



PLANTOELICHTING

Wijzigingsplan Kraan 6 Nederweert

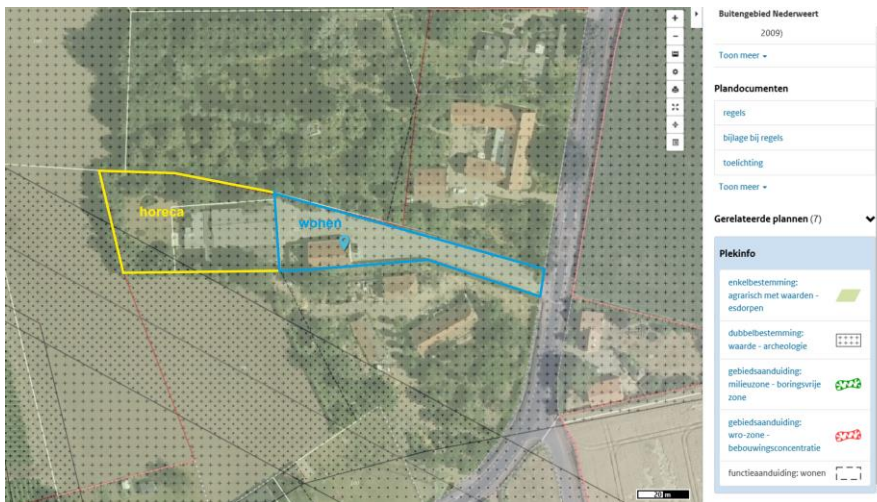
Datum : 4-10-2023

1. Inleiding	1
2. Beleidskader	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Rijksbeleid	3
2.3 Provinciaal beleid	5
2.4 Regionaal beleid	6
2.5 Gemeentelijk beleid	8
3. Planologische aspecten	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	11
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Bodem	12
3.5 Bedrijven en milieuzonering	13
3.6 Leidingen	13
3.7 Verkeer en parkeren	14
3.8 Natuur en landschap	14
3.9 Cultuurhistorie en archeologie	15
3.10 Conclusie	16
4. Uitvoerbaarheid	17
4.1 Grondexploitatie	17
4.2 Planschade	18
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5. Juridische aspecten	18
5.1 Planstukken	18
5.2 Toelichting op de verbeelding	18
5.3 Toelichting op de regels	18
5.3.1 Inleidende regels	19
5.3.2 Planregels	19
5.3.3 Algemene regels	19
5.3.4 Overgangs- en slotregels	19

1. Inleiding

Aan de Kraan 6-6A ligt een burgerwoningbestemming (nr. 6) met daarachter een horecabestemming (nr. 6A). Middels dit wijzigingsplan wordt de horecabestemming verwijderd en krijgt het geheel één woonbestemming. Er blijft sprake van één burgerwoning. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt een bijgebouw bij deze woning. Het horecabedrijf is al jaren niet meer actief.

De gemeente heeft aangegeven dat door middel van het onderbouwen van de voorwaarden van artikel 5.8.1 sub L van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nederweert, ingestemd kan worden met dit voornemen.



Figuur: situatie vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke Plannen)

Volgens artikel 5.8.1 sub L gelden de volgende voorwaarden:

1. ter plaatse dienen alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

2. er mag geen sprake zijn van een Ruimte-voor-Ruimte woning;
3. de bouwregels voor de aanduiding wonen dienen in acht genomen te worden;
4. het aantal woningen mag niet toenemen;
5. er mogen geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
6. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid dient te zijn gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
8. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
9. er dient een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente te worden aangegaan;
10. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 (Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage) inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom van Nederweert.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', de 'Strategische Visie Nederweert 2020' en de 'Structuurvisie Nederweert'.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. 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 hiervan zijn:

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.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- 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

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Meijel tussen Kleine Brogel en Volkel;
- elektriciteitsvoorziening; hoogspanningsnet en -verbindingen.

De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de hoogspanningsverbindingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Er vindt namelijk geen nieuwbouw plaats in het plangebied. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de vigerende jurisprudentie, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Daarnaast voldoet het initiatief aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Op grond van jurisprudentie is voor initiatieven met minder dan 11 woningen geen ladder-onderbouwing nodig. In onderhavige situatie wordt een pand met horecabestemming gewijzigd in een woonfunctie met 1 woning.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de omzetting van een horecabestemming naar een woonfunctie aan de Kraan 6. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving met voornamelijk woonfuncties. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2024 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. Het proces van het opstellen van de Omgevingsvisie kent een aantal fasen.

De Provinciale Omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen en is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale

milieuverordening, de Wegenverordening, de Watervverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Ontwerp-omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) lag van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage. Op basis van de ontvangen zienswijzen kan de inhoud van de verordening nog gewijzigd worden. Uiteindelijk zullen Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vaststellen.

Relatie met de ontwikkeling

Het plangebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De ontwikkeling bestaat uit de omzetting van een horecabestemming naar een woonfunctie aan de Kraan 6. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2019, is een visie waarmee de bestuurders van de samenwerkende gemeenten en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt.

Wanneer in z'n algemeenheid wordt gekeken naar de behoefte op basis van de regionale structuurvisie, dan geldt dat voor wonen met name de huishoudensgroei relevant is. Voor Nederweert is in de structuurvisie een groei van huishoudens voorzien. Hiermee bestaat dus kwantitatieve ruimte voor de beoogde woningbouw.

Verder is in de structuurvisie een indicatie gegeven voor kansrijke en kwetsbare segmenten. Voor de gemeente Nederweert geldt dat eengezinswoningen en seniorenwoningen in de huursector, waarbinnen ook de beoogde woningen vallen, binnen een kansrijk segment vallen.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de sloop van een woning en de splitsing van een woning op een andere locatie, zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018

t/m 2021. De wijzigingen van de bouwblokken aan de Bergdijk 1 en 3 hebben verder geen relatie met de structuurvisie.

Relatie met de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een horecabestemming naar een woonfunctie, gesitueerd in het buitengebied. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwerp-structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de ontwerp Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 is de structuurvisie van 2018-2021 geëvalueerd en zijn nieuwe doelen gesteld. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

De bouwproductie is momenteel hoog in Nederweert (rond de 60 woningen per jaar) en die lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Nederweert de ambitie heeft om toe te werken naar een gemiddelde productie van 75-100 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025).

Medio 2020 is gekozen voor een voorkeursscenario woningbouw (Ruimte voor ambitie en groei) dat, behalve bouwen op basis van de behoefte voor opvang van verwachte huishoudensgroei, ook inzet op ambitie om extra te bouwen om inwoners van buitenaf aan Nederweert te binden (denk aan overloop Zuid-Oost Brabant). Lokaal wordt dit nader uitgewerkt binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie. Concreet betekent dit:

1. Voortzetting regulier woonbeleid; realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst en nieuwe initiatieven, passend bij de behoefte.
2. Herstructurering en transformatieprojecten in de kern Nederweert.
3. Nadere uitwerking van een nieuwe uitbreidingslocatie rondom de kern Nederweert (het '100 woningenplan'), gericht op invulling behoefte en ambitie.
4. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
5. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kerkdorpen. Dit betreft maatwerk per kern gericht op leefbaarheid, o.a. via nadere uitwerking van een regeling 'Bouwen in tuinen' in binnenstedelijke gebied.
6. Evaluatie/actualisatie huisvestingsbeleid internationale werknemers.
7. Uitbreiding woonwagendplaatsen.
8. Heroverweging beleid woningsplitsingen in buitengebied.
9. Verkennen mogelijkheden innoverende projecten (ecologische wonen, tiny housing etc.)

In onderhavig plan wordt de horecabestemming omgezet naar woonfunctie. Dit voornemen is in overeenstemming met punt 1 van voorstaande lijst, zodat voldaan wordt aan de uitgangspunten van de ontwerp-structuurvisie.

Limburgs kwaliteitsmenu

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

De gemeente Nederweert heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie.

Met onderhavig planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing binnen het plangebied opgericht. Het plan voorziet enkel in een planologische functiewijziging waarbij een horecafunctie wordt wegbestemd voor een woonfunctie. De functie wonen is reeds binnen het plangebied voorzien, alleen niet voor het horecagedeelte. Het feitelijke gebruik wijzigt niet. Derhalve is geen sprake van een 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkeling buiten de rode contour. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is derhalve niet van toepassing.

2.5 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'

Ter plekke van de locatie Kraan 6 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2009. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert 1e herziening' (vastgesteld 24 april 2012) ziet in op een wijziging van de planregels ten aanzien van archeologie. De bestemmingsplannen 'Buitengebied Nederweert 2e herziening' (vastgesteld 17 december 2013) en 'Buitengebied Nederweert 5e herziening - geitenhouderijen' (vastgesteld 9 juli 2019) en 'Buitengebied Nederweert 6e herziening-fijnstofknelpunten' (vastgesteld 8 oktober 2019) van de gemeente Nederweert, voorzien geen wijzigingen binnen onderhavig plangebied.

Onderhavige locatie is op grond van het bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Esdorpen' met de functieaanduidingen 'wonen' en 'horeca'.

De voor 'Agrarisch met waarden – Esdorpen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- behoud van het bestaande agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf
- een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek, met name de openheid van de bolle akkers en essen
- behoud van landschapselementen
- verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden
- waterhuishoudkundige doeleinden
- groenvoorzieningen
- extensieve dagrecreatie, inclusief semi-verharde parkeervoorzieningen.

Tevens geldt ter plekke de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ook zijn de gronden aangewezen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone' en 'wro-zone – bebouwingsconcentratie'. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is planologisch-juridisch één woning toegestaan.

Een hoekje van perceel AA 211 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, deellocaties'. Daar is een dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding gelegen'. De grond heeft op de verbeelding van dat bestemmingsplan welliswaar de functieaanduiding 'horeca' behouden ter plaatse van dit hoekje, maar in de planregels is hierover niets opgenomen. Dit betekent dat feitelijk de horecabestemming (onbedoeld) is wegbestemd. Het toegestane gebruik is daarmee beperkt tot agrarische grondgebruik en een aantal meer ondergeschikte bestemmingen zoals het behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige cultuurhistorische waarden, landschappelijke karakteristiek en groenvoorzieningen. Dit gedeelte van het perceel, in eigendom van de initiatiefnemer, maakt om deze reden geen deel uit van het plangebied. De horecafunctie is hier reeds wegbestemd. Het aanwezige groen ter plaatse van deze gronden blijft behouden ter landschappelijke inpassing van de locatie.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid en toetsing aan de wijzigingsregels

Op basis van artikel 32.4.4 uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' geldt dat een kwaliteitsbijdrage binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Esdorpen' is gericht op het open houden van de bolle akkers en essen alsmede op het behouden en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden door bebouwing te concentreren aan randen van essen en rondom brinken. Deze doelstellingen kunnen worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

a. *sloop van bebouwing in Es/ bolle akker (niet aan randen);*

Op de planlocatie is een bijgebouw in de vorm van een horecazaal aanwezig. Deze bebouwing heeft in de nieuwe situatie een functionele relatie met het hoofdgebouw en wordt daarom niet aangemerkt als overtollige bebouwing. Met het plan zal het bijgebouw daarom behouden blijven. Daarnaast geldt ook dat er in de huidige situatie geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan gezien het bijgebouw op ongeveer 100 meter van de doorgaande weg 'Kraan' is gelegen en door de aanwezigheid van beplanting gedeeltelijk buiten het zicht ligt. Ook wordt het zicht vanaf de aangrenzende akkers/weilanden onttrokken door de aanwezigheid van de bestaande beplantingselementen op het perceel zelf.

b. *primaire oriëntatie op monumentale/ beeldbepalende kwaliteiten;*

Op de locatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig.

c. *hoogwaardige architectonische kwaliteit;*

De aanwezige bebouwing is karakteristiek voor het landschap en past als zodanig in de omgeving. De bebouwing heeft echter geen hoogwaardige architectonische kwaliteit.

d. *agrarisch natuurbeheer;*

Omdat in onderhavig plangebied sprake is van een woonkavel met tuin, is agrarisch natuurbeheer niet aan de orde.

e. *behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;*

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het perceel.

f. *vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;*

In voorliggend plan is geen sprake van vervangende nieuwbouw.

g. *inpassende beplanting.*

In de huidige situatie geldt dat de aanwezige beplantingselementen op het perceel Kraan 6 de landschappelijk inpassing vormen. Deze beplanting wordt onderhouden en in stand gehouden. De beplanting bestaat uit inheemse soorten en daarmee passend in de omgeving.

Strategische Visie Nederweert in 2020

Op 18 december 2007 heeft de gemeenteraad 'Strategische Visie Nederweert in 2020' vastgesteld. In deze toekomstvisie staat beschreven hoe de gemeente Nederweert in 2020 op het gebied van leefbaarheid, woningbouw, verkeer, economie en platteland zichzelf ziet. Wat betreft wonen is de visie voor 2020 dat Nederweert een bovengemiddelde woonkwaliteit biedt in alle opzichten. Steekwoorden zijn duurzaam, veilig, architectuur, vrijheid, rust, ruimte en leefbaarheid. De kwaliteit van het wonen in Nederweert hangt direct samen met de kwaliteit van het landschap eromheen. In voorliggend planvoornemen wordt een horecafunctie gewijzigd naar een woonfunctie, zonder verdere fysieke ingrepen. De planlocatie is reeds landschappelijk ingepast en met het planvoornemen wordt leegstand en zo ook verpaupering van het pand tegengegaan. Hiermee voorziet het plan in het behouden van de aanwezige kwaliteit.

Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert

Op 20 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert vastgesteld. Deze Omgevingsvisie is opgesteld omdat de ontwikkelingen in het buitengebied zo snel gaan dat de huidige structuurvisie en bestemmingsplan buitengebied niet meer actueel zijn. De nieuwe Omgevingswet verplicht o.a. gemeenten om een visie op de leefomgeving te ontwikkelen. De gemeente Nederweert heeft in het beleidsstuk een viertal kernwaarden geformuleerd. Deze zijn weergegeven in onderstaande figuur.

	Wat	Op welke manier
Groen	Elk initiatief moet bijdragen aan de landschappelijke kernkwaliteiten per deelgebied. Het versterken van groenstructuren en het groen inpassen van gebouwen is hier onderdeel van. Zie hiervoor paragraaf 3.3.	Ruimte voor frisse, nieuwe ideeën, innovatie, pionieren, ondernemerschap.
Open	Het gaat hierbij om het behoud van de open landschappen en de aanwezige doorzichten naar het achterliggende landschap. Deze zijn uitgewerkt per deelgebied in paragraaf 3.3.	Openstaan voor vernieuwingen, pionieren, kansen zien en pakken. Op voorhand geen taboes voor nieuwe functies. Maar ook een open houding naar elkaar als mens. Niet problemen centraal stellen, maar oplossingen.
Nuchter	Bij het landschappelijk deelgebied passende, inheemse beplanting. Geen uitbundige bebouwingstijlen, eerder ingetogen architectuur. Ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van Nederweert.	Aanpakken, aan de slag, handen uit de mouwen, concreet maken om stap voor stap de omgevingskwaliteit te versterken.
Samen	Niet alleen kijken naar het eigen initiatief maar ook bezien in hoeverre bijgedragen kan worden aan maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie, en het tegengaan van de klimaatverandering etc.	Samenwerking als must, zoals benoemd in paragraaf 2.2, maar ook samen met de burens, omgevingsdialoog, rekening houden met elkaar. Gemeenschapsgevoel; ons kent ons. Dorps karakter.

Figuur : Kernwaarden volgens de Omgevingsvisie Buitengebied Nederweert

Voor het plangebied aan de Kraan 6 wordt een voor de omgeving meer belastende functie (i.c. horeca) wegbestemd en er komt een woonfunctie voor in de plaats. De locatie wordt qua groen geheel ingepast in het landschap. De huidige beplanting wordt hierbij in stand gehouden.

Structuurvisie Nederweert

Op 9 november 2010 is de 'Structuurvisie Nederweert: Ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010-2020' vastgesteld. In de gemeente Nederweert zijn op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling diverse beleidsnota's en visies opgesteld, en om een integrale samenhang van alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Nederweert weer te geven is deze structuurvisie opgesteld. De structuurvisie bevat een samenhangend en integraal overzicht van ruimtelijke en aanverwante ontwikkelingen en ambities binnen de gemeente Nederweert voor de periode 2010-2020. Met deze periode wordt aangesloten op de 'Strategische Visie Nederweert in 2020'.

Uitbreiding woonfunctie buitengebied

Aan initiatieven voor uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied zal door de gemeente Nederweert enkel medewerking worden verleend wanneer sprake is van het oplossen van een knelpunt op de locatie of in de directe omgeving waardoor door de toevoeging van de woonfunctie een meerwaarde ontstaat. Op onderhavige locatie is reeds een woonfunctie met één wooneenheid aanwezig. De wooneenheid ter plekke is reeds opgenomen in de woningvoorraad. Met het planvoornemen wordt een horecafunctie verwijderd en wordt de reeds aanwezige woonfunctie uitgebreid. Met het planvoornemen wordt tevens leegstand van het pand en zo ook verpaupering kan worden voorkomen. Op deze wijze kan gesproken worden over een toegevoegde meerwaarde van het plan.

3. Planologische aspecten

3.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hiermee worden de voorwaarden 5, 6, 7 en 8 onderbouwd.

3.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

De woning heeft in de huidige situatie reeds een woonfunctie en hier vindt geen wijziging plaats. Het omzetten van de functieaanduiding horeca naar wonen voor het achterste deel van het plangebied betekent dus geen nieuwe woonfunctie op de locatie, zodat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Gesteld mag worden dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van

wegverkeerslawaaï. De locatie is op ruim 500 meter afstand van de Rijksweg A2 gesitueerd.

Op de locatie is geen sprake van railverkeerslawaaï of industrielawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aerius Calculator 2019 ter beschikking gesteld.

Onderzoek

De locatie is op voldoende afstand van drukke wegen gesitueerd en in de directe omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig die voor een grote verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse zorgen. Voor de omgeving zijn volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM-) geen overschrijdingen van de normering van toepassing. Ook bij de gemeente Nederweert zijn op dit gebied geen knelpunten bekend, zodat gesteld mag worden dat de luchtkwaliteit op de locatie geen belemmering vormt voor het in gebruik nemen van drie appartementen.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is geen berekening gemaakt met behulp van Aerius Calculator 2019, omdat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden op grond van het initiatief. Het betreft alleen het omzetten van een functieaanduiding 'horeca' naar 'wonen'. Er is dus geen sprake van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Daarnaast zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de verkeersaantrekkende werking afnemen. De horecafunctie heeft namelijk een grotere verkeersaantrekkende werking dan de woonfunctie. Hierdoor zal als gevolg van het initiatief een positief

effect worden bewerkstelligd m.b.t. de luchtkwaliteit en de stikstofdepositie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling. De plannen vallen onder het begrip niet in betekenende mate (NIBM) toenemen volgens de Wet luchtkwaliteit.

3.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Van de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend. Er vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats op de locatie. Er zijn daarom geen aanleidingen om een bodemverontreiniging te vermoeden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen vermoedens zijn van bodemverontreiniging op de locatie. Er vinden verder ook geen grootschalige bouwactiviteiten plaats, waarvoor een omgevingsvergunning van toepassing is. Uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid zijn er daarom geen belemmeringen tegen de voorgenomen wijziging van de functieaanduiding van het perceel.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2015) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Voor de locatie en de omgeving geldt dat er geen bedrijven in de nabijheid zijn gesitueerd die met voornoemde richtafstanden over de woonfunctie vallen. De dichtst bij gesitueerde agrarische bedrijven liggen aan de Schoor op een afstand van minimaal 340 meter ten noorden van het plangebied. De nieuwe woonfunctie van het perceelsgedeelte is qua geurgevoeligheid gelijk aan de horecafunctie. Dit betekent dat de

wijziging van de functieaanduiding geen invloed heeft op de3 (agrarische) bedrijvigheid. Bovendien geldt voor andere bedrijfsfuncties op ruimere afstanden dat er andere gevoelige functies zijn gesitueerd in de omgeving die maatgevend zijn voor de milieuhinder van deze bedrijven.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de wijziging van de functie-aanduiding niet van invloed is op hindergevoelige functies in de directe omgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

3.6 Leidingen

Toetsingskader

Aan de zuidzijde van het plangebied lopen hoogspanningslijnen (150 kV), in beheer bij TenneT TSO B.V. De hoogspanningsverbindingen (HS-lijn) zijn belast met een zakelijk recht. Deze 'belaste strook' wordt voor beide lijnen begrensd door zijden op 20 m ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 40 m). Onderhavig plangebied is buiten de 'belaste strook' gesitueerd.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningslijnen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Vanwege de (mogelijke) gezondheidseffecten heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu voorzorgsbeleid ontwikkeld. Uit wetenschappelijk onderzoek komen aanwijzingen dat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk meer kans hebben om leukemie te krijgen. Een causaal verband is echter niet aangetoond.

Het toenmalige ministerie van VROM heeft in 2005 gelet op de maatschappelijke discussie uit voorzorg beleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in een beleidsadvies aan gemeenten en netbeheerders. De Rijksoverheid adviseert om zoveel als

redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

De hoogspanningsleiding kent een 'magneetveldzone'. Op de RIVM-netkaart is aangegeven wat de adviesafstand is, waarbinnen het RIVM adviseert om het magneetveld te berekenen. Hiermee kan dan worden bepaald of er verhoogde risico's bestaan voor mensen. Voor onderhavige leiding bedraagt de rekenafstand 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding voor nieuwe bouwwerken. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen deze 60 meter-zone.

Conclusie

Onderhavig plangebied is gesitueerd buiten de 'belaste strook' van 25 meter, maar is binnen de 60 meter-zone vanaf het hart van de hoogspanningsleidingen. Ook de woning en het bijgebouw zijn binnen de 60 meter-zone gelegen.

Voor de woning in het plangebied geldt geen ander gebruik dan voorheen. Het bijgebouw was voorheen in gebruik als horeca-ruimte, waar grote groepen mensen bijeenkwamen. Het horecapand werd ook als zodanig geëxploiteerd. De bijbehorende woning is altijd bewoond geweest door de eigenaar. In de nieuwe situatie wordt het voormalige horecapand in gebruik genomen als bijgebouw behorende bij de woonfunctie. Het gebouw kan gebruikt gaan worden voor werkzaamheden door de bewoner zelf maar niet door derden. Met andere woorden, het gebouw zal minder intensief worden gebruikt dan de horecafunctie die hieraan was toegekend. De gevoeligheid voor de hoogspanning wordt in onderhavige situatie daarom niet anders.

Dit betekent dat voor het plangebied er vooralsnog geen verdere belemmeringen gelden uit oogpunt van de hoogspanningsleidingen.

3.7 Verkeer en parkeren

Voor het perceel aan de Kraan 6 geldt dat door de huidige horecafunctie er regelmatig parkeren aan de straatzijde plaatsvond. Doordat deze functie wordt gewijzigd naar wonen, zal er geen parkeeroverlast meer plaatsvinden in de omgeving. Op het perceel is voor de woonfunctie ruim voldoende mogelijkheden aanwezig voor parkeren op eigen terrein. De bestaande ontsluiting op de Kraan wordt met de plannen gehandhaafd.

Conclusie

Voor de locatie zal op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte.

3.8 Natuur en landschap

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. Deze soorten (behalve vogels) zijn in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Wnb niet. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten ontheffing aan de orde.

Onderzoek

De locatie is op een afstand van 1,25 km ten westen van het Natura 2000 gebied 'Sarsven en De Banen'. Omdat er niets fysieks wijzigt op het perceel, kan worden gesteld dat de locatie geen invloed heeft op het betreffende natuurgebied. Volgens het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg zijn de gronden van de Kraan 6 niet als waardevol voor het natuurbeheer beschouwd. Een onderzoek naar de natuurwaarden ter plaatse is dus niet van toepassing.

In de huidige situatie is het perceel landschappelijk ingepast in de omgeving. Het aanwezige groen op de locatie wordt in stand gehouden door het initiatief, zodat de landschappelijke inpassing gegarandeerd is.

Conclusie

Natuur en landschap speelt geen rol bij de ontwikkeling.

3.9 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed. Ook cultuurhistorisch waardevolle gebieden of panden dienen op grond van de wetgeving te worden beschermd.

Onderzoek

Cultuurhistorie

De ontwikkeling ligt niet een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles.

Archeologie

Op de locatie vindt geen grootschalige uitbreiding plaats met bebouwing. Er vinden daarom geen grote ingrepen in de bodem plaats, zodat archeologie geen rol speelt.

Conclusie

Er gelden geen belemmeringen op het gebied van de cultuurhistorie en archeologie.

3.10 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals gesteld in artikel 5.8.1, sub L van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nederweert. Op de locatie is sprake van een bestaande burgerwoningbestemming waarachter een bedrijfsbestemming ligt met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-horeca'. De feitelijke bebouwingssituatie betreft een burgerwoning waarachter een horecagebouw staat. De horecabestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming behorende bij de burgerwoning. Het horecagebouw wordt een bijgebouw bij de burgerwoning. Het aantal woningen neemt niet toe en de belangen van derden, zoals blijkt uit hoofdstuk 2, worden niet onevenredig aangetast. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

De kwaliteitsbijdrage is gelegen in het feit dat er een horecafunctie, die een grote verkeersaantrekkende werking kan hebben, verdwijnt. Het betreft een horecafunctie die is gelegen achter een burgerwoning in een omgeving met woonfuncties. Daarnaast is er sprake van landschappelijke inpassing die middels dit plan wordt geborgd.

4. Uitvoerbaarheid

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

4.1 Grondexploitatie

4.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

4.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

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

Er wordt planologisch-juridisch een bestaande woonfunctie vergroot in de plaats van een horecafunctie. De bestaande woning is al aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiermee zijn geen kosten gemoeid. Er is dus geen sprake van verhaalbare kosten vanuit de Wro. De gemeentelijke kosten voor de procedure voor dit wijzigingsplan worden gedekt door leges. Er hoeft dus geen kostenverhaal plaats te vinden en is dus het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

4.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Nederweert is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten, zodat eventuele toegewezen aanvragen van een tegemoetkoming in planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige plantoelichting wordt gebruikt om via een binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan (volgens artikel 5.8.1, sub L) medewerking te kunnen verlenen aan het omzetten van de horecafunctie naar een woonfunctie op het perceel Kraan 6. Hiermee zijn geen belangen van omwonenden betrokken, zodat het planvoornemen een positief maatschappelijk effect zal hebben.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het wijzigingsplan 'Kraan 6 in Nederweert' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de gebiedsaanduidingen.

Op de locatie is de bestemming 'agrarisch met waarden-esdorpen' opgenomen, waarbinnen de functie wonen mogelijk is gemaakt.

Naast de enkelbestemming is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' dat is vastgesteld op 24-11-2009.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Planregels. Hierin wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen om de woonfunctie op het perceel te bestemmen;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waarbij de toepassingsregels zijn opgenomen;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

In artikel 1 zijn de begrippen voor plan en wijzigingsplan opgenomen, waarin de IMRO-code is opgenomen van het plan.

5.3.2 Planregels

In artikel 2 is opgenomen dat de wijziging naar de woonfunctie slechts is toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting van het landschappelijk inpassen van de locatie.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 3 is de toepassingsverklaring opgenomen, die verwijst naar het moederplan Buitengebied Nederweert en de hierop aangebrachte Herzieningen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 4) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 5) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.