



Wijzigingsplan ‘Deckersstraat 1, Leveroy’

Gemeente Nederweert

Toelichting

Wijzigingsplan ‘Deckersstraat 1, Leveroy’

Gemeente Nederweert

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.

Datum: 7 maart 2023

Status Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0946.WPDeckersstraat1-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging plangebied	1
1.3. Vigerend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Huidige situatie en beoogde ontwikkeling	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beoogde ontwikkeling	6
2.3. Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	7
2.4. Sloop overtollige bebouwing	9
3. Beleidskader	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.1.1. De nationale omgevingsvisie	10
3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.5. Conclusie rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Omgevingsvisie Limburg	13
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3. Conclusie provinciaal beleid	15
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.3.1. Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert	15
3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederweert	16
3.3.3. Conclusie gemeentelijk beleid	18
4. Onderzoeksaspecten	19
4.1. Milieuaspecten	19
4.1.1. Bodem	19
4.1.2. Milieuzonering	20
4.1.3. Geur	21
4.1.4. Luchtkwaliteit	24
4.1.5. Geluid	26
4.1.6. Externe veiligheid	27
4.1.7. Milieueffectrapportage/Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.2. Overige planologische aspecten	29
4.2.1. Kabels en leidingen	30
4.2.2. Natuur en landschap	30
4.2.3. Archeologie en cultuurhistorie	33
4.2.4. Waterhuishouding	34
4.2.5. Verkeer en parkeren	35
4.3. Duurzaamheid	35

5. Juridische planopzet.....	37
5.1. Toelichting op de verbeelding.....	37
5.2. Toelichting op de regels.....	37
6. Uitvoerbaarheid	38
6.1. Financiële uitvoerbaarheid.....	38
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3. Omgevingsdialoog	38
7. Procedure	39
7.1. Inspraak en overleg	39
7.2. Zienswijzen	39
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	40
Bijlage 2 Rapport bodemonderzoek	41

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Deckersstraat 1 (6091 NG) te Leveroy is een agrarische bedrijfslocatie gevestigd. De locatie bevat een functieaanduiding voor de aanwezigheid van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bouwvlak voor het grondgebonden agrarisch bedrijf (= functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden') heeft een omvang van ca. 5.100 m². Binnen dit bouwvlak is conform het vigerend bestemmingsplan één bedrijfswoning toegestaan.

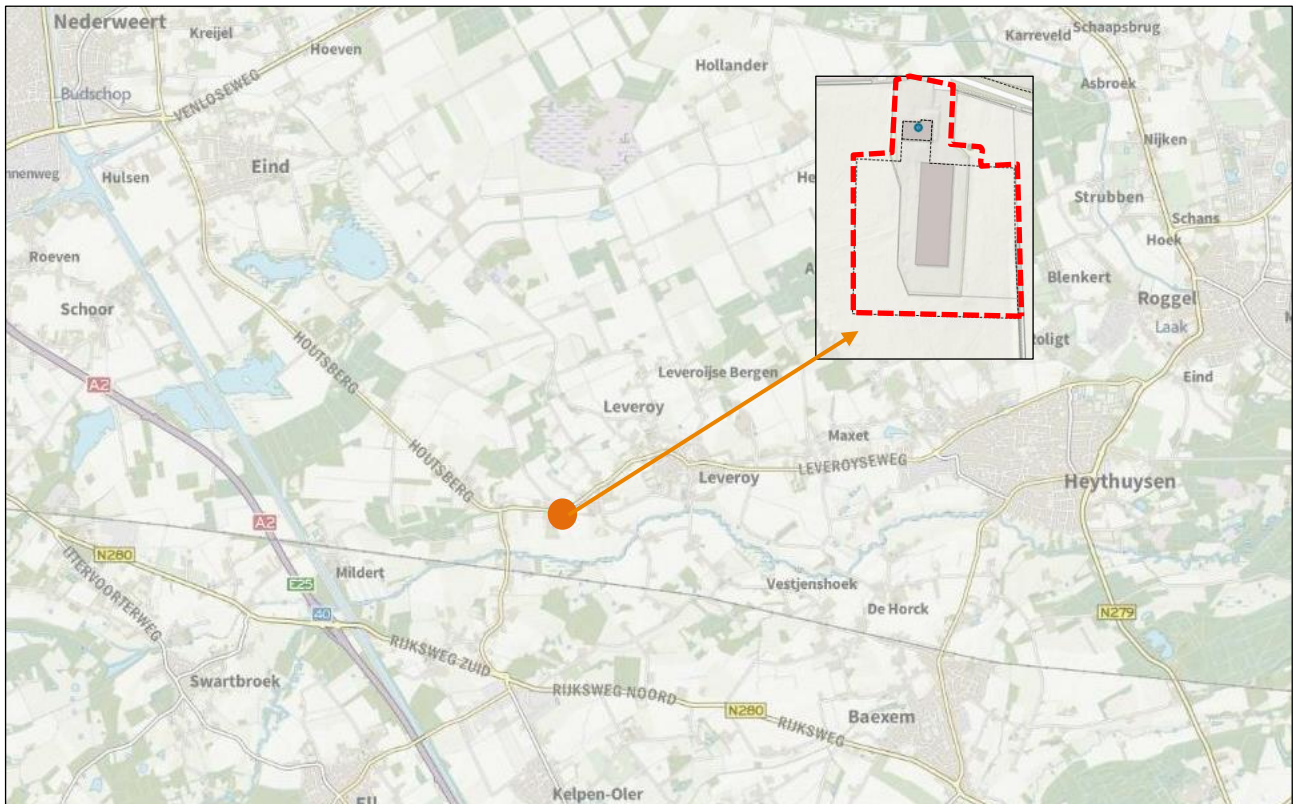
Gezien de huidige feitelijke situatie en het feit dat een grondgebonden agrarisch bedrijf op de locatie qua omvang en situering niet duurzaam kan ontwikkelen hebben de huidige eigenaren besloten de vigerende bestemming op de locatie te beëindigen en om te zetten naar een woonbestemming. Daarbij zal sprake zijn van één woning met een maximale inhoud van 1.400 m³ (woning, inclusief bijgebouwen). Overtollige bebouwing, specifiek de voormalige loods met een oppervlakte van ca. 665 m², zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe loods met carport terug gebouwd met een oppervlakte van ca. 163 m².

In artikel 6.8.1. sub h van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" is een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub 1 Wet ruimtelijke ordening opgenomen voor het wijzigen van de aanduiding agrarisch bedrijf (in casu: 'grondgebonden agrarisch bedrijf') in de aanduiding 'wonen'. In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden en het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging plangebied

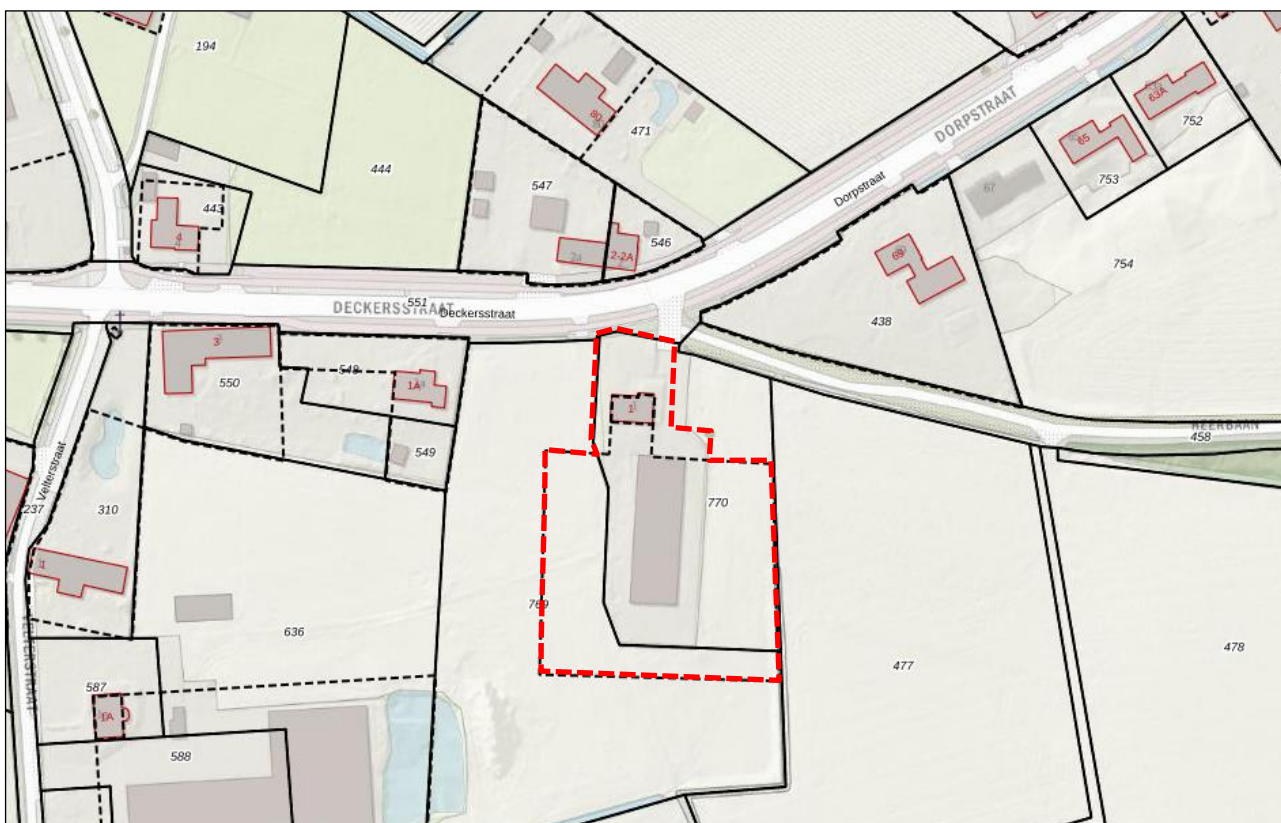
Het plangebied is gelegen aan de Deckersstraat 1 in het buitengebied van de gemeente Nederweert, ten westen van de kern Leveroy. De omgeving wordt gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid. In de directe nabijheid van het plangebied liggen voornamelijk woonfuncties, alsmede enkele bedrijfslocaties betreffende een melkveehouderij, twee grondgebonden agrarische bedrijfslocaties, een hoveniersbedrijf en een aannemers-/timmerbedrijf op een agrarische locatie.

In de navolgende figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2.1: Ligging plangebied, weergegeven met oranje stip; uitsnede: weergave grens plangebied (rood) (bron: www.pdok.nl: Open Topo Achtergrondkaart)

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend te Nederweert, sectie S, nummers 769 en 770. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 1.2.2: Kadastraal overzicht plangebied (grens plangebied in rood)(www.pdok.nl)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” vastgesteld door de raad van de gemeente Nederweert op 24 november 2009. Nadien is er een eerste herziening vastgesteld op 24 april 2012 en een tweede herziening vastgesteld op 17 december 2013. Op 9 juli 2019 is een vijfde herziening van het bestemmingsplan vastgesteld, gevolgd door een zesde herziening vastgesteld op 8 oktober 2019.

Het plangebied is bestemd als:

- Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen’
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden’
- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning’
- Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – boringsvrije zone’
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – bebouwingsconcentratie’

De navolgende figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” met daarop het vigerend bouwvlak.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' met vigerend bouwvlak (bron: ruimtelijke plannen.nl).

1.4. Leeswijzer

Het voorliggend wijzigingsplan 'Deckersstraat 1, Leveroy' bestaat uit een set regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de beoogde ontwikkeling is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat de ontwikkeling passend is binnen de geldende beleidskaders volgens het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt met name ook gemotiveerd dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden van artikel 6.8.1 sub h van het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" vastgesteld d.d. 24 november 2009.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en duurzame ontwikkeling. De juridische planopzet komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tenslotte bevat hoofdstuk 7 de procedure van het plan.

2. Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Deckersstraat 1 te Leveroy. Van oudsher is sprake van een agrarische bedrijfslocatie. Reeds geruime tijd zijn ter plaatse alle agrarische activiteiten beëindigd. Wat nog zichtbaar is van de 'oude situatie' is de aanwezigheid van een voormalige varkensstal achter de woning.

De huidige eigenaren zijn niet voornemens eventuele agrarische bedrijfsactiviteiten weer nieuw leven in te blazen. Wel wensen zij de oude varkensstal te slopen en een passend bijgebouw met carport ervoor in de plaats terug te bouwen.

Met name gezien de ligging binnen korte afstand van meerdere burgerwoningen en de relatief beperkte omvang van het bouwvlak maakt dat deze locatie niet beschouwd wordt als een duurzame agrarische bedrijfslocatie. Teneinde de feitelijke situatie vast te leggen, wensen de huidige eigenaren de bestemming op de locatie te wijzigen naar een burgerwoonbestemming.



Figuur 2.1.1. Luchtfoto huidige situatie

2.2. Beoogde ontwikkeling

Binnen het plangebied worden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer ontplooid. Het betreft feitelijk een burgerwoonlocatie in het buitengebied. Mede in overleg met de gemeente Nederweert is de wens uitgesproken om de bestemming op de locatie te wijzigen naar 'Wonen', zodat de feitelijke situatie ook planologisch-juridisch wordt vastgelegd.

Aan het plangebied wordt, conform het gemeentelijk beleid, een functieaanduiding voor 'wonen' toegekend. De begrenzing van de functieaanduiding verschilt qua vorm van de huidige begrenzing voor 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden' door het toepassen van een functieaanduiding 'op maat'. De functieaanduiding wordt gelegd over de bestaande woning met voortuin en het nieuw te bouwen bijgebouw achter de woning op de locatie van de oude varkensstal. De totale oppervlakte van de functieaanduiding neemt daarbij af van zo'n 5.100 m² naar ca. 2.000 m². Deze omvang is voldoende voor het gewenst gebruik. De overige gronden binnen het plangebied behouden de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen'. Het bouwvlak wordt voor dit deel wegbestemd.

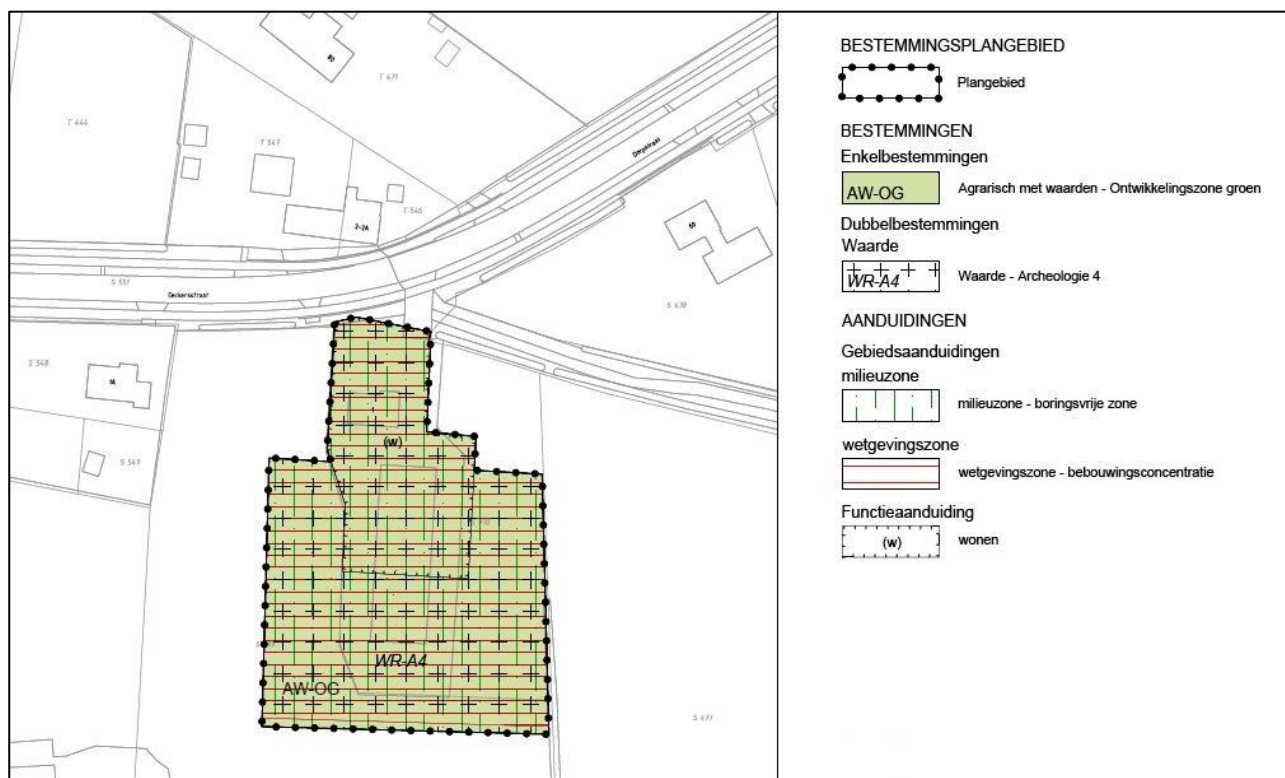


Figuur 2.2.1: Figuur met toekomstige functieaanduiding 'wonen'

Bij de woning is het toegestaan om 950 m³ aan bebouwing (woning + bijbehorende bouwwerken) te hebben op basis van vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”. Met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan deze maatvoering vergroot worden tot 1.300 m³. In dit wijzigingsplan wordt deze afwijking rechtstreeks geregeld.

De bestaande loods met een oppervlakte van ca. 665 m² wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe loods met een oppervlakte van ca. 163 m² gebouwd. De gezamenlijke inhoud van de woning inclusief de nieuwe loods zal niet meer dan 1.300 m³ bedragen.

Voor de zekerheidsstelling van de sloop is een kwalitatieve verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De relevante dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2.2.2: Figuur met toekomstige planologische situatie

2.3. Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Kwaliteitsverbetering

In artikel 32 van het ‘Bestemmingsplan Buitengebied’ worden instrumenten beschreven die erop gericht zijn nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied te combineren met de benodigde kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering vindt via een drietal benaderingen plaats:

- ruimtelijke kwaliteit intensief veehouderijbedrijf binnen landbouwontwikkelingsgebieden;
- ruimtelijke kwaliteit via het instrument BOM+;
- ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage.

De benadering ruimtelijke kwaliteit intensief veehouderijbedrijf binnen landbouwontwikkelingsgebieden heeft betrekking op de nieuwvestiging (waaronder mede begrepen omschakeling naar) en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven binnen de op de verbeelding aangeduide Landbouwontwikkelingsgebieden.

De benadering ruimtelijke kwaliteit via het instrument BOM+ geldt voor agrarische bedrijven. Het BOM+ is inmiddels vervangen door de toepassing van basispaketten. Voor zover sprake is van uitbreiding van verharding en bebouwing binnen het bouwvlak kan het instrument worden ingezet via de nadere eisenregeling. Voor zover het betreft het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf dan wel bouwvlakuitbreiding of nieuwvestiging van agrarische bedrijven en omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven, wordt het instrument ingezet in het kader van de ontheffing respectievelijk wijzigingsbevoegdheid.

De benadering ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage geldt voor niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover het betreft:

- ontwikkelingen buiten het bouwvlak
- een meer ingrijpende uitbreiding van niet-agrarische bedrijven/recreatiebedrijven
- het toevoegen van nevenactiviteiten

Toets ruimtelijke kwaliteit

Middels onderhavig wijzigingsplan komt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – grondgebonden' te vervallen. Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen' wordt een aangepaste functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Het vlak van de functieaanduiding wordt hiermee verkleind van 5.100 m² naar 2.000 m². Het betreft in deze een niet-agrarische ontwikkeling in het buitengebied, welke gerealiseerd wordt middels het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor geldt het instrument kwaliteitsbijdrage.

Op grond van het bepaalde in artikel 32.4.5 is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het behoud van de aanwezige landbouw en de bescherming en het verder ontwikkelen van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, alsmede het opwaarderen van de ecologische waarde van de oevers en het herstellen van de natuurlijke beekloop. Deze doelstellingen kunnen bereikt worden door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

- a. egaliseren of versterken natuurwaarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;
- b. agrarisch natuurbeheer;
- c. bijdrage leveren aan hermeandering beken en/of herinrichting van beekoevers;
- d. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;
- e. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;
- f. inpassende beplanting.

Vanwege de sloop van overvloedige bebouwing en het saneren c.q. wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak is op voorhand sprake van een kwaliteitsverbetering. Het leveren van een extra kwaliteitsbijdrage is gelet op de omvang en inhoud van de ontwikkeling niet aan de orde. Wel wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing

Het gebied waarin de locatie aan de Deckersstraat 1 te Leveroy is gesitueerd heeft op basis van de wegenstructuur en de ruimtelijke opbouw een relatief oude cultuurhistorie. Het direct omliggende landschap rond het plangebied kent een amorfe structuur en wordt gekenmerkt door kronkelende wegen en bebouwing die los georiënteerd staat ten opzichte van de doorgaande weg. De cultuurhistorische bebouwingsclusters kunnen nog steeds worden herleid uit de bebouwingsstructuur. Er is sprake van geclusterde percelen, met een losse oriëntatie ten opzichte van de doorgaande weg.

Het landschap wordt afgewisseld door kleinschalige en grootschalige agrarische percelen binnen een mozaïekpatroon. Ten zuiden van het plangebied ligt het 'open' beekdal van de Tengelroyse beek. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid zijn er slechts enkele doorzichten vanaf de Deckersstraat richting het beekdal.

Het plangebied zelf kent een relatief vrije ligging. Er is sprake van een open karakter en langs beide zijden zijn vrije doorzichten naar het achterliggende beekdal. De bestaande bomenrij en de situering van de oude stal in het verlengde van de woning, gecombineerd met de smalle opzet van het perceel vormen rechte structuurlijnen. Zichtlijnen binnen en buiten het plangebied volgens deze structuurlijnen en vormen vergezichten richting de Tengelroyse beek.

Binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt het plangebied aangeduid binnen het deelgebied 'Beekdal en Es van Leveroy'. Eén van de kernkwaliteiten van het landschap op grond van de omgevingsvisie wordt

gevormd door de overgang van het beekdal met groene structuren naar kleinschalig agrarisch landschap met variatie in oppervlakten van percelen en agrarische activiteiten.

Voor de landschappelijke inpassing van de locatie is het van belang om uit te gaan van de bestaande structuren en het bestaande karakter. Het gaat dan om kronkelige wegen en bebouwing die vaak los georiënteerd staat ten opzichte van de wegenstructuur binnen een kleinschalig mozaïeklandschap. Ten zuiden van het plangebied definieert het beekdal van de Tungelroyse beek het karakter van het landschap.

Vanwege de relatief vrije ligging van het plangebied in tegenstelling tot de hoge bebouwingsconcentratie aan de Deckersstraat en Dorpsstraat hebben de doorzichten richting het beekdal en het open landschap een aanvullende waarde voor het plangebied en de landschappelijk inpassing ter plaatse. Het respecteren en/of versterken van deze doorzichten en het aansluiten op de structuurlijnen binnen en buiten het plangebied zijn uitgangspunten voor het inrichtingsplan.

In het landschappelijk inpassingsplan voor onderhavige locatie is uitgegaan van de geplande sanering van de voormalige varkensstal en het terugbouwen van een kleinere loods. De gronden ten oosten van de woning en nieuwe loods behouden de agrarische bestemming en zullen ingericht worden als dierenweide.

Vanwege de beperkte breedte van de nieuwe loods ontstaat er vanuit de woning zicht op het achterliggende landschap. De bestaande notenbomen aan de achterzijde van de woning 'leiden' het zicht. Er is sprake van structuurlijnen haaks op het beekdal als gevolg van de lengtebreedte verhouding van de nieuwe loods in combinatie met de bestaande structuurlijnen van de perceelsgrenzen en de notenbomen. De bestaande notenbomen achter de woning, alsmede een bestaande tamme kastanje aan de voorzijde van de loods, ten oosten van de oprit, blijven behouden.

Aan de voorzijde van het perceel worden drie notenbomen gerealiseerd die bijdragen aan aanvullende massa aan de voorzijde van het perceel. Daarnaast zorgen de bomen voor schaduw binnen de weide t.b.v. verkoeling voor de dieren. Wegens het behoud van de zichtlijn vanaf de Deckersstraat alsook vanuit de woning op het beekdal is verdere toevoeging van bomen en struiken niet gewenst.

Het volledige inpassingsplan, inclusief beheerinstructies, is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

2.4. Sloop overtollige bebouwing

Vanwege de wijziging naar de functieaanduiding wonen wordt aangesloten bij de bestaande regels ten aanzien van de woonfunctie binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert". Op grond hiervan is voor een woning, inclusief bijgebouwen een maximale inhoudsmaat van 950 m³ toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid is vergroting van deze inhoudsmaat mogelijk tot 1.300 m³, indien sprake is van een perceel van meer dan 1.000 m². De functieaanduiding voor 'wonen' krijgt een omvang van 2.000 m². Derhalve is het voorstelbaar dat voor deze locatie de maximale inhoudsmaat van 1.300 m³ voor woning + bijgebouwen wordt aangehouden. Deze inhoudsmaat is in de regels bij dit wijzigingsplan vastgelegd.

In de bestaande situatie is sprake van een woning + voormalige stal met een totale oppervlakte van 106 m² + 665 m² = 771 m². De inhoud van deze bebouwing overschrijdt de hoeveelheid, die na de bestemmingswijziging behouden mag blijven.

De overtollige vierkante meters dienen te worden gesloopt. Het betreft specifiek de sloop van de voormalige stal. Na de sloop wordt een nieuwe loods met carport terug gebouwd, waardoor de totale oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie 106 m² + 163 m² = 269 m² zal bedragen. De maximale toegestane gezamenlijke inhoudsmaat wordt middels dit wijzigingsplan niet overschreden.

Deze verplichte sloop is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling dient te worden getoetst aan rijksbeleid. Hiernavolgend komen de Nationale omgevingsvisie, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.1. De nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de structuurvisie 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)' vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden (volledige lijst telt er 21):

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- ontwikkelen van een duurzame landbouw voor voedsel en agroproductie.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden (naar verwachting 1 januari 2023), zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid bevat (artikel 3.2 Omgevingswet). Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.

De Memorie van Toelichting (MvT) bij de Omgevingswet verwijst naar zogenoemde strategische delen:

- *Het instrument (omgevingsvisie, red.) komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen;*

Vanaf de invoering van de Omgevingswet, geldt:

- *Bestaande sectorale planfiguren op provinciaal of op rijksniveau, die in mindere of meerdere mate dezelfde functie kennen, gaan op in de omgevingsvisie. Het gaat dan om het milieubeleidsplan, het strategische gedeelte van het waterplan, het verkeers- en vervoerplan, de structuurvisie en delen van het natuurbeleidsplan;*
- *Met de introductie van de omgevingsvisie verdwijnen de (strategische delen van) de huidige sectorale plannen (de structuurvisie, het milieubeleidsplan, het verkeers- en vervoerplan en het waterplan);*
- *Voor wat betreft het bereik van deze bepaling geldt dat de meer strategische gedeeltes van de natuurvisie en de voorheen op grond van de Wro sectoraal ingedeelde structuurvisies, zoals de structuurvisie ondergrond, een plaats zullen krijgen in de omgevingsvisie;*
- *De strategische delen uit het Nationaal Waterplan op grond van de Waterwet gaan op in de NOVI.*

Verplichte plannen en de NOVI

'Verplichte plannen' zijn plannen waarvan de noodzaak tot opstellen is vastgelegd in formele wetten. De strategisch relevante delen uit de 'verplichte plannen' onder het huidige, bestaande recht, die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, staan in de NOVI (zoals ook genoemd in de MvT op de Omgevingswet). Tegelijk blijven deze delen onderdeel van de (voor inwerkingtreding van de Omgevingswet tot stand gekomen) verplichte plannen, die – tenzij anders is aangegeven in de NOVI – onverkort gelden.

Uiteraard worden deze verplichte plannen gelezen in het licht van de in werking getreden NOVI. Dat zijn:

1. Rijksnatuurvisie 2014
De Rijksnatuurvisie gaat wat betreft de strategische ruimtelijke aspecten op in de NOVI, maar blijft in stand wat betreft de beleidsmatige aandacht voor de maatschappelijke waarde van natuur en biodiversiteit.
2. Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021
De strategische delen van het nationale waterbeleid (zoals opgenomen in het NWP 2016-2021) en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid vormen ook onderdeel van de NOVI. Het NWP blijft, na het in werking treden van de NOVI, van kracht tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. De strategische delen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid zijn dan echter ook te vinden in de NOVI. De juridische status van het NWP is na de inwerkingtreding van de Omgevingswet die van programma onder de Omgevingswet.
3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) incl. bijlage 6, Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit
De SVIR (beleid) gaat op in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat.
4. Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP).
Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 gaat wat betreft de strategische ruimtelijke aspecten op in de NOVI; het blijft in stand voor de strategische niet-ruimtelijke aspecten. Omdat alleen de hoofdlijnen van het strategisch milieubeleid in de NOVI zijn opgenomen, is de concretisering en uitwerking (het nietstrategische beleid), te vinden in andere bestaande (milieu)beleidsdocumenten die vanaf het NMP zijn verschenen. Deze bestaande beleidsdocumenten (met en zonder wettelijke grondslag) blijven gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Er wordt gestuurd op 4 prioriteiten:

1. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
2. Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
3. Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
4. Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwende aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name ook gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert ten opzichte van de gewenste ontwikkeling.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft het kabinet de toekomstvisie met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen ‘concurrerend’, ‘bereikbaar’, ‘leefbaar’ en ‘veilig’ kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

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

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen behelst het wijzigen van de functieaanduiding van een bestaand agrarisch bedrijf naar ‘wonen’. Het plan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Onderhavige plangebied ligt niet in een reserveringsgebied, of vrijwaringszone. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige planvoornemen.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

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

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

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Conclusie

Binnen het bouwvlak met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen' wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden' vervangen door de functieaanduiding 'wonen'. Tevens wordt het bouwvlak verkleind. Conform de definitie betreft de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.5. Conclusie rijksbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende rijksbeleid bestaan er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

3.2. Provinciaal beleid

Het Limburgs Provinciaal beleid is in ontwikkeling. Op 1 oktober 2021 is een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De provincie Limburg heeft op 17 december 2021 de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld, welke een belangrijke stap vormt om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Inwerkingtreding zal echter pas plaatsvinden op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting op 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

3.2.1. Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI is beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050.

De POVI vervangt het POL2014. In de omgevingsvisie staan drie hoofdopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw-transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per thema. Per thema is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft en welke keuzes worden gemaakt.

Binnen de provincie wordt gezocht naar balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en de vrije tijd besteden. Afwegingen hierin worden gemaakt op basis van de Limburgse principes:

- *We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.*
- *De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.*
- *Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.*
- *We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaan wij in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal. We richten ons op het voorkomen van afval en maken bewust gebruik van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.*

In het landelijk gebied worden slechts 3 zoneringen aangegeven: Groenblauwe mantel, Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebieden) en Buitengebied. De locatie aan de Deckersstraat 1 is gelegen in de zone Buitengebied.

Kenmerkend voor het buitengebied is dat er een grote transitieopgave ligt in de komende decennia. Landbouwtransitie, klimaatadaptatie en energietransitie zijn voorbeelden van een gezamenlijke aanpak in dit gebied. Met name vanwege de aanwezigheid van intensieve veehouderijen is de transitieopgave in verband met de problemen rondom stikstof en fijnstof groot. Tegelijkertijd is de agrarische sector aan het veranderen en is er sprake van stoppende boeren en vrijkomende agrarische bebouwing. Ook thema's als huisvesting internationale werknemers en woonurgenden en stille armoede leggen hun beslag op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Er wordt gezocht naar een goede balans tussen alle claims op het buitengebied. Keuzes waarbij belangen van economie, energievoorziening, gezondheid, natuur en ruimtelijke kwaliteit moeten tegen elkaar worden afgewogen.

Als het gaat om woningbouw is het uitgangspunt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk een plek moeten krijgen binnen het bebouwd gebied. Binnen de regio Midden-Limburg ligt de uitdaging om de komende jaren passend bij de behoeften voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plaats. Transitie van functies is daarbij niet uitgesloten, mits sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Conclusie

Het omschakelen van de bedrijfswoning aan de Deckersstraat 1 te Leveroy naar een burgerwoning is passend binnen het provinciale beleid. De woning is gelegen in een bestaand bebouwingslint waar meerdere burgerwoningen zijn gesitueerd. Vanwege het beëindigen van een agrarische locatie, inclusief sloop van overtollige bebouwing zal de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeteren.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (12 december 2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Nadien zijn er nog een aantal wijzigingsverordeningen vastgesteld. De meest recente geconsolideerde versie van de omgevingsverordening dateert van 22 november 2019.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is een juridische doorvertaling van het omgevingsbeleid zoals vastgelegd in het (oude) POL2014. De verordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. Tevens is een hoofdstuk 'Ruimte' toegevoegd. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelegen in milieubeschermingsgebied 'Boringsvrije zone, Roerdalslenk zone III'.

De aanduiding "Boringsvrije zone Roerdalslenk III" heeft betrekking op het beschermen van de waterkwaliteit en –kwantiteit. Vanuit deze milieubeschermingszone worden regels gesteld aan het boren dieper dan 80 meter onder maaiveld en het uitvoeren van activiteiten die de waterkwaliteit en –kwantiteit negatief kunnen beïnvloeden. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in dergelijke activiteiten.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt de OvL2014 geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.2.3. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid bestaan er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

3.3. Gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling dient te worden getoetst aan voor de ontwikkeling relevant gemeentelijk beleid. Er wordt getoetst aan Omgevingsvisie Nederweert en de wijzigingsbevoegdheid uit de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert".

3.3.1. Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert

De gemeenteraad van Nederweert heeft in zijn vergadering van 20 juli 2021 de nieuwe Omgevingsvisie voor het buitengebied van de gemeente vastgesteld.

Met de nieuwe Omgevingsvisie is de gemeente Nederweert een stap verder in de actualisatie van het gemeentelijk beleid voor haar buitengebied. Met de nieuwe omgevingsvisie wenst de gemeente Nederweert beleidsmatig de koers weer te geven, die zij wil varen. De gemeente streeft naar een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Ten behoeve van de totstandkoming van de omgevingsvisie is de huidige situatie in het buitengebied geanalyseerd, maar is tevens met procespartners gekeken naar de gewenste toekomst en ambities voor Nederweert.

De omgevingsvisie is geen document dat rechtstreekse bindende werking heeft voor de inwoners. Het dient wel als beleidsdocument op basis waarvan concrete programma's en plannen zullen worden gebaseerd. De Omgevingsvisie biedt ruimte voor nieuwe ideeën, nieuwe ontwikkelingen, innovatie en ondernemerschap. Tegelijkertijd is er behoefte aan houvast en concreetheid en is sprake van bepaalde vaste kaders waarbinnen maatwerk geleverd kan worden. Deze kaders zijn niet opgenomen in de Omgevingsvisie, althans niet in concreet uitgewerkte vorm. Dit volgt later in een apart programma of in het omgevingsplan. Wel geeft de omgevingsvisie richting aan bepaalde zaken waar in dit kader aan gedacht moet worden. Enkele elementen zijn:

- Versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit
- Sloop overtollige bebouwing
- Behalen van gezondheidswinst door afname fijnstof en geur uitstoot en opstellen beleidskader voor endotoxine
- Beschikbaar houden van perspectiefvolle agrarische locaties
- Mogelijk maken van nieuwe functies op vrijkomende locaties
- Bijdrage leveren in de energietransitie en klimaatadaptatie

Onderhavig planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging waarmee een agrarisch grondgebonden bedrijf juridisch planologisch gesaneerd wordt. Het plangebied krijgt de enkelbestemming 'Wonen'. Behoud van de locatie als (perspectiefvolle) agrarische locatie is niet denkbaar, gezien de ligging nabij meerdere woningen alsmede de relatief beperkte omvang van de locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de volgende elementen aangesloten wordt bij de ambities zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Nederweert: 'Versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit', 'Mogelijk maken van nieuwe functies op vrijkomende locaties' en 'Sloop overvloedige bebouwing'. 'Behalen van gezondheidswinst' is in mindere mate van toepassing, daar ondanks dat sprake is van een voormalige varkensstal op de locatie, er op grond van het vigerend bestemmingsplan enkel nog sprake kan zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Desondanks zal er met het verdwijnen van deze functieaanduiding sprake zijn van een zekere afname van de milieubelasting.

3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederweert

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" vastgesteld door de raad van de gemeente Nederweert op 24 november 2009. Nadien is er een eerste herziening vastgesteld op 24 april 2012 en een tweede herziening vastgesteld op 17 december 2013. Op 9 juli 2019 is een vijfde herziening van het bestemmingsplan vastgesteld, gevolgd door een zesde herziening vastgesteld op 8 oktober 2019.

Het plangebied is bestemd als:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden'
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – bebouwingsconcentratie'

Beoogd is om de huidige agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonfunctie. Daarbij wordt de huidige bedrijfswoning, zoals nader aangeduid op de verbeelding, in gebruik genomen als burgerwoning. In artikel 6.8.1. sub h van het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de aanduiding agrarisch bedrijf in de aanduiding 'wonen'. In onderhavig geval betreft het een agrarisch bedrijf met nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden', welke aanduiding met de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen.

Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden het plan wijzigen en de aanduiding agrarisch bedrijf wijzigen in de aanduiding wonen. In de herzieningen van de regels zijn geen nieuwe voorwaarden gesteld met betrekking tot artikel 6.8.1 sub h, wat betekent dat de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" onverkort van toepassing blijven.

De voorwaarden die voor de wijziging worden gesteld worden hieronder puntsgewijs benoemd. *Cursief* is aangegeven op welke wijze het plan voldoet aan deze voorwaarden.

1. Ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
Feitelijk is de huidige situatie reeds zo dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats vinden. Met de wijziging van de functieaanduiding wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
2. Geen sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte woning;
Op onderhavige locatie is geen gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
3. De regels in artikel 6.2.3 in acht genomen worden;
De regels in artikel 6.2.3 hebben betrekking op bouwregels voor 'wonen'. Binnen het plangebied is thans in totaal 3.205 m³ aan bebouwing aanwezig. Op grond van artikel 6.2.3 mag de inhoud van één woning incl. bijgebouwen max. 950 m³ bedragen. Ingevolge artikel 6.4.1. sub h van de regels kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden hiervan afwijken en een inhoud van 1.300 m³ toestaan. Vanwege de sloop van de voormalige stal en bouw van een nieuwe loods met carport zal uiteindelijk op de locatie enkel sprake zijn van de (bestaande) woning met loods en carport. De totale inhoud bedraagt hiermee 1.190 m³. Daarmee wordt voldaan aan de regels in het vigerend bestemmingsplan. De sloop van

de overtollige bebouwing is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit wijzigingsplan.

4. Het aantal woningen niet mag toenemen;
Er is nu sprake van de functieaanduiding bedrijfswoning. Feitelijk is er geen sprake meer van een bedrijfswoning, maar wordt de woning als burgerwoning bewoond. In de nieuwe situatie wordt deze woning opgenomen binnen de functieaanduiding 'wonen'. Er wordt geen woning toegevoegd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
5. Geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
De uitvoerbaarheid ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven is uitgewerkt in hoofdstuk 4 paragraaf 4.1 (milieuzonering), paragraaf 4.1.3 (geur) en paragraaf 4.1.5 (geluid). Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
6. De milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
De milieuhygiënische uitvoerbaarheid is uitgewerkt in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de regelgeving omtrent milieu. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
7. Uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
Het aspect bodem is nader beschreven in hoofdstuk 4 paragraaf 4.1. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.
8. Sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin met name de aanwezige doorzichten naar het achterliggende beekdal en het open landschap als uitgangspunt hebben gediend. De aanwezige structuurlijnen binnen het plangebied zijn gewaarborgd en waar mogelijk versterkt. Het volledige inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.
9. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden;
De bestaande loods wordt gesloopt. Op deze plek wordt een nieuwe loods met carport gerealiseerd. Doordat er op dezelfde plek wordt terug gebouwd en het nieuwe gebouw een kleinere omvang heeft dan het bestaande gebouw, wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurwaarden. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
10. Op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
Het aspect kwaliteitsbijdrage is uitgewerkt in paragraaf 2.3. Voor onderhavig planvoornemen is geen extra kwaliteitsbijdrage nodig, daar overtollige bebouwing wordt gesaneerd en er sprake is van planologische sanering van een agrarisch bedrijf. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
11. Een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan;
Met de gemeente wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
12. Het bepaalde in artikel 28.2.1 in acht genomen wordt;
De regels in artikel 28.2.1 hebben betrekking op algemene sloopregels. Er wordt een sloopregeling voorgeschreven bij ontheffings- en wijzigingsregels waarin op basis van artikel 32.4 de kwaliteitregel Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage is voorgeschreven. Het aspect kwaliteitsbijdrage is uitgewerkt in paragraaf 2.3. Voor onderhavig planvoornemen is geen kwaliteitsbijdrage nodig. De voorwaarden voor de sloopverplichting zijn:
 - *De gebouwen mogen niet betrokken zijn geweest bij de ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling beëindiging veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen. De gebouwen zijn niet betrokken geweest bij een ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling beëindiging veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.*
 - *Er dient ten minste het dubbele oppervlak aan bestaande gebouwen binnen het betreffende bouwvlak te worden gesloopt in vergelijking met de nieuw op te richten bebouwing. De bestaande loods die volledig wordt gesloopt heeft een oppervlakte van ca. 665 m². De woning heeft een oppervlakte van ca. 106 m². De nieuwe loods met carport heeft een oppervlakte van ca. 163*

m², de woning blijft in de huidige vorm bestaan. Er wordt ten minste het dubbele oppervlak aan bestaande gebouwen gesloopt in vergelijking met de nieuwe op te richten bebouwing. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Aanvullend afwegingskader

De genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. De milieusituatie;
De milieuhygiënische uitvoerbaarheid is uitgewerkt in hoofdstuk 4. De verschillende paragrafen tonen aan dat de ontwikkeling voldoet aan de regelgeving omtrent milieu. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- b. De verkeersveiligheid en infrastructuur;
Als gevolg van het uitsluiten van de functie grondgebonden agrarisch bedrijf en het wijzigen van de functie naar 'wonen' is er ook sprake van minder verkeersbewegingen met zwaar verkeer. Dit draagt positief bij aan de verkeersveiligheid en de infrastructuur. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- c. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
Voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden treden geen veranderingen op. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- d. De sociale veiligheid;
Onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- e. De waarden en functies die het plan beoogt te beschermen;
Binnen het gebied 'Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen' gelden geen specifieke nader aangeduide waarden en functies die het plan beoogt te beschermen. In hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 worden de algemene waarden en functies in het gebied beschreven en wordt aangetoond dat waarden en functies in het gebied niet aangetast worden. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- f. Het straat- en bebouwingsbeeld;
In het kader van onderhavig plan wordt overtollig bebouwing gesloopt. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan het bebouwingsbeeld. Aan de voorzijde (straatzijde) vinden geen grote veranderingen plaats.

3.3.3. Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerend gemeentelijk beleid en de wijzigingsvoorwaarden bestaan er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4. Onderzoeksaspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuaspecten en overige planologische aspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.1 worden de milieuaspecten onderzocht en in paragraaf 4.2 worden de overige planologische aspecten behandeld.

4.1. Milieuaspecten

In de navolgende paragrafen worden de volgende milieuaspecten onderzocht: bodem, milieuzonering, geur, ammoniak, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Middels het voorliggende plan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden' van het bouwvlak verwijderd. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – grondgebonden' wijzigt in de functieaanduiding 'wonen'.

Vanwege functiewijziging en de vormverandering van de functieaanduiding is ter plaatse van de nieuwe functieaanduiding voor 'wonen' een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

M&A Bodem & Asbest B.V. te Helenaveen heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, inclusief vooronderzoek NEN 5725, uitgevoerd.

Op grond van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Binnen de locatie zijn boringen verricht, waaruit grond- en mengmonsters zijn genomen en geanalyseerd. Na analyse is gebleken dat:

- In de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor cadmium wordt overschreden;
- In de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- In het grondwater een lichte verontreiniging is aangetroffen met barium.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Aan 2 dakzijden van de bestaande stal zijn asbestverdachte drupzones aangetroffen. In verband met het onderzoek naar asbest in de bodem zijn bij deze drupzones een aantal gaten gemaakt en mengmonsters samengesteld, welke zijn geanalyseerd op asbest. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de concentratie asbest bij het dak minimaal 30 mg/kg ds bedraagt. Bij de monsters waren indicatief losse vezels aangetroffen in de fijne fractie. Echter, op grond van de beoordeling van de monsters middels SEM is geconcludeerd dat er geen losse vezels aanwezig zijn in de fijne fractie, zodat geen nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie geschikt is voor het hergebruik als 'wonen'. Er bestaan vanuit oogpunt van chemische bodemgesteldheid geen belemmeringen voor het beoogd gebruik.

Het onderzoeksrapport d.d. 29 september 2022 met kenmerk 222-LDe1-vo-vao-v2 van M&A Bodem & Asbest B.V. is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

4.1.2. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen of andere gevoelige functies 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 wenst te maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de richtafstand. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype “rustige woonwijk” of daarmee vergelijkbaar.

Wanneer sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied” kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afstand meten

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Toets milieuzonering

Voor de locatie aan de Deckersstraat 1 kan bepaald worden dat deze gelegen is in het gebiedstype ‘gemengd gebied’. In het gebied kan de omgevingskwaliteit zoals we die kennen van een rustige woonwijk niet gewaarborgd worden. De definitie van een rustige woonwijk is: *een gebied waar primair woonbestemmingen te vinden zijn met eventueel wijkgebonden voorzieningen. Het moet bijvoorbeeld niet gelegen zijn aan een drukke ontsluitingsweg. Daarnaast is er duidelijk sprake van functiescheiding.*

Als het gaat om ‘gemengd gebied’ wordt de volgende definitie gehanteerd: *een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.*

Gelet op de situering van het plangebied, waarbij sprake is van lintbebouwing met een mengeling van burgerwoningen en meerdere (agrarische) bedrijfslocaties is de categorisering als gebiedstype ‘gemengd gebied’ voorstelbaar. Op grond hiervan kunnen de richtafstanden met één stap verkleind worden.

De direct naastgelegen locaties nabij Deckersstraat 1 hebben de functieaanduiding wonen, zover betreft de locaties Deckersstraat 1a, 2-2a en Dorpstraat 69.

Verder zijn in de omgeving – binnen een straal van 300 meter – van het plangebied meerdere agrarische bedrijven gelegen. In de onderstaande tabel wordt de locatie, het bedrijfstype en wordt de afstand van de grens van de functieaanduiding wonen tot de grens van de agrarische bedrijven weergegeven.

Locatie	Bestemming / Bedrijfstype	Afstand
Dorpstraat 63a - 65	Agrarisch	ca. 100 m.
Dorpstraat 61/63	Agrarisch met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - aannemers- / timmerbedrijf	ca. 185 m.
Luitstraat 1-1a-1b	Agrarisch met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden	ca. 200 m.
Deckersstraat 8	Agrarisch met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – hoveniersbedrijf met verkoop van ter plaatse gekweekte planten en aanverwante artikelen	ca. 220 m.
Velterstraat 1a	Agrarisch met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - grondgebonden	ca. 65 m.
Velterstraat 3	Agrarisch met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - melkveehouderij	ca. 115 m.
Velterstraat 4	Agrarisch	ca. 190 m.

Bedrijven met agrarische bestemming en grondgebonden functieaanduiding worden op grond van de VNG-richtafstandenlijst aangemerkt als milieucategorie 2. Binnen deze categorie kent het milieuaspect 'geluid' de grootste richtafstand. Bij een omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt deze afstand 30 m. De afstanden tot de omliggende agrarische (grondgebonden) bedrijven bedragen allemaal méér dan 65 m. Dat betekent dat (in onderhavige situatie mag zelfs uitgegaan worden van omgevingstype 'gemengd gebied' en de richtafstand mag daarom met één stap verkleind worden naar 10 m.), er ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde richtafstand tot de locatie Deckersstraat 1.

Voor de locatie Velterstraat 3 geldt een afstand van ca. 115 m. Op deze locatie wordt melkvee gehouden. Dit betreft een categorie 3.2. bedrijf met een richtafstand van 100 m. voor 'geur'. Uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied' mag gerekend worden met een afstand van 50 m. Op grond van de afstand tussen de grens van de functieaanduiding voor 'wonen' aan Deckerststraat 1 en de dichtstbijzijnde grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - melkveehouderij' aan Velterstraat 3 wordt met een afstand van ca. 115 m. ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Voor de locatie Deckersstraat 8 geldt een afstand van ca. 220 m. Op deze locatie wordt een hoveniersbedrijf gerund. Dit betreft een categorie 3.1. (b.o. > 500 m²) bedrijf met een richtafstand van 50 m. voor 'geluid'. Uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied' mag gerekend worden met een afstand van 30 m. Op grond van de afstand tussen de grens van de functieaanduiding voor 'wonen' aan Deckerststraat 1 en de dichtstbijzijnde grens van de functieaanduiding 'hoveniersbedrijf met verkoop van ter plaatse gekweekte planten en aanverwante artikelen' aan Deckersstraat 8 wordt met een afstand van ca. 220 m. ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Voor de locatie Dorpstraat 61/63 geldt een afstand van ca. 185 m. Op deze locatie wordt een aannemers-/timmerbedrijf gerund. Dit betreft een categorie 2 (b.o. < 1.000 m²) bedrijf met een richtafstand van 30 m. voor 'geluid'. Uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied' mag gerekend worden met een afstand van 10 m. Op grond van de afstand tussen de grens van de functieaanduiding voor 'wonen' aan Deckerststraat 1 en de dichtstbijzijnde grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aannemers-/timmerbedrijf' aan Dorpstraat 61/63 wordt met een afstand van ca. 185 m. ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Bovendien bevinden zich aan Deckersstraat 1a, 2-2a, Dorpstraat 69 en Velterstraat 1 en 2 reeds burgerwoningen, welke op een kortere afstand tot de betreffende functieaanduidingen liggen en daarmee voor de ontwikkeling van deze bedrijven reeds als meest beperkend geldt. Het omzetten van de functieaanduiding op de locatie Deckersstraat 1 vormt hierdoor geen extra beperkende factor voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

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

4.1.3. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning), de zgn. 'voorgrondbelasting'. Deze wetgeving wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening.

Bij de totstandkoming van (nieuwe) geurgevoelige objecten is er sprake van een indirecte werking van de Wgv, de zgn. 'omgekeerde werking'. Vestiging van een geurgevoelig object nabij een veehouderij moet kritisch beoordeeld worden, teneinde mensen tegen overmatige geurhinder te beschermen.

Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Voorgrondbelasting

Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Deckersstraat 1 te Leveroy ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in onderstaande tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 1: Normen/afstanden volgens de Wgv.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand (m)	Wettelijke vaste afstand (m)
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

In de directe omgeving van het plangebied komen binnen een afstand van 200 m. geen agrarische bedrijven voor die dieren houden met een geuremissiefactor. De enige dichterbij gelegen locatie betreft een melkveebedrijf aan de Velterstraat. Hiervoor gelden de vaste afstanden.

Vaste afstand voor alle dieren

Naast bovenstaande wettelijke afstanden voor afstandsdieren geldt voor 'alle' dieren nog de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze wettelijke afstand is:

- 50 meter indien het geurgevoelig object gelegen is binnen de bebouwde kom;
- 25 meter indien het geurgevoelig object gelegen is buiten de bebouwde kom.

Toets planlocatie – vaste afstand alle dieren

De afstand van het dichtstbijzijnde dierenverblijf, behorende bij het bedrijf aan Velterstraat 3 tot de buitenzijde van de woning aan Deckersstraat 1 bedraagt ca. 200 m. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde norm van 25 m.

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk. Bij de omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar reguliere woningen dient op basis van artikel 3 Wgv een afstand aangehouden te worden van 50 meter tot een veehouderijbedrijf.

Toets planlocatie – vaste afstand bij herbestemming

De afstand van de dichtstbijzijnde gevel van de woning aan Deckersstraat 1 tot de dichtstbijzijnde grens van de functieaanduiding behorende tot de veehouderij aan Velterstraat 3 bedraagt ca. 150 m. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde van 50 meter (artikel 3 Wgv) bij herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie.

Woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Deckerstraat 1 is de achtergrondbelasting van belang. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt de 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. In bijlage 6 en 7 van de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is in beeld gebracht wat de relatie is tussen de achtergrondbelasting, het aantal geurgehinderden en de milieukwaliteit (classificatie woon- en leefklimaat). In de navolgende figuur wordt deze relatie weergegeven.

Achtergrondbelasting geur (OUe/m ³)	Geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
0 - 3	< 5	zeer goed
4 - 8	5 - 10	goed
9 - 13	10 - 15	redelijk goed
14 - 20	15 - 20	matig
21 - 28	20 - 25	tamelijk slecht
19 - 38	25 - 30	slecht
39 - 50	30 - 35	zeer slecht
51 - 65	35 - 40	extreem slecht

Figuur 4.1.3.1: 'RIVM Milieukwaliteitscriteria' volgens Wgv (Bron: GGD-richtlijn geurhinder, oktober 2002)

Onderdeel van de geurverordening van de gemeente Nederweert vormt een beoordeling van het leefklimaat, dat voor de gehele gemeente op kaart is vastgelegd.



Figuur 4.1.3.2: Achtergrond geurbelasting 2018 (plangebied aangeduid met oranje cirkel)

Het plangebied is volgens de kaart behorende bij de geurverordening van de gemeente Nederweert gelegen binnen een gebied waarin de achtergrond geurbelasting is geclassificeerd als 'goed'. Het niveau ligt gemiddeld tussen de 3 - 7 OU_E/m³ waar over het algemeen het niveau tot 20 OU_E/m³ als aanvaardbaar wordt beoordeeld.

Conclusie

Gelet op deze classificering en het feit dat als gevolg van onderhavig wijzigingsplan er geen toename is van geur, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.

Omgekeerde werking

Herontwikkeling van het plangebied mag er niet voor zorgen dat bestaande omliggende veehouderijen belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning valt zowel in de huidige als in de beoogde situatie onder artikel 3, tweede lid van de Wgv. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft daarmee geen effect op de bescherming van de woningen ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden. Omliggende veehouderijen worden als gevolg van deze ontwikkeling dan ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het aspect geur gelden voor de woningen dezelfde kaders als voorheen.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geur geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omliggende veehouderijbedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 van de Wet milieubeheer 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 luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- 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.

•

Regeling NIBM

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

Toets

Onderhavig planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging waarmee een agrarisch grondgebonden bedrijf planologisch gesaneerd wordt. Het bouwvlak wordt verkleind en krijgt de functieaanduiding 'wonen'. Er wordt geen woning toegevoegd en vanwege het onmogelijke maken van de uitoefening van een agrarisch grondgebonden bedrijf is er sprake van een blijvende verbetering van de luchtkwaliteit. Gezien de voorgenomen ontwikkeling wordt het project als NIBM beschouwd.

Huidige achtergrondconcentratie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door

de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens omtrent de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving. Het plangebied is op de kaarten weergegeven middels een blauw/witte stip.



Figuur 4.1.4.1: Fijnstof PM_{10} 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

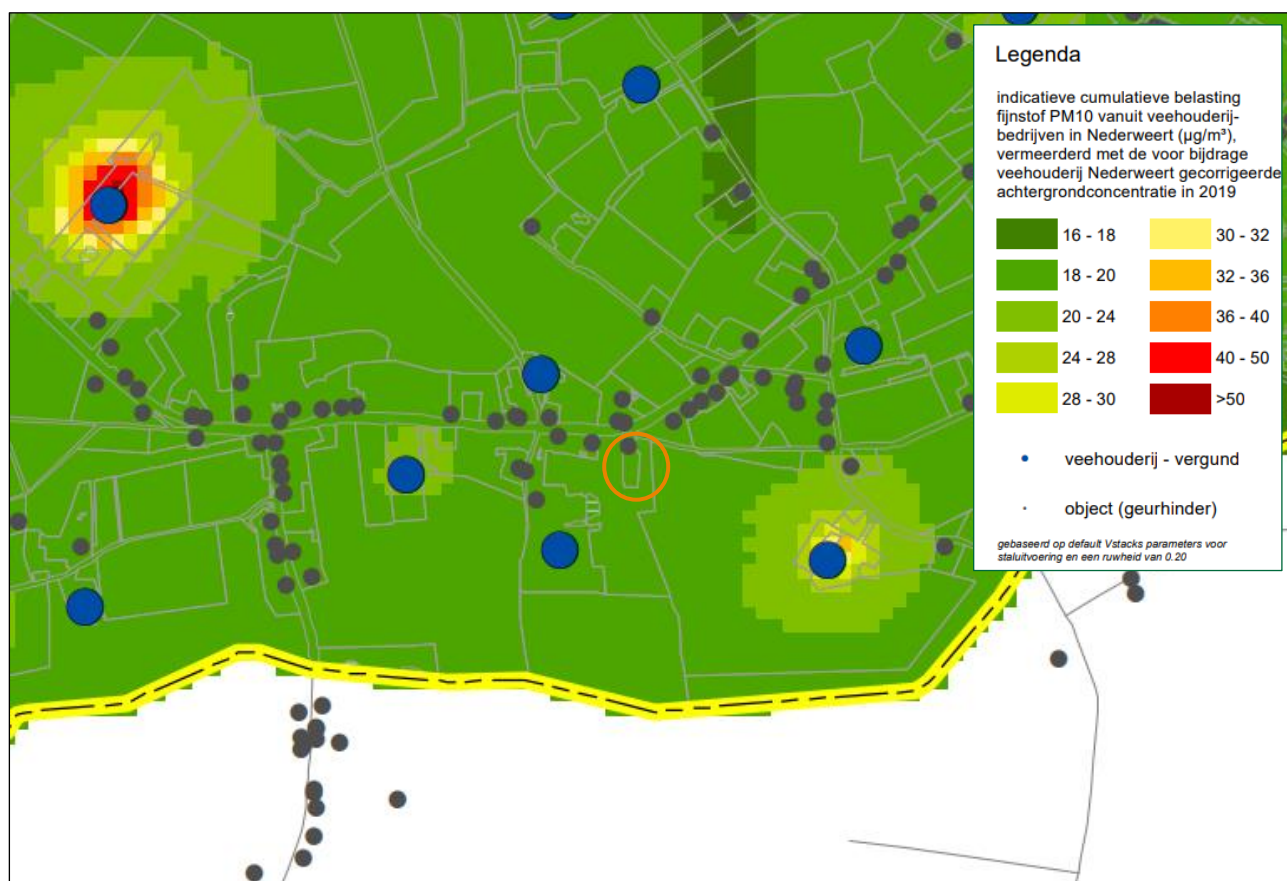


Figuur 4.1.4.2: Fijnstof $PM_{2,5}$ 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

Uit de kaarten blijkt dat ter plaatse sprake is van een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16,92 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9,21 µg/m³. Dit is beide lager dan de norm van 40 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ wordt niet overschreden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de bestemmingswijziging.

Fijnstof agrarische bedrijven

De gemeente Nederweert beschikt over eigen kaartmateriaal betreffende de fijnstof belasting vanuit de agrarische bedrijven binnen de gemeente. In deze kaarten is tevens de achtergrondbelasting betrokken. De kaarten geven een goede indicatie van de fijnstofbelasting op een bepaalde locatie.



Figuur 4.1.4.3: Uitsnede Fijnstofkaart Nederweert 1 maart 2021 (plangebied met oranje omcirkeld)

De indicatieve cumulatieve fijnstof belasting aan de Deckersstraat 1 te Leveroy bedraagt op grond van de fijnstofkaart van de gemeente 18 – 20 µg/m³. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse acceptabel is.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.1.5. Geluid

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

Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

Onderhavig planvoornemen leidt niet tot het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie de burgerwoning. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet

getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer- en railverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

Industrielawaai

Aan industrielawaai wordt aandacht geschonken om te beoordelen of dat door onderhavig planvoornemen omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden (omgekeerde werking). Onderhavig planvoornemen leidt voor omliggende (agrarische)bedrijven niet tot een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoningen zijn voor omliggende (agrarische)bedrijven immers nu ook al een geluidgevoelig c.q. te toetsen object. Tevens wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid.

Conclusie

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

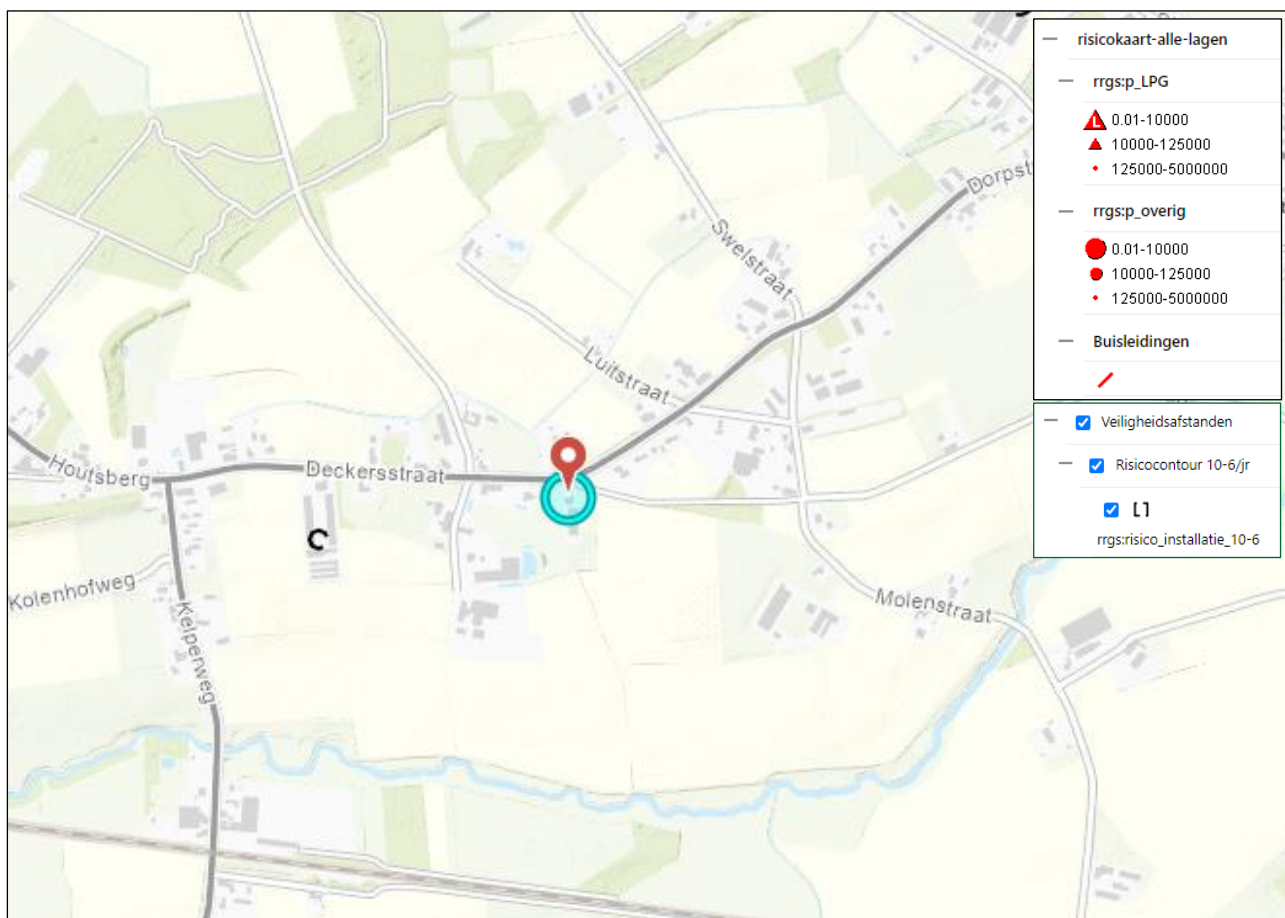
4.1.6. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.



Figuur 4.1.6.1: uitsnede Risicokaart (plangebied weergegeven met rode marker en blauwe cirkel)

Toetsing plan

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants^A.

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Op grond van de Risicokaart Nederland, zie figuur 4.1.6.1. hierboven, kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet binnen één of meerdere risicocontouren is gelegen. Op de locatie aan Deckersstraat 11 bevindt zich een propaantank waar een risicocontour van 10 meter voor geldt. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. De ligging van de locatie aan de Deckersstraat 1 valt, gezien de ruimte onderlinge afstand, buiten het invloedsgebied en de risico-contour van deze inrichting.

De ligging van buisleidingen, voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn op ruime afstand (ca. 2,7 km.) gelegen. Overige invloedsgebieden of risicocontouren zijn ook niet van toepassing binnen of in de directe omgeving van de planlocatie.

^A Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van het risico in het kader van externe veiligheid en dit aspect derhalve geen belemmering is voor de bestemmingswijziging.

4.1.7. Milieueffectrapportage/Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dit, dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend wijzigingsplan het kaderstellend plan. Het wijzigingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van een activiteit boven de drempelwaarde, zoals opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Deckersstraat 1 betreft een kleinschalig plan. Het plan heeft geen negatieve milieu-impact. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf en een herbestemming van de locatie. Dit heeft een positief effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving, met name voor wat betreft de aspecten geur, luchtkwaliteit en gezondheid.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het project kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen (omzetten agrarische functieaanduiding naar een functieaanduiding wonen) zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

4.2. Overige planologische aspecten

In de navolgende paragrafen worden de volgende overige planologische aspecten onderzocht: kabels en leidingen, natuurbescherming, archeologie en cultuurhistorie, waterhuishouding én verkeer en parkeren.

4.2.1. Kabels en leidingen

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een planologische beschermingszone. Bij de functiewijziging hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de functiewijziging.

4.2.2. Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura2000-gebied is het Sarsven en De Banen.

Artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb heeft betrekking op de vergunningplicht in verband met Natura 2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden) binnen en buiten Nederland. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb is een vergunning van Gedeputeerde Staten vereist voor het realiseren van projecten of het verrichten van andere handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Toets

Het plan betreft het herbestemmen van een (voormalige) agrarisch grondgebonden bedrijf tot enkel het gebruik als burgerwonen. Er is met deze omschakeling enkel sprake van afname van emissies, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering wordt de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Toets overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt, door de grote afstand van ca. 2,2 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Sarsven en De Banen, verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland ligt op een afstand van ruim 2 km. van het plangebied. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het Natuur Netwerk Nederland.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor onderhavige functiewijziging.

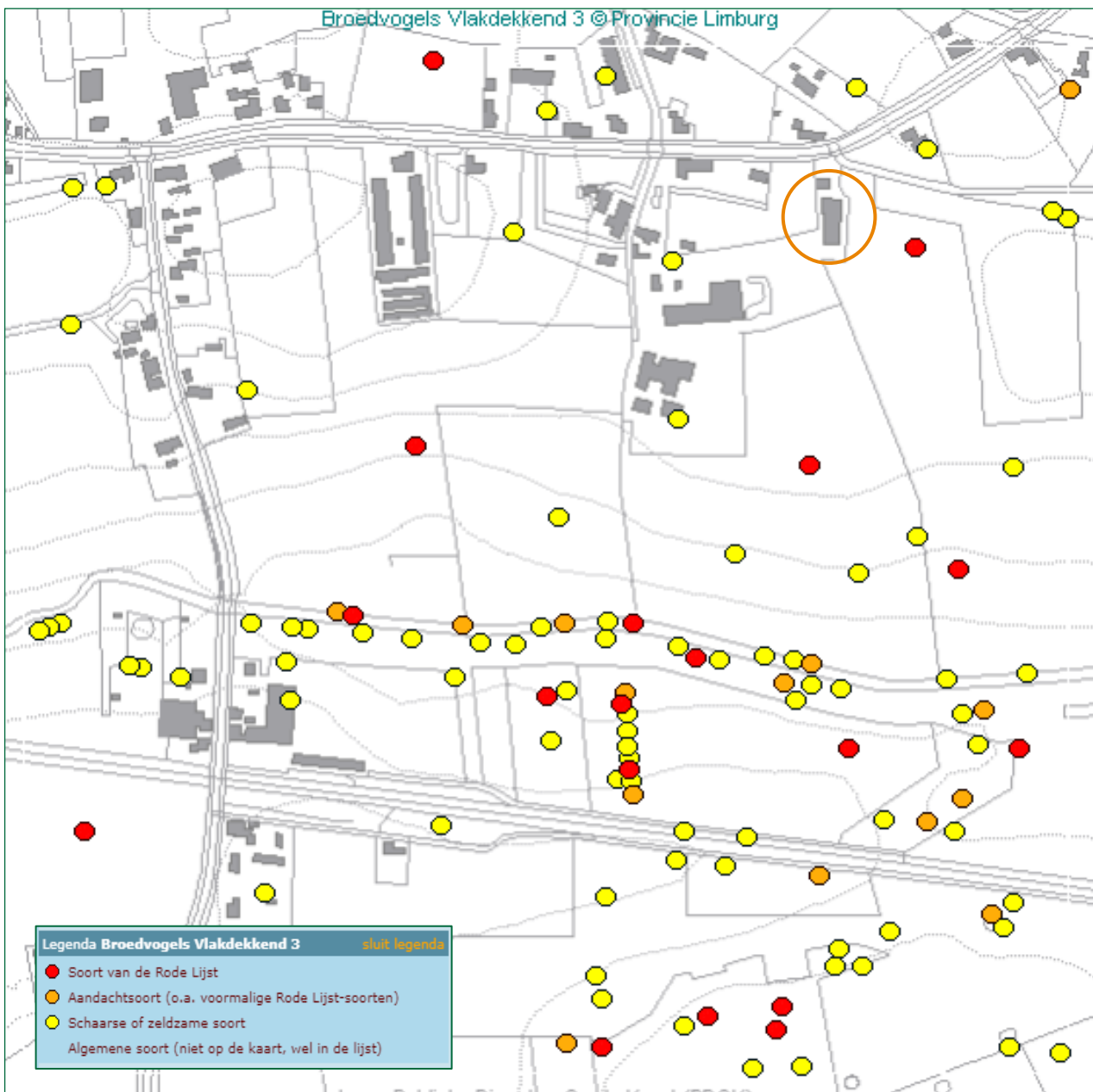
Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Toets natuurloket Limburg

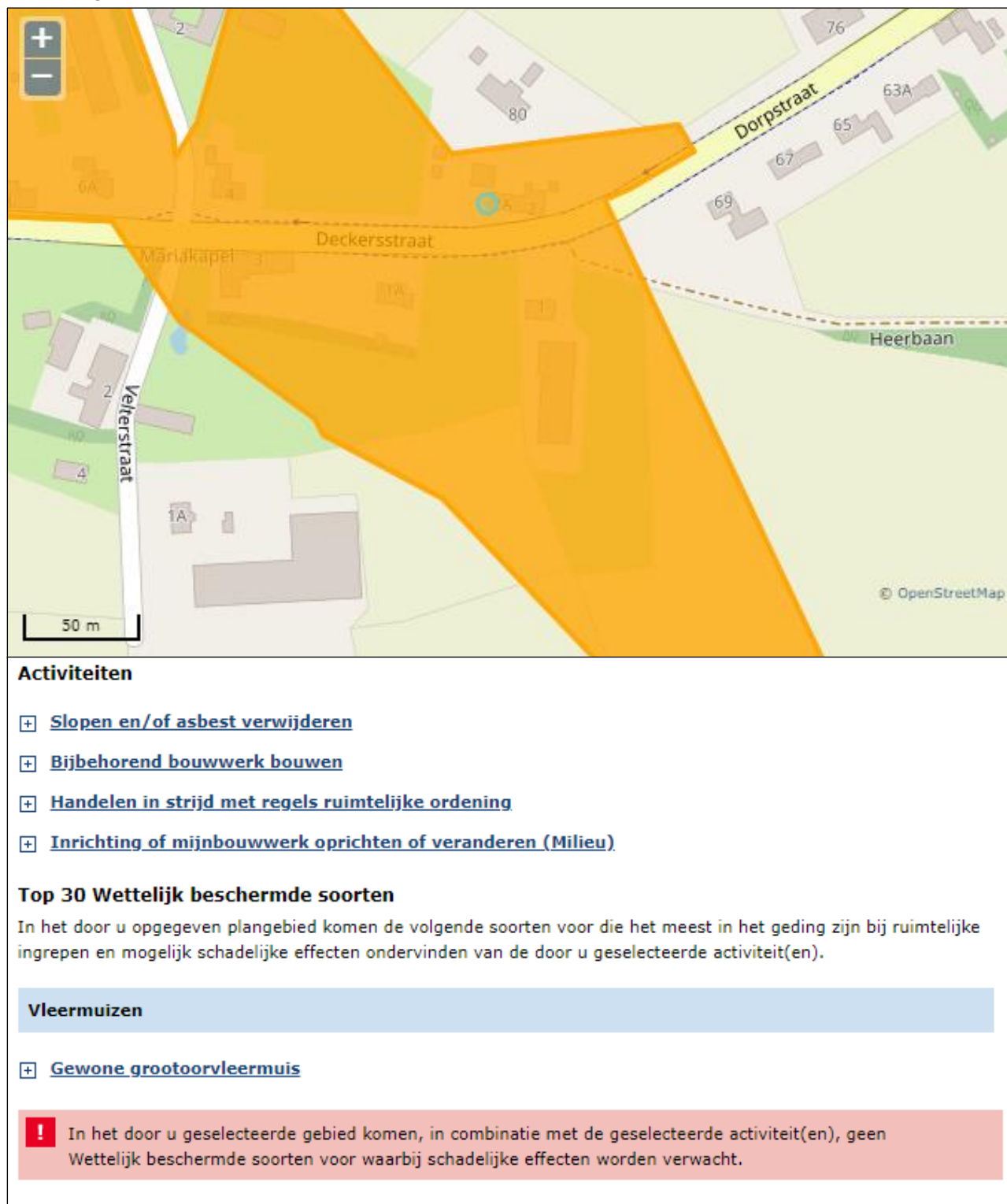
Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat ter plekke van onderhavig plangebied in de periode 2012 – 2021 geen waarnemingen van broedvogels zijn gedaan.



Figuur 4.2.2.1: uitsnede kaart Broedvogels, plangebied met oranje cirkel aangeduid
Bron: Natuurgegevens Provincie Limburg

Toets Effectenindicator

Met de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is beoordeeld of met de beoogde ontwikkeling sprake kan zijn van een bedreiging voor beschermde soorten. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie de navolgende afbeelding.



Figuur 4.2.2.2: Resultaat Effectenindicator

Er is geen aanvullend onderzoek vereist voor de start van de werkzaamheden en er is ook geen ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen evenwel leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft daarbij onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Deckersstraat 1.

4.2.3. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

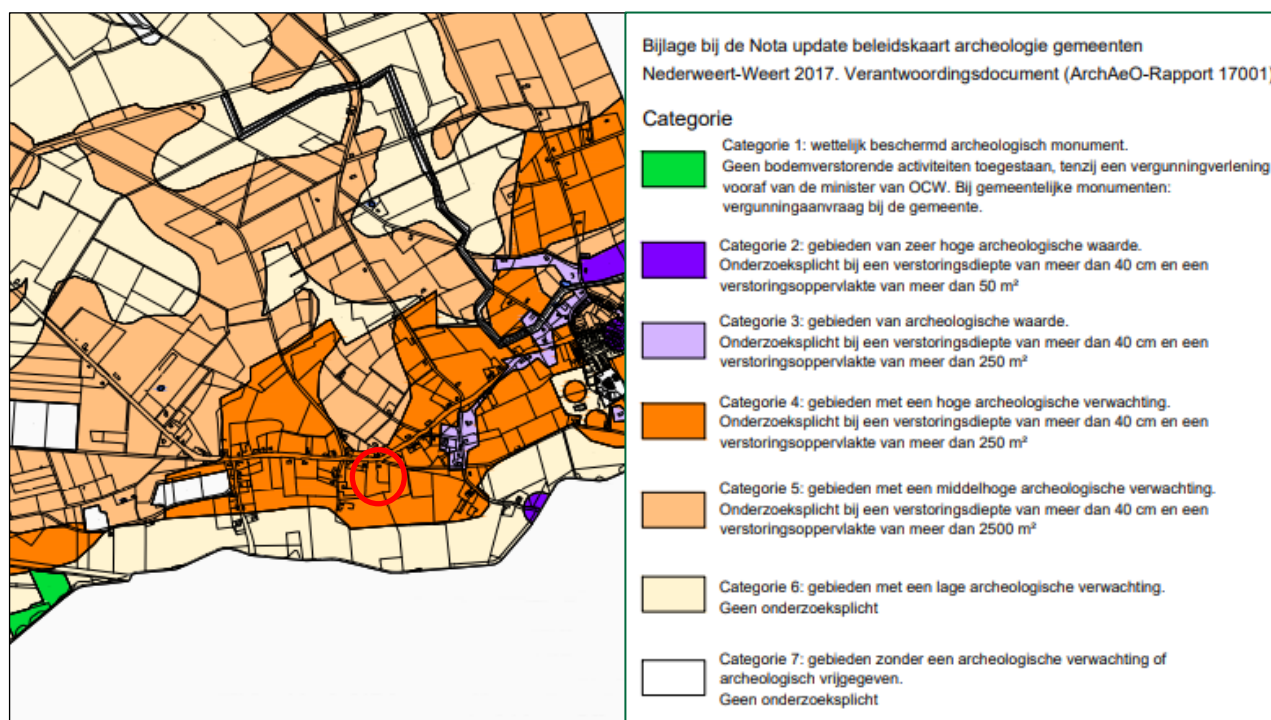
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeenten Weert en Nederweert hebben samen de Nota Archeologiebeleid (vastgesteld 22 september 2010) opgesteld. Ter ondersteuning van het beleid is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden en verwachtingen binnen de twee gemeenten.

Hieruit is de gemeentelijke archeologische beleidskaart voortgekomen, die met de beleidsnota het fundament vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid. In 2017 is dit beleid geactualiseerd in de 'Nota update beleidskaart archeologie gemeenten Nederweert-Weert 2017', met bijbehorende bijlagen.

Toets archeologie

Op grond van het geactualiseerde gemeentelijke archeologiebeleid ligt op de onderhavige planlocatie de aanduiding 'Categorie 4'. Categorie 4 betreffen gebieden met een hoge archeologische verwachting.



Figuur 4.2.3.1: Uitsnede Archeologische beleidskaart (update 2018)

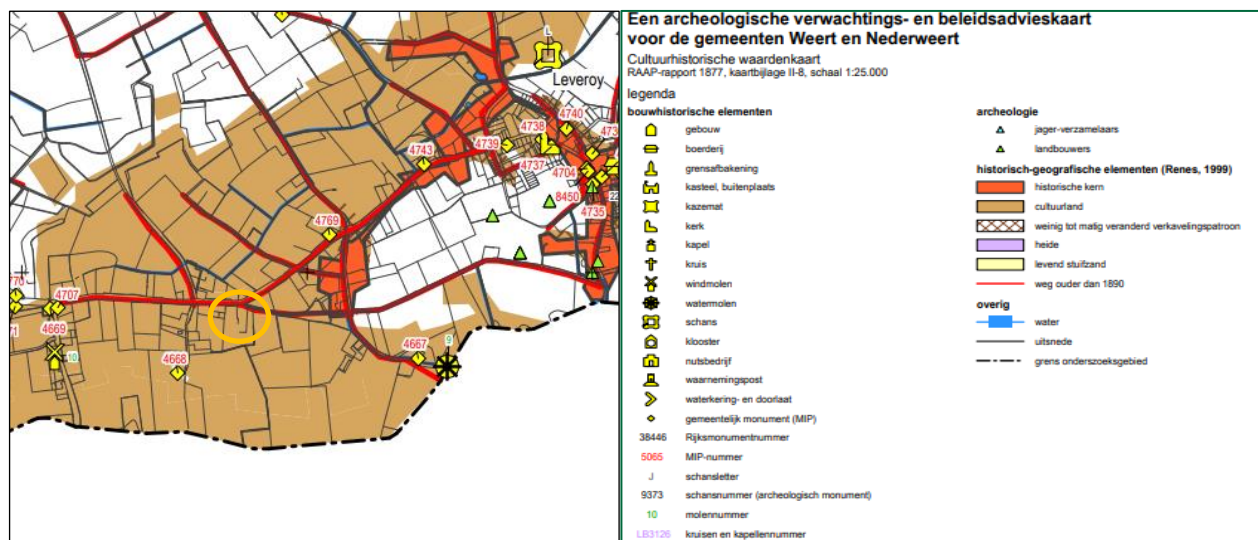
In 'Categorie 4' gebieden is sprake van een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm én een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Onderhavig planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging waarmee een agrarisch grondgebonden bedrijf juridisch planologisch gesaneerd wordt. Het bouwvlak wordt verkleind en krijgt de functieaanduiding 'wonen'. Op de verbeelding wordt een dubbelbestemming opgenomen ter behoud en bescherming van mogelijke archeologische waarden in de grond, zodat eventuele toekomstige bouwbehoeften onderworpen worden aan een belangenafweging op dit punt. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan niet direct noodzakelijk. Voor de sloop van de overvloedige bebouwing geldt reeds op grond van het huidige beleid een vergunningsplicht indien sprake is van het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,4 meter.

Cultuurhistorie

Artikel 3.1.6, lid 4, van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden.

De onderstaande figuur bevat een uitsnede van de "Cultuurhistorische waardenkaart".



Figuur 4.2.3.2: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart kaart

Toets cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.2.4. Waterhuishouding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan alsook wijzigingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

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. In deze 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.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het projectgebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Resultaat vergunningchecker

De antwoorden leveren bij Waterschap Limburg en andere overheden geen juridische verplichtingen op.

Afvalwater en hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard is op dit moment aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Met de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan wordt het (voormalig) agrarisch bedrijf gesaneerd, het bouwvlak krijgt de functieaanduiding 'wonen'. In de nieuwe situatie is er enkel nog sprake van het lozen van huishoudelijk afvalwater op de aanwezige drukriolering.

Hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak

Hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld. In het onderhavige plan is geen sprake van het realiseren van nieuw verhard oppervlak. Er vindt daarentegen ontstening plaats binnen het plangebied vanwege de sloop van overvloedige bebouwing.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de functiewijziging.

4.2.5. Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Het onderhavige plan voorziet in een functiewijziging waarmee een agrarisch grondgebonden bedrijf juridisch planologisch gesaneerd wordt. De locatie krijgt een functieaanduiding 'wonen'. Als gevolg van deze ontwikkeling is er geen sprake meer van verkeersbewegingen met zwaar verkeer en zal ook de hoeveelheid licht- en middelzwaar verkeer afnemen.

Parkeren

In de parkeerbehoefte treden geen wijzigingen op, die (kunnen) leiden tot problemen met de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling ter plaatse. De nu aanwezige bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Op eigen terrein is voor de woning voldoende ruimte om te parkeren.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de functiewijziging.

4.3. 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 waterhuishoudingssysteem, 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.

Conclusie

Bij onderhavig planvoornemen is enkel sprake van nieuwbouw van een bijgebouw (loods met carport). Bij de feitelijke bouw zal rekening gehouden worden met de toepassing van duurzaam materiaalgebruik.

5. Juridische planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.1. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Bij het tekenen van de verbeelding is aansluiting gezocht bij het moederplan waarvan het analoge plan nog een juridisch geldend/bindend plan is.

5.2. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De regels uit de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Nederweert”, zoals vastgesteld op 24 november 2009, en de daarop volgende herzieningen “Buitengebied Nederweert 1e herziening”, zoals vastgesteld op 24 april 2012, “Buitengebied Nederweert 2e herziening”, zoals vastgesteld op 13 mei 2015, “Buitengebied Nederweert 5e herziening”, zoals vastgesteld op 9 juli 2019 en “Buitengebied Nederweert 6e herziening – fijnstofknelpunten”, zoals vastgesteld op 8 oktober 2019 zijn van toepassing verklaard.

Voor de voorwaardelijke verplichtingen (landschappelijke inpassing en sloop bebouwing) is maatwerk toegepast.

Binnen het plangebied gelden de volgende (dubbel)bestemmingen:

Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Ontwikkelingszone groen

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, met uitzondering van de gronden welke nader zijn aangeduid met de functieaanduiding ‘wonen’, welke bestemd zijn voor de uitoefening van een woonfunctie. Ter plaatse is binnen deze functieaanduiding maximaal één woning toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 4

Deze dubbelbestemming bestrijkt het gehele plangebied. De voor ‘Waarde – Archeologie - 4’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Gebiedsaanduidingen

Binnen het plangebied is sprake van twee gebiedsaanduidingen:

- ‘milieuzone – boringsvrije zone’, ter bescherming van de bodem en grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Activiteiten in de vorm van boringen en roeren van grond dieper dan 80 meter onder maaiveld zijn niet zonder meer toegestaan.
- ‘wro-zone – bebouwingsconcentratie’, wat inhoudt dat de locatie valt binnen een aangewezen bebouwingscluster en/of bebouwingslint.

De planregels gaan vergezeld van 2 bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan.
2. Overzicht te slopen bebouwing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van de woning met bijbehorende gronden, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Onderhavig wijzigingsplan ziet niet op een bouwplan als bedoeld in deze wet. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met initiatiefnemer zal een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten worden, zodat de financiële haalbaarheid van het plan kan worden gegarandeerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Het plan heeft in dit kader conform de wettelijke eisen ter inzage gelegen, zie ook paragraaf 7.2.

Tijdens deze periode is enkel een reactie (géén zienswijze) van het Waterschap Limburg binnengekomen. Het waterschap is akkoord met het plan, maar adviseert wel om het hemelwater geheel af te koppelen. Daar er voldoende ruimte is, kan het hemelwater makkelijk op eigen terrein infiltreren, rekening houdend met 100 mm. in 24 uur. De reactie van het waterschap geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

6.3. Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de formele procedure van het wijzigingsplan heeft initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen. Er zijn hieruit geen bezwaren naar voren gekomen ten aanzien van het initiatief. Van de gevoerde omgevingsdialoog is aan de gemeente Nederweert verslag gedaan.

7. Procedure

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is 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.

7.1. Inspraak en overleg

Vooroverleg

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

Vanwege de beperkte impact van het plan vindt er geen afzonderlijk vooroverleg plaats, maar wordt het ontwerp wijzigingsplan gelijktijdig met de inzage van het ontwerp aan de provincie en waterschap toegezonden.

Inspraak

Gezien de beperkte impact van het plan wordt het plan meteen als ontwerp ter inzage gelegd.

7.2. Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerp plan vanaf 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan in haar vergadering van 7 maart 2023 ongewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens nog zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn bestaat beroep open bij de Raad van State.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Rapport bodemonderzoek