaatsvinden en/of er binnen 50 meter van de grens van het bedrijf geen geluidgevoelige objecten gelegen zijn is een akoestisch onderzoek in beginsel niet noodzakelijk. Voor onderhavige locatie wordt ten minste aan een van beide voorwaarden voldaan en dus is een akoestisch onderzoek in beginsel niet noodzakelijk.

De gemeente Leudal beschikt verder over een 'Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid'. Uitgangspunt bij het gebiedsgerichte geluidbeleid is de ruimtelijke functionele indeling van het gemeentelijke grondgebied. Hierbij worden de huidige situatie en de ontwikkelingen die op korte termijn gerealiseerd zullen worden geïnventariseerd. Daarnaast is het huidige achtergrondgeluidniveau in heel de gemeente geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisaties wordt de gemeente ingedeeld in akoestische

gebiedstypen. Per gebiedstype worden richtwaarden voor het maximaal toelaatbare geluidniveau en andere beleidsregels vastgesteld.

Volgens de beleidskaarten in de bijlagen van de beleidsnota valt onderhavige planlocatie binnen het 'Agrarisch' occupatiepatroon en 'Landelijk' geluidbeleid. Dit is een gebied met een agrarisch functie en soms bedoeld voor agrarische ontwikkelingen, maar ook bos- en natuur, dagrecreatie en wonen. Hierbij geldt een grenswaarde 45 dB(A). Uit bijlage 5 van de beleidsnota blijkt dat voor gebied nummer 10, waarbinnen onderhavige planlocatie valt, geldt dat het gemiddelde referentieniveau overdag 43 dB(A), in de avond 40 dB(A) en in de nacht 36 dB(A) bedraagt. Het referentieniveau is dus lager dan de gewenste grenswaarde. Bovendien geldt dat het plan gelegen niet gelegen is binnen geluidszones van (spoor)wegen en/of andere bufferzones.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect geluidhinder zowel vanuit het agrarische bedrijf op omliggende functies als ook andersom geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

5.3.4 Geur veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden van veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. Geurhinder afkomstig uit bedrijven, niet zijnde veehouderijen, wordt behandeld in de volgende paragraaf.

De uitbreiding van het bouw- en bestemmingsvlak geschiedt hoofdzakelijk in zuidwestelijke richting. Aangezien in de beoogde situatie geen nieuwe geurgevoelige objecten opgericht worden is een beoordeling van de geurbelasting van omliggende bedrijven ter plaatse van het plangebied niet aan de orde. Anderzijds worden er binnen de inrichting geen dieren gehouden dus is een toetsing van de geurbelasting vanuit de eigen inrichting ter plaatse van omliggende woningen en andere geurgevoelige objecten ook niet aan de orde.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen beperking vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.3.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd wordt, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen

2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- a. akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt
- b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw
- c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen
- d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare (3% criterium)
- e. kinderboerderijen

Het bedrijf van initiatiefnemer betreft een akker- en tuinbouwbedrijf met open grondteelt. Ongeacht de omvang draagt een dergelijke inrichting NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 10 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 17 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 14 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen.

Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het vergroten van een agrarisch bouwvlak bij een grondgebonden bedrijf staat niet op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een M.E.R. of M.E.R.-beoordeling is dan ook niet benodigd.

5.3.7 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Agrarisch grondgebonden	Langhaag 1a	011, 012, 013	10	10	30	10	11
Agrarisch grondgebonden	Brumholt 5b	011, 012, 013	10	10	30	10	104
Agrarisch grondgebonden	Brumholt 3-3a	011, 012, 013	10	10	30	10	210
Bed en Breakfast	Brumholt 15	553, 552	30	0	50	30	118
Intensieve veehouderij	Langhaag 10	0146	200	30	50	0	130

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan de meeste richtafstanden voldaan kan worden. Enkel aan de richtafstand ten aanzien van geluid van het akker- en tuinbouwbedrijf aan de Langhaag 1a en aan de richtafstand ten aanzien van geur van het varkensbedrijf aan de Langhaag 10 kan niet voldaan worden. Ten aanzien van het bedrijf aan de Langhaag 1a betreft dit een reeds bestaande situatie. De afstand wordt door de uitbreiding van het bouwvlak niet verder verkleind. Het toe te voegen deel van het bouwvlak ligt op een afstand van circa 65 meter. Ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak wordt dus wel voldaan aan de richtafstand. Ten aanzien van het bedrijf aan de Langhaag 1a is dus sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. Ten aanzien van het varkensbedrijf aan de Langhaag 10 wordt de

richtafstand ten aanzien van het aspect geur ook in de huidige situatie reeds overschreden. Deze afstand wordt door de uitbreiding van het bouwvlak wel verder verkleind. Met onderhavig planvoornemen wordt echter geen nieuwe geurgevoelige bebouwing opgericht. Wat dat betreft is dus ook voor dit bedrijf sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde omliggende woning (bestemmingsvlak 'Wonen') bedraagt 0 meter. Dit is echter een reeds bestaande situatie. Ook hier is dus sprake van een aanvaardbare ontwikkeling, zie verder ook de toetsing in paragraaf 4.1.2.

5.4 Natuur

5.4.1 Algemeen

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.4.2 Gebiedsbescherming

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 1,4 kilometer, is het Natura2000-gebied "Leudal" gelegen.

De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Gezien de forse onderlinge afstand heeft de doorontwikkeling van het bedrijf geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor de Natura2000-gebieden. Wel kan het bedrijf schadelijke effecten veroorzaken in de vorm van stikstofdepositie. Derhalve is een berekening gemaakt voor de gebruiksfase, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de beoogde bedrijfssituatie. Uit de bijbehorende berekening, zoals opgenomen in bijlage 3, blijkt namelijk dat de totale stikstofdepositie ter plaatse van Natura2000-gebieden nergens groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar. Daarmee is geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Ter plaatse van Natura2000-gebieden zijn er dus geen effecten.

5.4.3 Soortenbescherming

Om het voorkomen van flora en fauna aan te tonen is het plangebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

De beoogde uitbreiding vindt plaats op gronden die nu nog in gebruik zijn als erf, tunnelkas en cultuurgrond. Zowel het erf als ook de tunnelkassen en de cultuurgronden worden intensief landbouwkundig gebruikt. Sloop van bebouwing maakt geen onderdeel uit van het planvoornemen. Verder is er ook geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied. Derhalve kan met grote zekerheid gesteld worden dat er geen sprake is van het voorkomen van beschermde planten en dieren binnen het plangebied.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna geen beperking vormt voor onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen heeft verder, als gevolg van het uit te voeren inpassingsplan, een positief effect op de toekomstige ecologische waarde binnen en rondom het plangebied.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft ontsloten via de Langhaag. Door het uitbreiden van het bouw- en bestemmingsvlak zal er geen significante toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Langhaag en omliggende wegen. Via de Langhaag is het plangebied uitstekend bereikbaar. In de beoogde situatie zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen omdat het bedrijf de groei reeds in de afgelopen heeft doorgemaakt. Door deze groei is het nu noodzakelijk om extra productie- en opslagruimte te realiseren.

In totaal gaat het in de beoogde situatie om de volgende verkeersbewegingen (jaargemiddelde) per dag:

- 6 vervoersbewegingen met een tractor per dag
- 6 vervoersbewegingen met een vrachtwagen per dag
- 5 vervoersbewegingen met een auto (personeel/bezoek) per dag

Deze vervoersbewegingen vinden, zoals eerder gezegd, in de huidige situatie dus ook al grotendeels plaats.

Parkeren, laden en lossen geschiedt volledig op eigen terrein. Hiervoor is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte. In de beoogde situatie worden 2 inritten (1 bestaand + 1 nieuw) gerealiseerd zodat vrachtwagens vooruit het erf op kunnen rijden, daar naar het laaddock kunnen manoeuvreren en weer via de andere inrit het erf kunnen verlaten. Het laaddock biedt plaats aan 2 vrachtwagens. Daarnaast is dan op het voorerf meer dan voldoende plaats voor nog eens 2 vrachtwagens om tijdelijk te parkeren. Gemiddelde genomen komen op een dag 6 vrachtwagens laden en/of lossen, daarvan kan er dus eenvoudig 4 tegelijkertijd op het voorerf parkeren. Het komt tot op heden nooit voor dat er meer dan 4 vrachtwagens tegelijkertijd op het erf aanwezig zijn. Daarmee is de parkeercapaciteit voor vrachtwagens dus voldoende groot.

Qua parkeren voor personeel en bezoek zijn er ook meer dan voldoende parkeerplaatsen. In totaal zijn er in de beoogde situatie circa 5 parkeerplaatsen voor privé en/of bezoek. Gemiddeld zijn er, afhankelijk van het seizoen, circa 10-20 personen werkzaam op het bedrijf. Daarom zullen er minimaal 20 parkeerplaatsen voor personeel gerealiseerd worden. Deze worden gerealiseerd in het onbebouwde bouwvlak ten noordwesten van de nieuw te bouwen loods. Hier is nog een ruimte van circa 30 bij 40 meter over. Dat is ruim voldoende oppervlakte voor het realiseren van dat aantal parkeerplaatsen. Indien noodzakelijk kunnen in deze ruimte nog altijd extra parkeervakken gerealiseerd worden.

5.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Leudal als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.6.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), 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 landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

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.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform de kaart 'Regionaal Water' gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden. Conform de kaart 'Ondergrond' ligt het plangebied in een "strategische grondwatervoorraad" en een 'boringsvrije zone'. Ten aanzien van de boringsvrije zone is reeds in paragraaf 2.2 gemotiveerd dat onderhavig planvoornemen geen beperkingen ondervindt van of invloed heeft op deze boringsvrije zone.

5.6.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied ligt nagenoeg vlak. De maaiveldhoogte varieert tussen 28,0 en 28,2 meter +NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit hoge zwarte enkeerdgronden welke voornamelijk zijn opgebouwd uit enkeerdgrond en lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijke bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Ter plaatse van de infiltratievoorziening geldt grondwatertrap VII dit komt overeen met een redelijk laag grondwaterregime, waarbij de hoogste grondwaterstand zich bevindt op meer dan 0,80 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater / riolering

Het vuilwater is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Roerdalslenk zone III, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.6.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het vergroten van een bouwvlak om de bedrijfsgebouwen te kunnen uitbreiden. Ook zullen er nieuwe verhardingen aangelegd worden. Dit betreft een toename van het verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Bij volledige invulling van het bouwplan zoals initiatiefnemer het beoogd omvat het plan 4.558 m² aan bestaande en nieuwe daken, inclusief het nieuw te realiseren laaddock. Daarnaast is sprake van in totaal circa 2.000 m² erfverharding bestaande uit klinkers (bestaand en nieuw). Overige erfverharding zal aangelegd worden als halfverharding, waardoor het water dat valt op die plaats aldaar direct kan infiltreren. Daarnaast zijn de aanwezige tunnelkasten niet voorzien van een dakgoot. Daardoor zal het hemelwater dat hier op valt automatisch uitlopen op omliggende gronden en aldaar direct infiltreren. In totaal gaat het dus om 6.558 m² verhard oppervlak. Het water dat hierop kan vallen, zal geïnfiltreerd worden op eigen perceel.

Ter plaatse van de aan te leggen infiltratievoorziening is er sprake van grondwatertrap VII. Hierbij bedraagt de GHG meer dan 80 centimeter beneden maaiveld. In de berekening van de inhoud van de voorziening wordt daarom uitgegaan van een diepte van 80 centimeter. Ter plaatse is, volgens kaarten van het Waterschap Limburg, sprake van een redelijke bodemdoorlatendheid van 0,45 tot 0,75 meter per dag.

De voorziening krijgt een lengte van circa 95 meter (t.p.v. maaiveld), en een gemiddelde breedte van circa 10 meter (t.p.v. maaiveld) en een diepte van 0,8 meter (i.v.m. GHG). De taluds zullen 1:1 uitgevoerd worden. De inhoud komt daarmee uit op circa 675 m³. Norm van het Waterschap is dat een bui van T=100 (100 mm) volledig op eigen terrein opgevangen kan worden. Derhalve moet de inhoud tenminste 656 m³ bedragen (6.558 m² x 100 mm). Zoals hierboven aangegeven zal de inhoud uitkomen op 675 m³. Daarmee is de inhoud voldoende groot. De locatie van de nieuwe infiltratievoorziening is schetsmatig opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, zie daarvoor bijlage 1 bij deze toelichting.

Met het toepassen van deze voorziening wordt voldaan aan de voorwaarden van het Waterschap Limburg.

Hemelwater wordt dus volledig op eigen perceel geïnfiltreerd. Hiervoor zullen leidingen aangelegd worden aan de lange zijden van de bebouwing welke naar de infiltratievoorziening gebracht worden. Bij de erfverharding zal onder afschot aangelegd worden naar enkele straatkolken, van waaruit het water eveneens met leidingen naar de infiltratievoorziening gebracht zal worden. Bij het laaddock zal het water via een pomp(je) opgepompt worden naar een hoger gelegen leiding, en vanuit daar ook naar de infiltratievoorziening gebracht worden.

Het vuilwater zal aangesloten worden op de bestaande rioolaansluiting welke reeds aanwezig is op het perceel. Hiervoor zal een leiding vanuit de nieuw te bouwen loods naar deze bestaande aansluiting gebracht worden.

Een nadere toelichting en dimensionering van deze leidingen, zowel hemelwater als vuilwater, zal uitgewerkt en toegelicht worden bij de uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op dat moment is namelijk ook de exacte invulling van de gebouwen bekend en kan aan de hand daarvan ook dimensionering van de benodigde afvoer plaatsvinden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit wijzigingsplan juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bestemmingsvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het planvoornemen.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het nieuwe bouw- en bestemmingsvlak weergegeven, waarbij de gewenste uitbreiding van het bouwvlak hoofdzakelijk aan de zuidelijke zijde gelegen is.

Alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals die in het bestemmingsplan “Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016” gelden voor het plangebied zijn eveneens overgenomen op de verbeelding.

6.2.2 Toelichting op de regels

De planregels uit het bestemmingsplan “Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016” zijn van overeenkomstige toepassing voor dit wijzigingsplan. Naar deze regels wordt in onderhavig wijzigingsplan verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over ambtelijke apparaatskosten, planschade, landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Leudal zal de ontwikkeling kostenneutraal verlopen.

7.2 Handhaving

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Leudal. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

7.3.1 Inspraak

Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 19 juli 2022 tot en met 22 augustus. Van de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

7.3.2 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemers is een omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij is het plan kenbaar gemaakt aan de burens. Alle burens hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen plan. Het ondertekende verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 5 bij dit plan gevoegd.

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Het ontwerpplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de betrokken instanties. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn wel / geen reacties ingekomen.

8.2 procedure ontwerpplan en vastgesteld plan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

9. BIJLAGEN

9.1 Landschappelijk inpassingsplan (Guido Paumen)

9.2 Historisch bodemonderzoek (HMB B.V.)

9.3 Beoordeling stikstofdepositie (Pijnenburg Advies)

9.4 Archeologisch onderzoek (Aeres Milieu)

9.5 Verslag omgevingsdialoog

9.6 Verbeelding