



Ruimtelijke Onderbouwing 'Op de Bos 5'

Gemeente Leudal

Ruimtelijke Onderbouwing 'Op de Bos 5'

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.OV19HyOpdeBos5-ON01
Rapportnummer:	M183828.004/ASA
Opdrachtgever:	mevrouw C. Rutten
Opstellers:	Ir. A.H.E. Sauren/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	definitief
Datum:	10 september 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

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

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.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
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	12
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	13
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	14
3.3.2	Structuurvisie Leudal	15
3.3.3	Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme	16
3.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	16
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Milieuzonering.....	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.4.1	Algemeen.....	18
4.4.2	Het besluit NIBM	19
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	19
4.4.4	Conclusie	19
4.5	Externe veiligheid	20

4.5.1	Beleid	20
4.5.2	Groepsrisico	20
4.5.3	Plaatsgebonden risico	20
4.5.4	Transportassen	21
4.5.5	Transport-/ buisleidingen	21
4.5.6	Resultaten en conclusies externe veiligheid	21
5	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.1	Archeologie	23
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)	23
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	23
5.1.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	23
5.1.4	Verricht archeologisch onderzoek	24
5.2	Kabels en leidingen	24
5.3	Verkeer en parkeren	24
5.3.1	Verkeersstructuur	24
5.3.2	Parkeren	24
5.4	Waterhuishouding	25
5.5	Natuur en landschap	25
5.5.1	Kernkwaliteiten	25
5.5.2	Natura2000	25
5.5.3	Inpassingsplan	26
5.6	Flora en fauna	27
5.6.1	Algemeen	27
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	27
5.6.3	Gebiedsbescherming	28
5.6.4	Conclusie flora en fauna	28
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid	29
7	Conclusie	31
8	Bijlagen	33

Mw. C. Rutten (hierna: initiatiefneemster) beoogt een Bed & Breakfast te starten op het adres Op de Bos 5 te Heythuysen in het achterste deel van de tuin achter het woonhuis. De slaapgelegenheid zal bestaan uit zes mahoniehouten tonhutjes voor twee personen. In eerste instantie beoogt initiatiefneemster te starten met twee van dergelijke hutjes om vervolgens uit te breiden tot maximaal zes hutjes (tien á twaalf personen).

Het bestemmingsplan laat een dergelijke recreatieve ontwikkeling bij de huidige bestemming 'Wonen' niet toe. Conform het bestemmingsplan is een B&B tot twee slaappleatsen gelegen in de woning toegestaan zonder aanduiding (artikel 29.1 sub b) of tot acht slaappleatsen met de aanduiding 'bed & breakfast' in de woning.

Om dit initiatief bestemmingsplanmatig mogelijk te maken, moet de bestemming ter plaatse van de tuin worden veranderd naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De beoogde bestemming valt binnen de bestemmingsomschrijving in artikel 20.1 sub a en b: *“(a) het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie; en (b) tevens voor wonen, ondergeschikt aan de functie onder a.”*

Bij brief van 14 februari 2019 (kenmerk: WABO-2018-130; zie **bijlage 1**) heeft het college aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

Tevens dient te worden aangetoond, dat het plan past binnen het beleidskader recreatie en toerisme uit 2009. Daartoe strekt het volgende:

De locatie ligt in de nabijheid van de kern Heythuysen. Dit biedt volgens het beleid mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen.

Verder wordt het initiatief van initiatiefneemster gezien als een waardevolle toevoeging voor het bestaande recreatieve aanbod. Het beleidskader recreatie en toerisme (2009) stelt dat 'Leudal een groot toeristisch potentieel heeft, maar dat er onvoldoende diversiteit is in het toeristisch-recreatieve aanbod met name op het gebied van overnachtingsmogelijkheden en dagrecreatie.'

De gemeente heeft in het vooroverleg aangegeven, dat vanaf 2009 het aanbod van verblijfsaccommodaties binnen de gemeente is uitgebreid met o.a. camperplaatsen, diverse B&B's en luxe vakantiewoningen (uitbreiding van Buitenhof). De mogelijkheid van overnachten in tonhutjes wordt gezien als een goede toevoeging van diversiteit in het aanbod; dit door de originaliteit en kleinschaligheid van het initiatief.

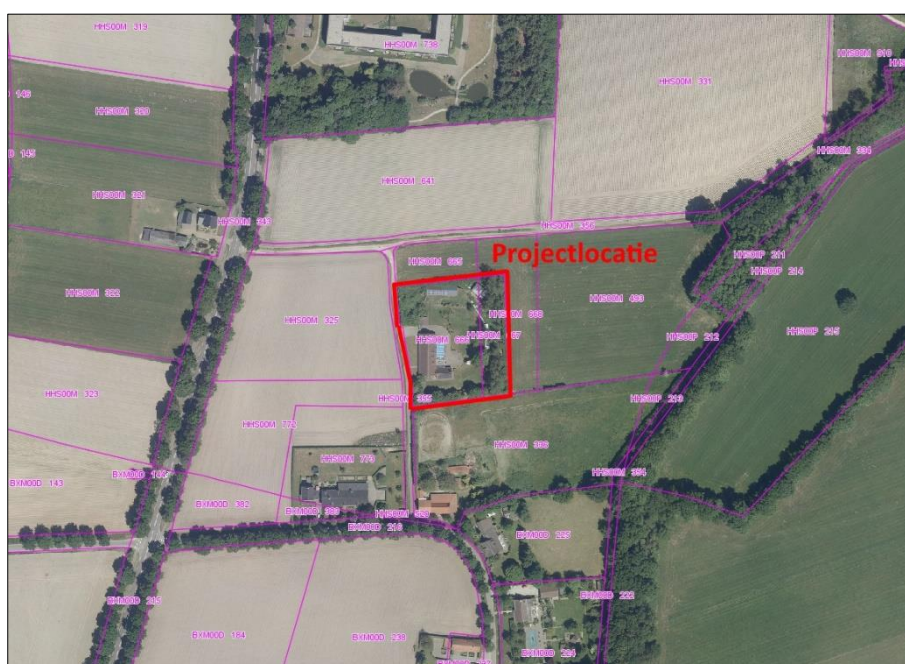
Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en ruimtelijke gevolgen van het initiatief op de omgeving onderzocht en afgewogen.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen op adres Op de Bos 5 te Heythuysen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Heythuysen, sectie M, nrs. 666 en 667.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied tussen Heythuysen en Baexem.

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Op de locatie Op de Bos 5 beoogt initiatiefneemster een Bed & Breakfast te starten middels tonhutjes als slaapgelegenheden. Deze tonhutjes worden gebouwd in het achterste gedeelte van de tuin achter het woonhuis. De beoogde doelgroepen zijn fietstoeristen (mede door de ligging aan het fietsknooppuntennetwerk) en 50-plussers.

De tonhutjes/slaapgelegenheden voor twee personen zullen bestaan uit (verplaatsbare) ton-hutjes met de afmetingen 6,5 x 2,7 x 2,7 (L x B x H in m), die van binnen en buiten zijn opgebouwd en afgewerkt met mahoniehout. De entree wordt gevormd door een deur met raam en in de wanden komen drie klappen. De faciliteiten in de hutjes zullen bestaan uit een douche/toilet, een aanrechtblokje en een zitje. Initiatiefneemster beoogt te beginnen met twee tonhutjes op het terrein (tot maximaal vier personen) en dit in een later stadium uit te breiden tot zes tonhutjes (tot een maximum van tien tot twaalf personen). In onderstaande figuur is de toekomstige situatie geschetst.

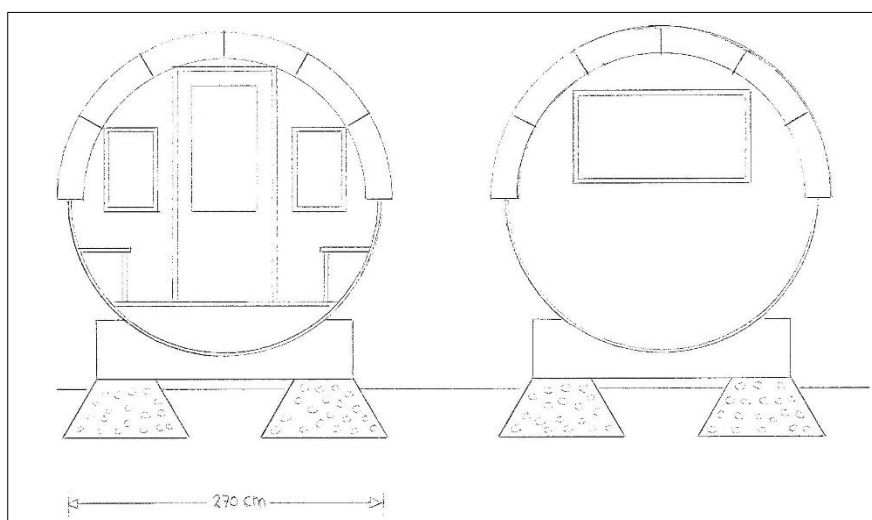
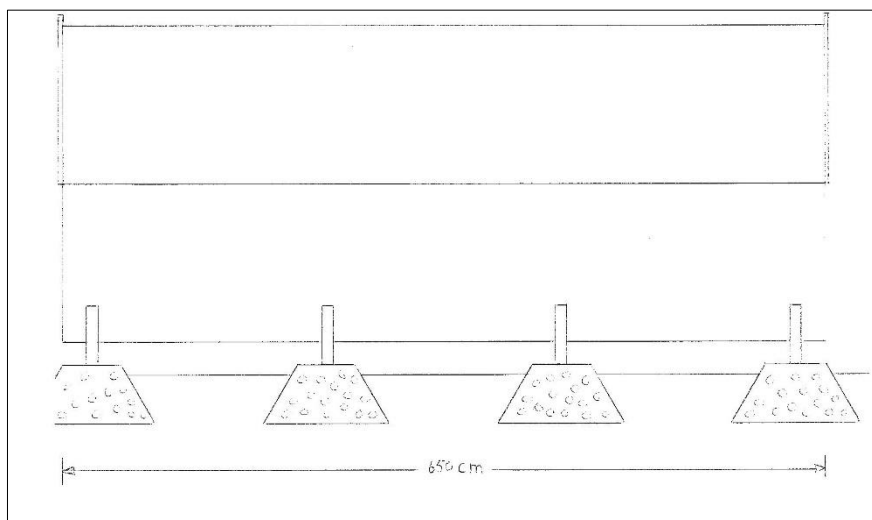
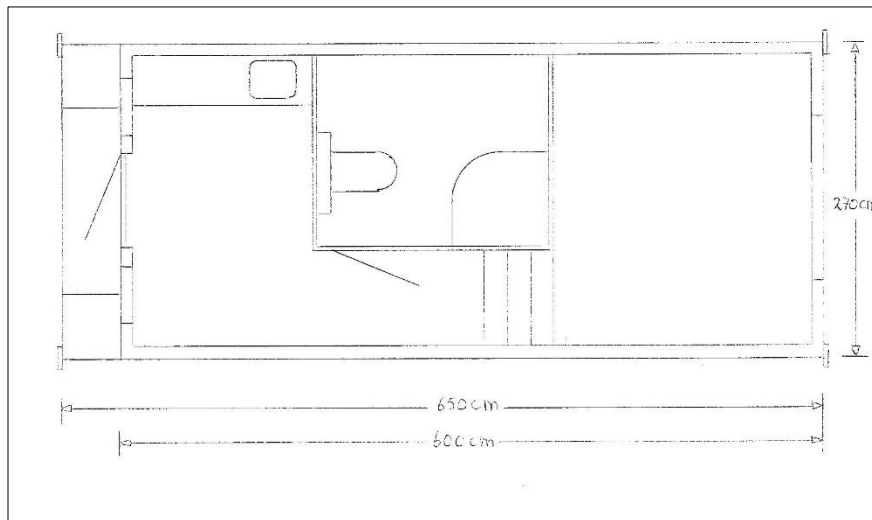


Situatieschets beoogde planontwikkeling



Verbeelding/foto's tonhutjes

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



De functies 'Wonen' en 'Recreatie' worden fysiek gescheiden door een bestaande schutting tussen de tonhutjes en de tuin van initiatiefneemster, zie ook het inpassingsplan in paragraaf 5.5.3. De recreanten hebben vanuit de ton-hutjes en de buitenruimte zicht op het achtergelegen bosgebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet hoofdzakelijk en alleen in het faciliteren van slaapgelegenheden op deze locatie. Er worden geen overige voorzieningen aangeboden, daarvoor dient de recreant gebruik te maken van overige faciliteiten in de omgeving en in de regio.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het realiseren van de nieuwe tonhutjes is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

In de eerste plaats zullen de ruimtelijke effecten van het beoogde initiatief beperkt zijn, vanwege de kleinschaligheid van het planvoornemen.

In de tweede plaats wordt de bedrijfslocatie landschappelijk goed ingepast, zoals vereist op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Voorliggend planvoornemen voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Hierop wordt in onderdeel 5.5.3 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, beperkt en aanvaardbaar zijn.

3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte.

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.

Dit doet zich bij onderhavig planvoornemen niet voor.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 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.

Op dit planvoornemen zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering Buitengebied.



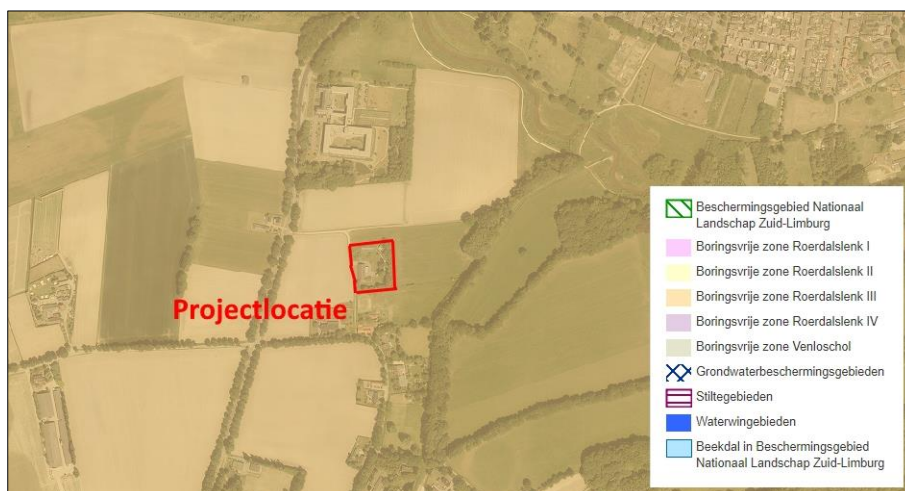
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

De locatie is gelegen in het beschermingsgebied boringsvrije zone Roerdalslenk III.

Daar het plan geen betrekking heeft op de onttrekking van grondwater vormt het planvoornemen hier geen belemmering voor.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' 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.

De gemeente Leudal heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.3.2.

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

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Leudal deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor onderhavige locatie vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016', vastgesteld op 12 juli 2016 door de gemeente Leudal. Ter plekke geldt de enkelbestemming 'Wonen'.

De projectlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gedeeltelijk binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens gelden er de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone', 'overige zone – kernrandzone' en gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen'.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

Het bestemmingsplan laat een dergelijke recreatieve ontwikkeling bij de huidige bestemming 'Wonen' niet toe. Een B&B tot twee slaapplekken gelegen in de woning is toegestaan zonder aanduiding (artikel 29.1 sub b) of tot acht slaapplekken in de woning met de aanduiding 'bed & breakfast'.

Onderhavig initiatief betreft in totaal tien tot twaalf slaapplekken buiten de woning in nieuw te realiseren bijgebouwen.

Om dit initiatief bestemmingsplanmatig mogelijk te maken, moet de bestemming ter plaatse van de tuin worden veranderd naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De beoogde bestemming valt binnen de bestemmingsomschrijving in artikel 20.1 sub a en b: *“(a) het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie; en (b) tevens voor wonen, ondergeschikt aan de functie onder a.”*

Bijgebouwen

De beoogde tonhutjes kunnen worden gekenmerkt als vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De beoogde tonhutjes (uitgaande van het maximaal aantal van zes stuks) hebben samen een oppervlakte van 105,3 m².

Binnen de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mag tot een maximum van 150 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Ter plekke staan al enkele bijbehorende bouwwerken in de vorm van een opslagschuur en een garage. Gezien een toevoeging van de tonhutjes wordt deze grens overschreden.

Echter op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor); hoofdstuk 3; artikel 3 is een omgevingsvergunning bouwen niet vereist als een gebouw ten behoeve van recreatief nachtverblijf niet hoger is dan 5 meter en de oppervlakte (per gebouw) niet meer is dan 70 m². Dit doet zich hier voor. Om die reden is er voor het project geen omgevingsvergunning bouwen nodig.

Om de realisatie van de tonhutjes mogelijk te maken, zal er wel een omgevingsvergunning (projectbesluit) moeten worden aangevraagd voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (afwijken gebruik bestemmingsplan). Het bij dat besluit behorende besluitvlak is toegevoegd als **bijlage 4** aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.3.2 Structuurvisie Leudal

De gemeente Leudal beschikt met de aanwezige natuur- en cultuurwaarden over een breed spectrum van omgevingskwaliteiten, zowel in de dorpen als in het buitengebied. Deze kwaliteiten vormen een belangrijke basis voor het goede woonklimaat van de gemeente, bieden condities voor vernieuwend ondernemerschap in de kernen en in het buitengebied en maken de gemeente ook interessant voor bezoekers van buiten. Leudal hanteert voor deze kwaliteiten het concept 'Tuin van Limburg'. Ze benadrukt daarmee de kleinschaligheid, de diversiteit, de verschillende gebruiksvormen die in samenhang met elkaar een boeiend en bindend geheel vormen.

Eigen initiatief vanuit de bevolking wordt gestimuleerd; de gemeente Leudal wil zoveel mogelijk de kansen benutten die zij krijgt aangereikt. Door eigen initiatief te stimuleren wil de gemeente de gemeenschapsvorming, de persoonlijke- en sociale ontwikkeling en de zelfredzaamheid van haar inwoners bevorderen. De gemeente heeft basisverantwoordelijkheid voor maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor goed wonen en leven.

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector (zowel dag- als verblijfsrecreatie) in Leudal worden waar mogelijk gefaciliteerd. Het gaat hierbij zowel om kleinschalige initiatieven, maar ook om een grote trekker. Bij de beoordeling van kleinschalige

toeristisch-recreatieve initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:

- de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

In voorliggend document wordt onderbouwd dat onderhavig initiatief aan de bovengenoemde criteria voldoet.

Kwaliteitsmenu

De initiatiefnemer zal daarbij voldoen aan de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu, welke van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied:

“Nieuwe functionele ontwikkelingen in het buitengebied (zowel incidentele initiatieven in het buitengebied als ontwikkelingen aan de rand van een kern) zijn uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit alleen mogelijk indien daarmee ook investeringen in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie plaatsvinden waarmee de kwalitatieve draagkracht van het landelijk gebied wordt versterkt en de effecten van de nieuwe ontwikkelingen worden gecompenseerd. Het kwaliteitsmenu is hierbij van toepassing.”

In het LKM is opgenomen dat een gebiedseigen recreatieve ontwikkeling een kwaliteitsverbetering vereist, waarbij voor elke m² bebouwing 5 m² aan nieuwe beplanting moet worden gerealiseerd. De totale bebouwing binnen de beoogde ontwikkeling bedraagt 105,3 m². In het kader van LKM moet minstens 631,8 m² aan inheems en streekeigen groen worden geplant. In de landschappelijke inpassing omschreven in paragraaf 5.5.3 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering.

3.3.3 Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme

De gemeente Leudal heeft in 2009 een beleidsnotitie Recreatie en Toerisme opgesteld. Daarin stelt de gemeente dat het binnen haar grenzen diverse mogelijkheden heeft om lang of kort te verblijven. Tevens ziet de gemeente verdere potentie voor overnachtingsmogelijkheden. Echter, momenteel is er onvoldoende diversiteit in het toeristisch-recreatieve aanbod met name op het gebied van overnachtingsmogelijkheden. Daarin wordt gezocht naar een unieke beleving en een onderscheidend karakter; het aanbod dient ‘anders dan anders’ te zijn en behoort de nieuwsgierigheid te wekken. Een onderscheidende Bed & Breakfast als verblijfsaccommodatie is daarvan een goed voorbeeld en speelt tevens in op trends als de wens te verblijven in een natuurlijke omgeving en de beleving van authenticiteit.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Nu de beoogde functie van wonen naar verblijfsrecreatie wijzigt, wordt er geen gevoeligere bestemming op deze locatie toegevoegd. De bestemming 'Wonen' (met tuin) impliceert al de meest gevoelige bestemming. Daarvoor is de gehele locatie geschikt. Daarom en door de beperkte schaal van het planvoornemen, is derhalve een bodemonderzoek niet van toepassing.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij het realiseren of mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige objecten en/of terreinen dient te worden beoordeeld of vanwege geluid een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In het kader van de Wet geluidhinder worden navolgende objecten beschermd tegen geluid:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en/of kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen.

Gelet op vorenstaande (limitatieve) lijst is bij voorliggend project geen sprake van het realiseren van (nieuwe) geluidgevoelige objecten/gebouwen/terreinen. Een akoestisch onderzoek behoeft niet te worden verricht.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op gevoelige objecten met zich meebrengt.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' worden richtafstanden genoemd die in beginsel in acht moeten worden genomen tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en woningen. De afstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. De maximale richtafstand voor een B&B (logies: categorie 1-bedrijf) bedraagt 10 m voor geur, geluid en gevaar. Het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object staat op een afstand van circa 60 m.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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.

4.4.2 Het besluit NIBM

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

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van maximaal zes tonhutjes. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is.

4.4.3 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.

Het besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten. Derhalve wordt hierna ingegaan op de aspecten van externe veiligheid in relatie tot het project.

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 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.

Risicovolle bronnen

Nabij de projectlocatie zijn binnen een straal van 1000 m drie risicovolle bronnen gelegen.

Op circa 420 m is op het adres Haelenscheweg 2 een bovengrondse propaantank gelegen met een inhoud van 3000 l. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 20 meter.

Op circa 520 m is op het adres Schoorstraat 13 is tevens een bovengrondse propaantank gelegen met een inhoud van 3000 l waarbij de PR 10^{-6} -risicocontour 20 meter bedraagt.

Op circa 610 m is op het adres Stationstraat 32 een bovengrondse propaantank gelegen met een inhoud van 9000 l. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter.

Deze installaties liggen allen op grote afstand van de projectlocatie. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5.4 Transportassen

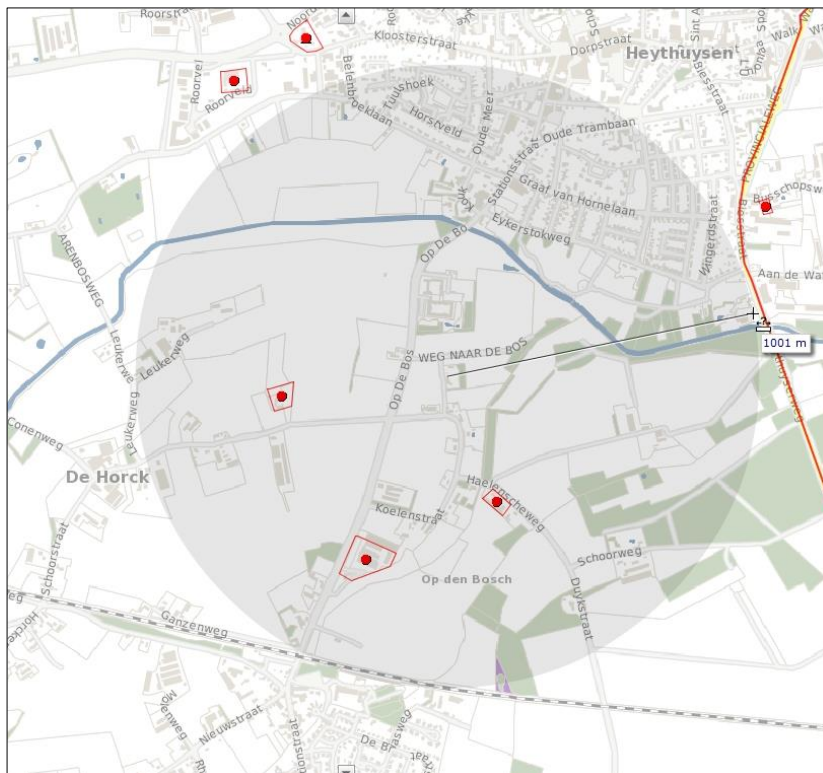
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg, het spoor of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

4.5.5 Transport-/ buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen door buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) vallen.

4.5.6 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, spoor, het water of een buisleiding), vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

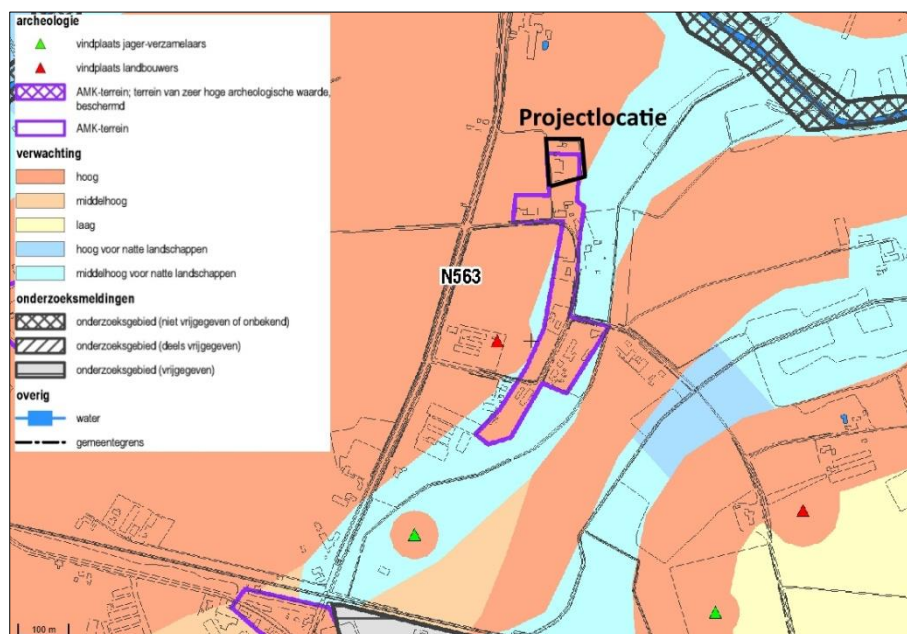
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoer zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geraadpleegd.



Uitsnede
Cultuurhistorische
Waardenkaart Limburg
met aanduiding
plangebied

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van hoge archeologische verwachtingswaarden.

5.1.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' in het geldende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Op basis van deze dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek

noodzakelijk, indien bodemverstorende activiteiten plaatsvinden bij een diepte groter dan 40 cm en als de oppervlakte meer bedraagt dan 250 m². Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' bedraagt de oppervlakte meer dan 1000 m².

Het planvoornemen voorziet in bebouwing tot een oppervlakte van 105 m² waarbij geen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Deze oppervlakte valt ruim binnen de gestelde eisen, waardoor geen aanvullen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Leudal.

5.1.4 Verricht archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek is voor dit planvoornemen niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Omdat het beoogde project kleinschalig van opzet is, worden geen grote verkeersstromen van en naar de locatie verwacht. Tevens is de beoogde doelgroep o.a. fietsers, mede door de ligging vlak bij een fietsknooppuntnetwerk.

5.3.2 Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein. In de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Leudal is opgenomen dat per standplaats een parkeerbehoefte is tot maximaal 1,3 plaatsen. Voor de zes standplaatsen zijn maximaal acht parkeerplaatsen nodig. De locatie biedt voldoende plaats voor de realisatie van deze acht parkeerplekken.

5.4 Waterhuishouding

Voor het plangebied zijn geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het vuilwater (huishoudelijk afvalwater) dat vrij komt bij het gebruik van de tonhuisjes wordt geloosd op de gemeentelijke riolering. Ook de woning is aangesloten op de riolering.

Een watertoets is niet aan de orde, omdat de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan niet wijzigt. Nu het afvalwater wordt geloosd op de openbare riolering zijn er geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het planvoornemen.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Gelet op de kaarten van het POL2014 ligt onderhavig plangebied in het buitengebied en ligt het niet in door de provincie te beschermen gebied met natuur- en landschapswaarden.

5.5.2 Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 1,3 kilometer afstand gelegen natuurgebied Leudal.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

5.5.3 Inpassingsplan

Voor de nieuwbouw op het erf is een terreininrichting opgesteld die beantwoordt aan het toekomstig gebruik maar ook aan een goede landschappelijke inpassing van het plan. Deze inrichting geldt als beleidsmatige 'verplichting' die als kwaliteitsverbetering nodig is bij de functionele ontwikkeling.



Landschapsinpassingsplan (in bijlage 2 is een vergrote versie opgenomen).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient er sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de gemeente Leudal doorverwijst naar het LKM. Hierin is opgenomen dat een gebiedseigen recreatieve ontwikkeling een kwaliteitsverbetering vereist, waarbij voor elke m² bebouwing 5 m² aan nieuwe beplanting moet worden gerealiseerd.

De totale bebouwing binnen de beoogde ontwikkeling bedraagt 105,3 m². In het kader van LKM moet minstens 631,8 m² aan inheems en streekeigen groen worden geplant. Initiatiefneemster realiseert naast de landschappelijke inpassing 887 m² aan groene tegenprestatie. Zij voldoet daarmee ruimschoots aan het gestelde in het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Verder is zij bereid om de kwaliteitsbijdrage op eigen gebied in te vullen, zodat voldaan wordt aan het LKM; zie ook onderstaand kaartje.

Op 15 februari 2019 (zie **Bijlage 3**) heeft de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal een positief advies gegeven over de realisatie van de tonhuisjes.



Invulling landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage in beoogd plangebied

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

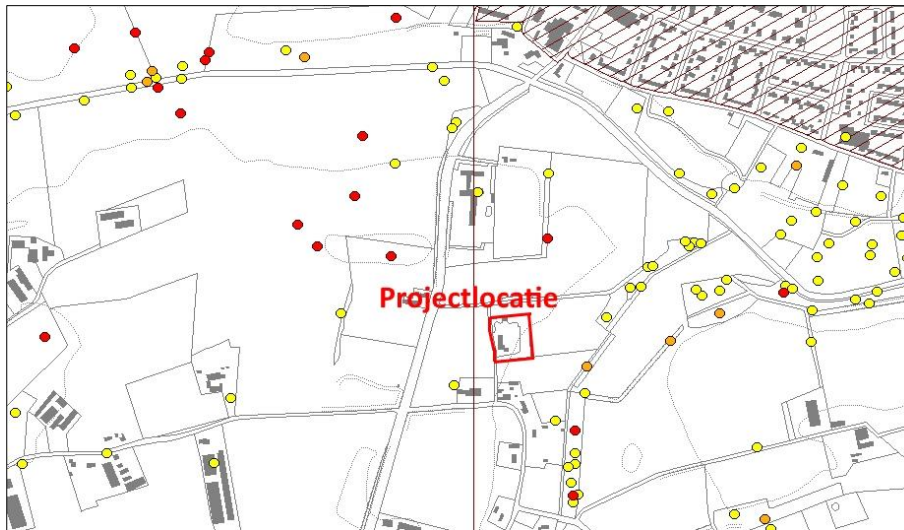
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze Wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze Wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Blijkens de kaart Natuurgegevens provincie Limburg zijn ter plekke de projectlocatie geen bijzondere flora en fauna waargenomen.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens
provincie

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 1,3 kilometer gelegen natuurgebied Leudal. Het Leudal omvat de dalen van een aantal beken die vanuit de Roerdalslenk naar het dal van de Maas stromen.

Door de beperkte grootte van het planvoornemen en de plaatsvindende activiteiten (overnachten) zal het plan geen effect hebben op dit natuurgebied.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Vanwege de kleine schaal zal het planvoornemen nauwelijks tot geen gevolgen hebben op flora en fauna in het gebied. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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.

6 Uitvoerbaarheid

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

Voor het planvoornemen zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project.
2. Risico planschade.

1. Totale investering.

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefneemster. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Leudal.

2. Risico Planschade.

In artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. De initiatiefnemer zal voor de start van de planologische procedure met de gemeente Leudal een planschade-verhaalsovereenkomst afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

7 Conclusie

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het planvoornemen voor het realiseren van een Bed & Breakfast op het adres Op de Bos 5 te Heythuysen middels het plaatsen van zes tonhutjes in de tuin achter de huidige woning.

Het plan wijkt af ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' omdat binnen de bestemming 'Wonen'. Een B&B tot twee slaapplekken gelegen in de woning is toegestaan zonder aanduiding (artikel 29.1 sub b) of tot acht slaapplekken in de woning met de aanduiding 'bed & breakfast'. Onderhavig initiatief betreft in totaal tien tot twaalf slaapplekken buiten de woning in te realiseren bijgebouwen. Om dit initiatief bestemmingsplanmatig mogelijk te maken, moet de bestemming ter plaatse van de tuin worden veranderd naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014, nu ook bekend als Omgevingsvisie Limburg 2014) en de aanvullingen hierop.

Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskader kan gesteld worden dat de gemeente mogelijkheden ziet om dit mogelijk te maken en derhalve in principe mee wil werken aan de beoogde ontwikkeling. Het initiatief wordt gezien als een waardevolle toevoeging voor het bestaande recreatieve aanbod binnen de gemeente Leudal.

Ruimtelijk zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten opzichte van de omgeving. Binnen het planvoornemen kan o.a. worden voldaan aan het Limburg Kwaliteitsmenu. Ook vanuit de overig planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan. Een pdf-versie van het besluitvlak is als **bijlage 4** toegevoegd aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is ook gewaarborgd.

8 Bijlagen

1. Positief eindadvies conceptaanvraag; brief d.d. 14-02-2019;
2. Landschappelijke inpassing; Bureau Pouderoyen d.d. 6 maart 2019;
3. Positief advies Kwaliteitscommissie d.d. 15 februari 2019;
4. Pdf-versie van besluitvlak.