



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

**'Wijzigingsplan Kasteelweg 12 te
Baexem'**

Gemeente Leudal

Wijzigingsplan

‘Wijzigingsplan Kasteelweg 12 te Baexem’

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.WP18BaKasteelweg12-VG01
Rapportnummer:	M171613.001/GPO
Opdrachtgever:	mevrouw A.J.H. van Pol
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls, MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	25 september 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

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

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 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
1.1	Reden van de bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging.....	5
1.3	Ligging en grens van het plangebied	6
1.4	Vigerende bestemming	6
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	11
2.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
2.2.3	Conclusie provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Structuurvisie.....	12
2.3.2	Gemeentelijk beleid plattelandswoningen	13
3	Beschrijving plan	15
3.1	Gebiedsbeschrijving	15
3.2	Planvoornemen	16
3.3	Ruimtelijke structuur.....	17
4	Milieuaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.1.1	Bodemonderzoek	19
4.1.2	Archeologisch onderzoek	19
4.2	Externe veiligheid	20
4.3	Flora en fauna.....	20
4.3.1	Algemeen.....	20
4.3.2	Gebiedsbescherming	20
4.3.3	Conclusie flora en fauna	21
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	21
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.5.1	Wet luchtkwaliteit	21
4.5.2	‘Niet in betekenende mate’ NIBM	22
4.5.3	Conclusie luchtkwaliteit.....	22

4.6	Water	23
4.6.1	Provinciaal beleid	23
4.6.2	Watertoets Waterschap Limburg	23
4.6.3	Conclusie water	23
4.7	Geluid	24
4.7.1	Conclusie geluid	24
4.8	Kabels en leidingen	24
4.9	Verkeer en parkeren	25
4.9.1	Verkeersstructuur	25
4.9.2	Parkeren	25
4.10	Natuur en landschap	25
4.10.1	Landschapsplan	25
5	Juridisch plan	27
5.1	Wettelijk kader	27
5.2	Planonderdelen	27
5.2.1	Toelichting	28
5.2.2	Regels	28
5.2.3	Verbeelding	29
6	Haalbaarheid	30
6.1	Financiële haalbaarheid	30
6.2	Procedure	31
6.2.1	Inleiding	31
6.2.2	Formele procedure	31
7	Bijlagen	32

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer is samen met haar ex-man, dhr. Cuypers, eigenaar van de locatie Kasteelweg 12 te Baexem. Initiatiefneemster wenst te blijven wonen in de agrarisch bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet door dhr. Cuypers.

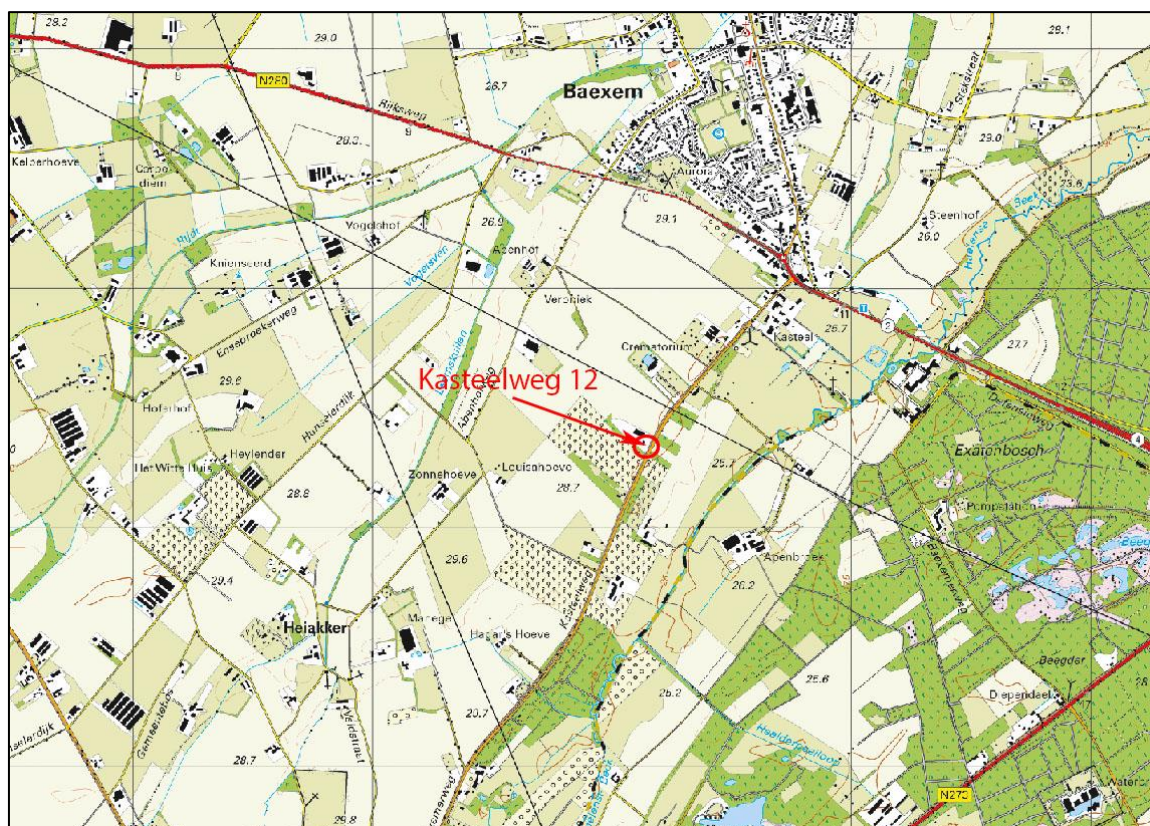
Hierdoor is er geen relatie meer tussen de bewoner van de bedrijfswoning en het aanwezige agrarische bedrijf.

Hierdoor is er voor wat betreft de gebruikssituatie sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De bedrijfswoning wordt namelijk door initiatiefneemster niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

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

1.3 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen ten westen van de Kasteelweg en ten zuiden van de kern Baexem, in het buitengebied van Baexem. De kern van Baexem is gelegen op ca. 1 km ten noorden van het plangebied.

Het plangebied Kasteelweg 12 te Baexem is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie v, nummer 287.

1.4 Vigerende bestemming

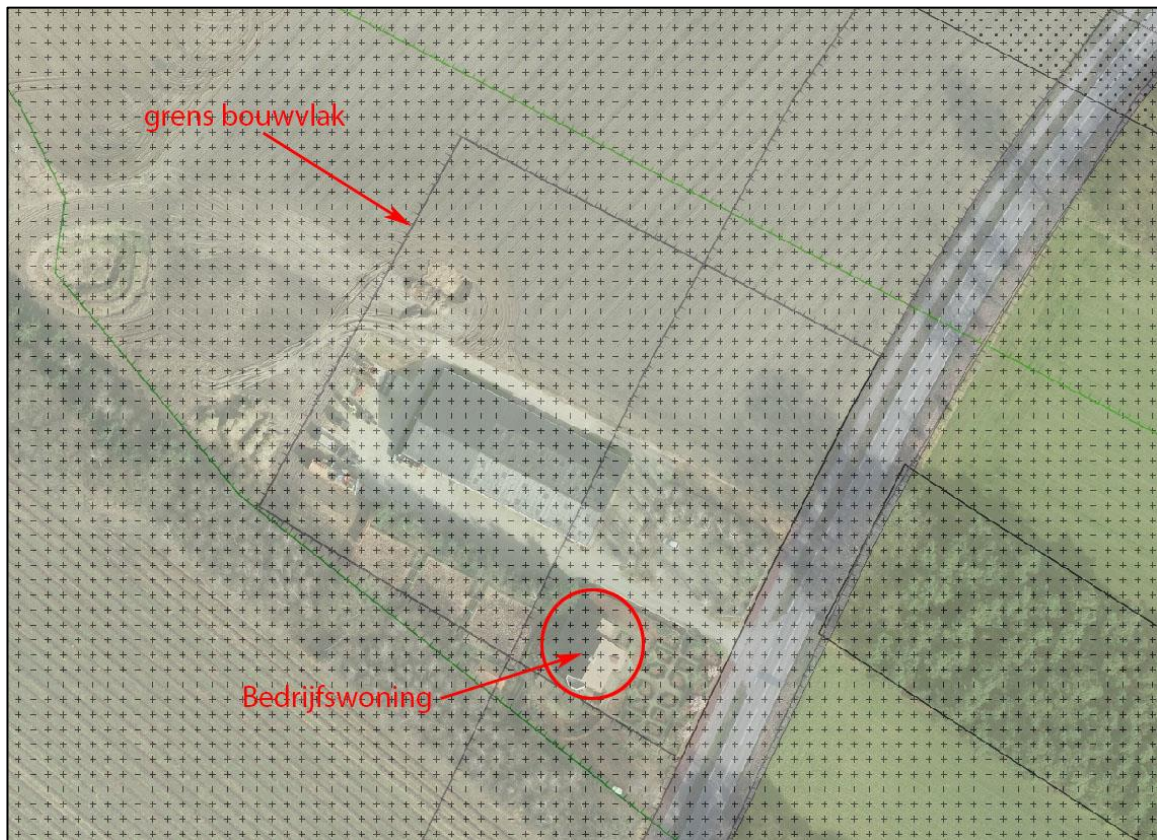
De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Kasteelweg 12 vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal, dat op 12 juli 2016 is vastgesteld (in werking vanaf 15 december 2016).

De volgende bestemming is voor het plangebied (locatie Kasteelweg 12) van toepassing:

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

Om van het bestemmingsplan te kunnen wijzigen is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal

plaatsgevonden.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen dan kan worden gesteld dat het initiatief allereerst geen stedelijke ontwikkeling betreft. Daarnaast past het planvoornemen binnen de algemene uitgangspunten van dit rijksbeleid. Het planvoornemen frustreert op geen enkele wijze de rijksbeleidsdoelstellingen.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

De Wet plattelandswoningen

De 'plattelandswoning' wordt geregeld in de "Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht" en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (verder te noemen "Wet plattelandswoningen"). Op 1 januari 2013 is de wetwijziging in

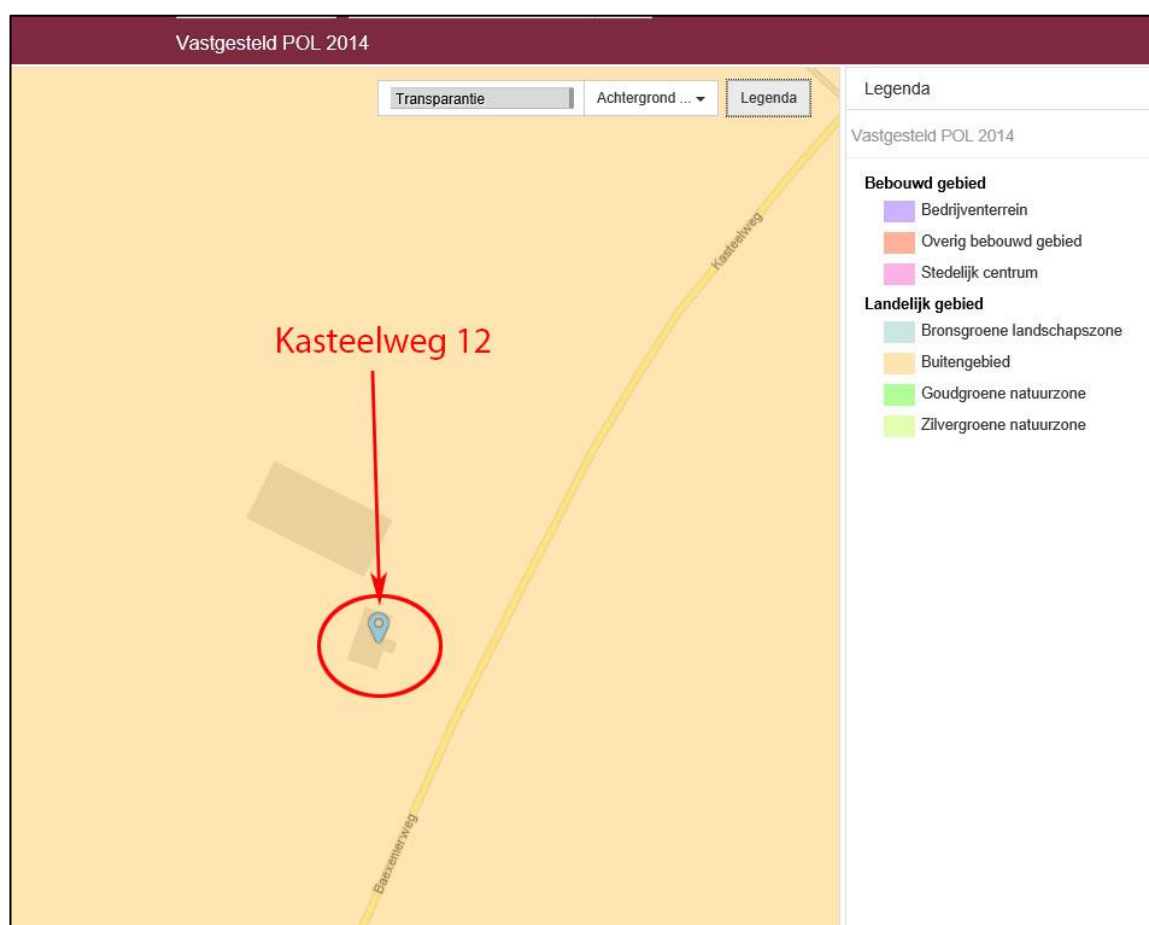
werking getreden. Kern van de Wet plattelandswoningen is dat gemeenten het mogelijk kunnen maken dat agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet functioneel zijn verbonden aan het bijbehorende bedrijf. Bewoning is dan mogelijk zonder bescherming voor milieugevolgen van dat bedrijf, met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit. Andersom geformuleerd: het bijbehorende bedrijf ondervindt geen beperkingen door de bedrijfswoning die wordt omgevormd tot plattelandswoning.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied Kasteelweg 12 te Baexem is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:



Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied

Buitengebied

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

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Het planvoornemen voorziet in het toestaan van het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Derhalve past de ontwikkeling binnen de doelstellingen behorend bij de gebiedstypering ‘Buitengebied’ en is het initiatief aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

LKM in relatie tot planvoornemen

In onderhavig geval is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling (alleen een gebruikswijziging van het gebruik van twee bedrijfswoningen naar het gebruik van een bedrijfswoning door een burger) in het buitengebied. Desalniettemin wordt er een inpassing gerealiseerd in de vorm van het inpassen van de aanwezige loods aan de noordzijde (zie **bijlage 1, regels**). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen.

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Leudal heeft op 2 februari 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het plangebied gelegen in de ‘Terrassen landschapszone’. Hierover vermeldt de structuurvisie het volgende:

‘Het grootste deel van de gemeente Leudal is gelegen binnen de Terrassenlandschapszone. Binnen de zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorse structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld.

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

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

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

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

2.3.2 Gemeentelijk beleid plattelandswoningen

Het gemeentelijk beleid inzake plattelandswoningen is beschreven in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan “Buitengebied Leudal”, waarbij het volgende gesteld is: “Burgerwoningen kunnen een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven wanneer deze te dichtbij liggen. Dit betreft voornamelijk situaties waarbij de tweede bedrijfswoning is afgesplitst en als burgerwoning wordt gebruikt. Per 1 januari 2013 is door een aanpassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid geïntroduceerd om voormalige agrarische bedrijfswoningen de status van plattelandswoning te geven, waarvoor dezelfde milieueisen gelden als voor agrarische bedrijfswoningen”.

Op basis hiervan kunnen burgers dergelijke woningen bewonen, zonder dat het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde in zijn bedrijvigheid wordt beperkt. Deze als zodanig aangewezen woningen houden een agrarische bestemming, maar door middel van de aanduiding plattelandswoning mogen deze bewoond worden door personen die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoorde.

Het gemeentelijk beleid heeft als uitgangspunt dat een directe toetsing plaats vindt aan de voorwaarden voor het toekennen van een plattelandswoning te weten:

1. er sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;
2. aangetoond is dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
3. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;
4. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde plaatsvindt;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;

6. ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
8. er sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit;
9. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

Wanneer deze voorwaarden op onderhavig planvoornemen worden toegepast kan worden gesteld dat er sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning. De eigenaren hebben samen bepaald dat dhr. Cuypers zijn bestaande agrarische bedrijf kan voortzetten vanuit een andere woning in de omgeving van Baexem (mogelijk vanaf zijn ouderlijke woning Apenbroek 22 te Heel). Dhr. Cuypers voert naar aanleiding van de scheiding geen wijzingen door in zijn agrarische bedrijfsvoering. Ten aanzien van deze bedrijfsvoering kan worden opgemerkt dat er ca. 30ha aan gronden wordt bewerkt in de vorm van diverse akkerbouwteelten (uien, maïs, etc.) en intensieve teelten (bollen, krokus, boomteelt). Deze hoeveelheid gronden en teelten zorgen voor een volwaardig agrarische bedrijfsvoering.

Door de scheiding heeft mw. Van Pol in de nieuwe situatie geen functionele binding meer met het bedrijf. Tevens worden de omliggende waarden niet aangetast. In hoofdstuk 4-5 is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn in de nabijheid geen andere (agrarische) bedrijven gelegen. Derhalve worden geen bedrijven belemmerd. Voor het overige betreft de bestaande woning reeds een toetspunt voor bedrijven/gronden van derden. Deze situatie zal niet wijzigen door de toekenning van de bedrijfswoning als plattelandswoning. De woning is reeds voorzien van een landschappelijke inpassing en de loods wordt verder ingepast (zie **bijlage 1, regels**). Het verder inpassen van deze woning heeft geen toegevoegde waarde.

Kortom, aan alle door de gemeente Leudal gestelde voorwaarden wordt voldaan bij onderhavig planvoornemen.

3 Beschrijving plan

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

3.1 Gebiedsbeschrijving

De omgeving van het plangebied Kasteelweg 12 is te kenschetsen als verspreid liggende (agrarische) bebouwing aan de doorgaande Kasteelweg (weg van Baexem naar Grathem). Rondom het plangebied zijn overal agrarische gronden aanwezig. Ten noorden van het plangebied is het crematorium gelegen. Ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie is naast de bedrijfswoning met erf en tuin de agrarische loods aanwezig. Deze wordt gebruikt voor de teelt van bollen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

3.2 Planvoornemen

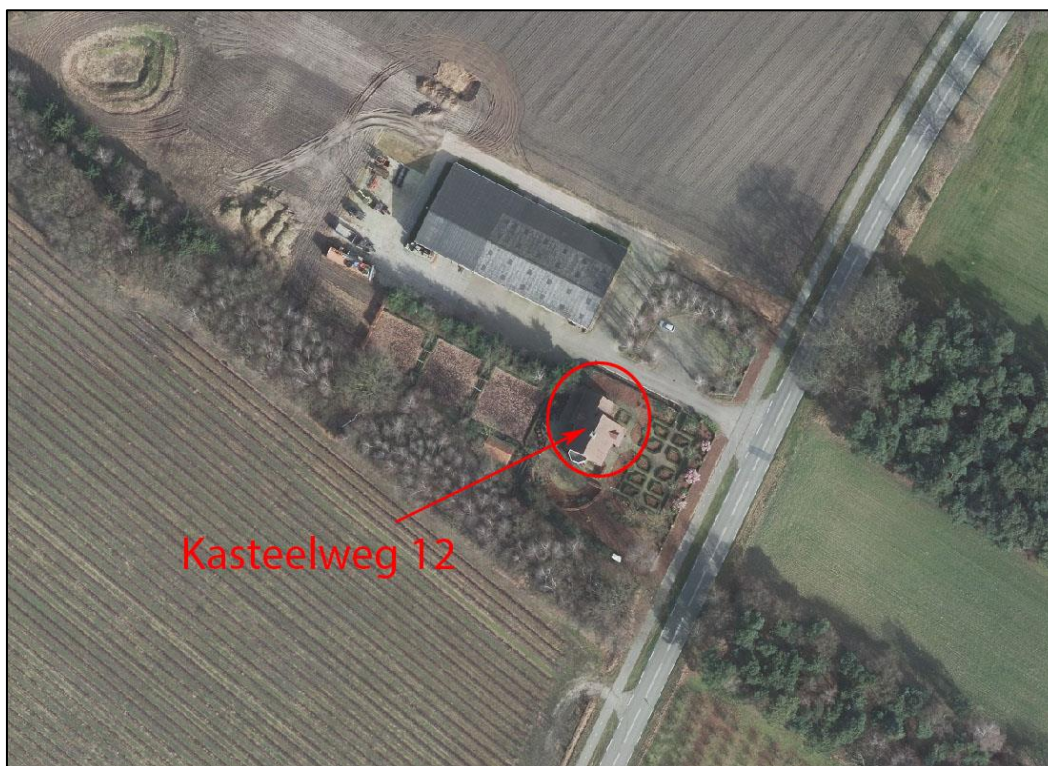
Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming (opnemen aanduiding 'plattelandswoning') voor het gebruiken van de aanwezige bedrijfswoning als 'plattelandswoning' ter plekke van de bedrijfswoning Kasteelweg 12 te Baexem. Op dit moment wordt deze bedrijfswoning reeds bewoond door initiatiefnemer. Vanwege een scheiding met dhr. Cuypers (die het agrarisch bedrijf blijft voortzetten) is er een strijdige planologische situatie ontstaan voor initiatiefnemer. Om deze strijdige planologische situatie op te heffen, is onderhavige toelichting behorende bij het wijzigingsplan opgesteld.

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding of het verlenen van een vergunning.

Het aanwezige agrarische bedrijf (een landbouwinrichting) dient bij toepassing van de Wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning.

Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf. De bedrijfswoning blijft behoren bij het agrarisch bedrijf. Milieutoetsing van de bedrijfsactiviteiten op deze bedrijfswoningen is derhalve ook in de toekomst niet aan de orde.

Onderhavig planvoornemen is besproken met de gemeente Leudal.



Inzooming luchtfoto met aanduiding plangebied

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de agrarische bebouwing, de bosschages en akkers/landbouwgronden en de openbare weg.

Het toestaan van het op dit moment strijdige gebruik zal er niet voor zorgen dat er ruimtelijke effecten optreden.

4 Milieuaspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

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

Bij onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming/functie niet wijzigt en het gebruik (wonen) hetzelfde blijft. Uitsluitend het bestaande gebruik van de bedrijfswoningen door een burger wordt middels onderhavige vergunning mogelijk gemaakt.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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

4.1.2 Archeologisch onderzoek

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

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

verwachtingswaarde (1.000m2 vrijstelling).

Omdat het planvoornemen alleen voorziet in een gebruikswijziging en niet in verstoringen van de bodem is voor onderhavig planvoornemen geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing en er behoeft ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zal er derhalve geen belemmering zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op onderhavige locatie.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

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

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

Voorliggend plan voorziet in het verlenen van een vergunning voor het gebruiken van bedrijfswoningen als plattelandswoningen. Er zullen derhalve geen bouw- of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Aangezien de functie van de bedrijfswoning niet wijzigt (blijft wonen) heeft onderhavig planvoornemen geen externe werking en speelt het aspect gebiedsbescherming geen rol in onderhavig planvoornemen. Er dient derhalve geen Nb-vergunning aangevraagd te worden.

Ten aanzien van landschap kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in bouwactiviteiten. Derhalve is er geen sprake van de huidige situatie en is er geen eventuele aantasting van het landschap.

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

4.3.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het uitgevoerde onderzoek en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat het planvoornemen een negatief effect heeft.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in het toevoegen van een gevoelige functie waardoor bedrijven in de omgeving worden belemmerd. Ook de (eigen) bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf kan door onderhavige vergunning niet worden belemmerd, aangezien de bedrijfswoning behouden blijft en geen toetspunt vormt voor de bedrijvigheid.

Ook van externe werking van onderhavig planvoornemen is geen sprake aangezien er geen wijziging van de omvang en vorm van de vigerende bestemming plaatsvindt. Enkel het gebruik van de bedrijfswoning door een burger wordt mogelijk gemaakt middels onderhavige vergunning. Voor derden betreft de bedrijfswoning reeds een toetspunt.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

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

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van

luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

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

4.5.2 'Niet in betekenende mate' NIBM

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

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de omvorming van een bedrijfswoning in een plattelandswoning. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is.

Voor het plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd om te bepalen of ter plekke van de woningen wordt voldaan aan de normen in de Wet luchtkwaliteit. Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 1**. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plekke van de woning wordt voldaan aan de gestelde normen voor luchtkwaliteit en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

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

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

4.5.3 Conclusie luchtkwaliteit

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

4.6 Water

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

4.6.1 Provinciaal beleid

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

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

4.6.2 Watertoets Waterschap Limburg

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

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

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

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwde of verharde oppervlakte.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat hierin geen wijziging optreedt.

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

4.6.3 Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige

planontwikkeling.

4.7 Geluid

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

Ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de ruimtelijke ordening, is in de Wet geluidhinder bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' bepaalde wettelijke eisen gelden. Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Geluidsgevoeligheid

Onderhavig planvoornemen behoeft niet getoetst te worden voor bovenstaande onderdelen inzake geluid. Er is namelijk geen sprake van een toename van het aantal of het soort woningen binnen het plangebied. De plattelandswoningen blijven in bestemmingsplantechnisch opzicht bedrijfswoningen.

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

Externe werking: industrielawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een geluidstoename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Onderhavig planvoornemen voorziet daarmee niet in een wijziging die een externe werking in het kader van industrielawaai tot gevolg heeft.

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

4.7.1 Conclusie geluid

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

4.8 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

4.9 Verkeer en parkeren

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

4.9.1 Verkeersstructuur

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

4.9.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat er ook geen wijzigingen optreden. Kortom, het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 Landschapsplan

De locatie Kasteelweg 12 is gelegen in het buitengebied van Baexem van de gemeente Leudal. Op de kaarten behorend bij het POL 2014 van de provincie Limburg is de locatie niet gelegen in een gebied/zone dat nader is aangeduid als natuurzone (voorheen de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen). De gewenste planwijziging is er slechts op gericht het huidige bestaande gebruik van de woning Kasteelweg 12 voor niet-agrarische bewoning mogelijk te maken. Verder worden er geen verbouwactiviteiten voorgestaan en zal ook niet worden gekomen tot een uitbreiding van de bestaande bebouwing c.q. een wijziging in het bestaande gebruik van de bij de aanwezige bebouwing behorende gronden. In het kader van die ontwikkeling wordt geen wijziging gebracht in de huidige situatie.

Tevens wordt de aanwezige loods landschappelijk ingepast. Geconcludeerd moet worden dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van de omliggende gebieden.



Inpassingsplan

5 Juridisch plan

Het wijzigingsplan 'Kasteelweg 12 te Baexem' van de gemeente Leudal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding (schaal 1:1000).

5.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

5.2 Planonderdelen

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

5.2.1 Toelichting

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

5.2.2 Regels

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

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

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

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

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

bij voorliggend wijzigingsplan.

Ten aanzien van de regels is bij onderhavig wijzigingsplan gebruik gemaakt van een verwijzing naar het moederplan. Deze regels zijn immers één op één van toepassing.

5.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Procedure

6.2.1 Inleiding

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

6.2.2 Formele procedure

Algemeen

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

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het College van B&W binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 24 juli 2018 tot en met 3 september 2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

7 Bijlagen

1. Luchtkwaliteitsonderzoek