

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

locatie

GHOOR 1 TE NUNHEM

A15015.BKK



Colofon

BKK Bodemadvies bv

Bezoekadres: Kruisstraat 6
5768 RW MEIJEL

Postadres: Postbus 55
5768 ZH MEIJEL

tel: 077-4661141
fax: 077-4662904
e-mail: info@bkk-advies.nl



Projectgegevens

Projectlocatie: Ghoor 1 te Nunhem
Rapportnummer: A15015.BKK
Datum rapport: 16 februari 2016

In opdracht van: De heer G. Graef
Contactpersoon: De heer G. Graef
Ghoor 1
6083 NA Nunhem

Auteur:
Ing. M.L.W.J. Bessems

Paraaf:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij BKK Bodemadvies bv een hoge prioriteit. BKK Bodemadvies hanteert daartoe een kwaliteitssysteem dat in juni 2006 is gecertificeerd volgens de NEN-EN-ISO 9001.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of BKK Bodemadvies bv.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Reden van de bestemmingsplanwijziging	1
1.2.	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging	1
1.3.	Ligging en grens van het plangebied	1
1.4.	Vigerende bestemming.....	1
2.	Beleidskader	2
2.1	Rijksbeleid	2
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	2
2.1.2.	Beleidslijn grote rivieren.....	3
2.1.3.	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	3
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	4
2.2.2.	Perspectieven	5
2.2.3.	Limburgs Kwaliteitsmenu.....	5
2.2.4.	Conclusie provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	6
3.	Beschrijving plan.....	7
3.1.	Gebiedsbeschrijving.....	7
3.2.	Planvoornemen	7
3.3.	Ruimtelijke structuur	8
4.	Milieuaspecten	9
4.1.	Bodem	9
4.2.	Externe veiligheid.....	9
4.3.	Flora en fauna	10
4.3.1.	Gebiedsbescherming.....	11
4.3.2.	Soortbescherming	11
4.4.	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	11
4.5.	Luchtkwaliteit	11
4.6.	Water	12
4.7.	Wet geluidhinder	13
4.8.	Elektromagnetische straling	13
5.	Juridische aspecten	14
6.	Haalbaarheid	15
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	15
6.2.	Procedure	15

BIJLAGEN

Bijlage I	Topografische situering
Bijlage II	Kadastrale kaart + info
Bijlage III	Bestemmingsplankaart met visualisatie
Bijlage IV	Perspectieven
Bijlage V	Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen VROM 2005
Bijlage VI	Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1. Reden van de bestemmingsplanwijziging

Aan Ghoor 1 te Nunhem ligt de historische hoeve Ghoor, op het landgoed Neyenghoor te Nunhem. De hoeve is geregistreerd als rijksmonument met nummer 30333.

De initiatiefnemer de heer G. Graef namens de erven Graef is voornemens om ter plaatse van de hoeve in een van de bijgebouwen een extra woning te realiseren. Momenteel is een deel van de hoeve reeds bewoond, de hele hoeve is volgens het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Leudal" van de gemeente Leudal bestemd als wonen. Daar het echter gaat om een functieverandering van stal/schuur naar woning is een ruimtelijke onderbouwing nodig.

De Provincie Limburg was in 2000 voornemens om in het kader van het project " rood voor groen" positief te besluiten middels een pilot project om ter plaatse 7 wooneenheden te realiseren. Echter door het overlijden van de heer Graef in 2000 heeft het ondertekenen van het convenant niet plaatsgevonden.

De uitbreiding met een extra woonruimte voor een van de kinderen is van belang om het bestaande rijksmonument met bijhorend landgoed in stand te kunnen houden zowel financieel als ook onderhoud technisch.

1.2. Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste extra woning mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden om een extra woning toe te staan. De gemeente Leudal heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen.

1.3. Ligging en grens van het plangebied

De locatie is gelegen tussen Nunhem en Neer ter plaatse van Ghoor 1, westelijk van de N273 (Napoleonsweg).

Het plan maakt onderdeel uit van de historische Hoeve Ghoor gelegen op het landgoed Neyenghoor.

In bijlage 1 is het plangebied weergegeven, gelegen ten zuiden van de kern Neer, noordelijk van de kern Nunhem en ten westen van de N273 (Napoleonsweg). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Haelen, sectie E, nummer 348, erven G.A.M. Graef (oud nummer 325). Zie bijlage 2.

1.4. Vigerende bestemming

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied Leudal". De locatie is op de kaart aangeduid als "Wonen, zie bijlage 3.

Om een extra woning toe te staan dient de onderhavige ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.

2. BELEIDSKADER

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

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

2.1.2. Beleidslijn grote rivieren

De beleidslijn Grote Rivieren is in 2006 als opvolger van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier vastgesteld door het rijk. Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Voor de Beleidslijn Grote Rivieren gelden twee concrete doelstellingen:

1. de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden;
2. ontwikkelingen tegen gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Het plangebied ligt niet in het stroomvoerend regime, noch in het bergend regime. Evenmin is het gebied aangewezen als WBR-gebied (Wet beheer rijkswaterstaatwerken).

2.1.3. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in Bestemmingsplan "Buitengebied Leudal".

Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden. Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

1. Rijkswaagen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
3. Kustfundament.
4. Grote rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Ecologische hoofdstructuur.
8. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
9. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
10. Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Voor wat betreft het onderdeel "Grote Rivieren" is het Barro van toepassing op de omgeving van Neer. Omdat het plangebied echter niet is gelegen binnen het bergend of het stroomvoerend regime van de Maas, is het Barro niet van toepassing op het plangebied.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, kortweg POL2014, is te beschouwen als een streekplan/structuurvisie, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeer- en vervoersplan en een grondstoffenplan in één. Tevens bevat het POL2014 de (fysieke) omgevingselementen van het economisch en welzijnsbeleid. Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid, zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2014.

2.2.2. Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven (zie bijlage IV).

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bronsgroene zone en grenzend aan de zilvergroeene natuurzone.

Brongroene landschapszone: de brongroene landschapszone, omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de brongroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas.

Het beleid binnen de brongroene landschapszone is er op gericht om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Binnen deze zone komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor zoals infrastructuur, woningen en toeristische voorzieningen e.d.

Doel van vervaardiging: Met de aanwijzing van de zilvergroeene en brongroene natuur- en landschapszones stimuleert de provincie het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap ook buiten de goudgroene zone.

Door de mogelijkheid om een extra woning te creëren voor de kinderen wordt het onderhoud en daarmee het behoud van de brongroene landschapszone geborgd. De extra wooneenheid wordt aangemerkt als aanleunlandgoed. Hierdoor wordt het onderhoud van landgoed mede geborgd.

2.2.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

Het LKM is een beleidsregel op basis van de POL aanvulling VGK. Kortgezegd bepaalt dit beleid dat rode ontwikkelingen buiten onder meer de contouren rondom de kernen enkel mogelijk zijn, indien deze planologisch aanvaardbaar zijn en een toereikende tegenprestatie wordt geleverd.

Per module, waarin de mogelijke ontwikkelingen zijn beschreven, wordt de tegenprestatie beschreven. Het LKM dient per gemeente te worden geïmplementeerd in een eigen, gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat deel uit maakt van een structuurvisie.

De tegenprestatie die in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geleverd is bepaald op € 25.000,00. Dit bedrag wordt ingezet voor het onderhoud van het rijksmonument en voor de realisatie van CO2 reducerende maatregelen / duurzame energie. Het onderhoud dient binnen 3 jaar na goedkeuring te geschieden. Daarnaast worden zonnepanelen aangebracht ten behoeve van de energievoorziening inclusief verwarming voor de nieuw te realiseren woning en anderzijds als energievoorziening voor de bestaande gebouwen. Op deze manier wordt tevens tegemoetgekomen aan zowel de provinciale als landelijke doelstelling om meer schone energie te produceren. Er wordt gekozen om de zonnepanelen op het dak van de tiendschuur aan de zuidzijde te plaatsen, dit omdat dit deel van het monument voorzien is van betonnen pannen in plaats van de gebakken pannen waardoor dit deel van het gebouw een mindere monumentale waarde bezit. Daarbij is de netto oppervlakte van de panelen aanzienlijk kleiner dan wanneer deze op de bodem worden geplaatst in verband met schaduwwerking van de panelen onderling. Daarbij is plaatsing van de panelen op een dakoppervlak duurzamer dan wanneer deze op de bodem worden geplaatst (tijdschrift bodem, december 2015). Om een vergelijkbaar oppervlak aan zonnepanelen te creëren op de bodem ten opzichte van het dakoppervlak dient in het onderhavig plan ca. 600m² grondoppervlakte te worden afgedekt met zonnepanelen.

2.2.4. Conclusie provinciaal beleid

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

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leudal

Op 11 november 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg vastgesteld.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vinden en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte.

Naast de vastgestelde structuurvisie heeft de raad tevens vastgesteld dat er ruimte opgenomen dient te worden/blijven voor kleinschalige woningbouwinitiatieven van starters.

De onderhavige locatie voldoet aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals vastgelegd in de vastgestelde structuurvisie. Het betreft een inpandige verbouwing die noodzakelijk is om het behoud van het Rijksmonument "Hoeve Ghoor" veilig te stellen. Door een extra woonruimte te creëren in de bestaande schuur, worden de onderhoudskosten voor het monument beter beheersbaar waardoor een mooi monumentaal gebouw voor de gemeente Leudal in goede staat behouden kan blijven.

3. BESCHRIJVING PLAN

3.1. Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen tussen Nunhem en Neer in het buitengebied van de gemeente Leudal. Aan de noordwestzijde van het plangebied is op enkele honderden meters afstand het natuurgebied het Leudal gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied grenst op ca. 200 meter de Napoleonsweg. Het plangebied maakt deel uit en ligt midden in het NSW landgoed Neyenghoor met een oppervlakte van ca. 15 ha. Ten zuiden van het plangebied ligt op enkele honderden meters Bayer.



Afbeelding: luchtfoto met het plangebied.

3.2. Planvoornemen

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van de zuidwestelijke schuur welke onderdeel uit maakt van de carréhoeve een extra woning te realiseren. Het gehele bouwblok heeft reeds de bestemming wonen. De woning wordt in de stal gerealiseerd, hiertoe worden langs de binnenmuren nieuwe muren opgetrokken in verband vocht in de bestaande muren als gevolg van urinezouten door jarenlang gebruik als stal. Ter plaatse van de woning is een nieuw kadastraal nummer gemaakt. Het nieuwe kadastrale perceel Nunhem B.... wordt een aanleunlandgoed behorend bij het landgoed Neyenghoor. Het aanleunlandgoed wordt echter niet opengesteld, dit in tegenstelling tot het landgoed.

De nieuw te realiseren woning maakt deel uit van de historische hoeve Ghoor, tevens Rijksmonument. Ter plaatse van de nieuw te realiseren woning is een bouwhistorisch onderzoek verricht. Naar aanleiding van dit onderzoek is een overleg en bezichtiging ter plaatse geweest door Rijk, Provincie alsmede gemeente inclusief welstandscommissie. Het advies was om de buitenmuur zo min mogelijk te beschadigen waarbij zowel Rijk als Provincie een doorgang naar achteren adviseerde om de woning leefbaar te maken.

3.3. Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de hoeve met het erf en het omliggend landgoed.

De locatie is gelegen in het buitengebied en vormt het middelpunt van het 15 ha. grote landgoed Neyenghoor. De locatie is “vrij” gelegen en omzoomd door natuur en landbouwgrond.

De extra woning heeft een positief effect op de bestaande situatie, omdat op deze manier zowel het behoud van het Rijksmonument als het landgoed beter gewaarborgd is, door het gezamenlijk dragen van de onderhoudskosten en onderhoudswerkzaamheden.

4. MILIEUASPECTEN

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

4.1. Bodem

Middels een vooronderzoek in het kader van het bodemonderzoek kan op grond van beschikbare gegevens een inschatting worden gemaakt van mogelijke bodemverontreinigingen op de locatie. Met het vooronderzoek worden hiertoe historische en bodemkundige gegevens verzameld. Het vooronderzoek gaat vooraf aan het verkennend bodemonderzoek, waarbij grond- en eventueel grondwatermonsters worden genomen die chemisch worden onderzocht op verontreinigende stoffen. Het door BKK Bodemadvies bv uitgevoerde bodemonderzoek, met kenmerk 15478 d.d. 30 november 2015 is als bijlage V toegevoegd.

Vooronderzoek

De onderzoekslocatie betreft een voormalige paardenstal, met een oppervlakte van circa 200 m². De voormalige stal was onderdeel van een voormalige kasteelhoeve uit 1668. De bebouwing dateert uit de 14^{de} eeuw en is onlangs (6 jaar geleden) gerenoveerd. De kasteelhoeve valt onder de beschermde Rijksmonumenten en staat kadastraal bekend bij de gemeente Haelen onder sectie E, nummer 348. Het hedendaagse gebruik is wonen met tuin.

Volgens de Bodemkwaliteitskaart (Nota bodembeheer Regio Maas & Roer, d.d. 1 maart 2011) behoort de onderzoekslocatie tot de zone Landbouw / Natuur. De kwaliteitsklasse voor de onderzoekslocatie is zowel voor de boven- als ondergrond klasse Achtergrondwaarde. Het gebouw dateert uit een tijd dat er nog geen asbesthoudende bouwmaterialen werden toegepast. De onderzoekslocatie is daarmee ook onverdacht voor asbest.

Referentiekader

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1). De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000. BKK Bodemadvies bv is gecertificeerd voor de "Beoordelingsrichtlijn voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek met als toepassingsgebied: protocol 2001 en 2018.

Conclusie en aanbeveling

Zowel in de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters ten aanzien van de achtergrondwaarden aangetoond.

Op basis van het onderzoek wordt de volgende aanbeveling gedaan: "Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen of beperkingen aanwezig voor de interne verbouwing van stal naar woonruimte".

4.2. Externe veiligheid

Ten aanzien van het milieuaspect externe veiligheid wordt in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de van toepassing zijnde PGS-richtlijnen. Daarnaast is een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang, waarin te respecteren veiligheidsafstanden

zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan het Besluit Risico's Zware Ongevallen en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico (plaatsgebonden risico) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.

Wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) van toepassing. Voor wat betreft wegtransport is dat de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Deze circulaire wordt vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV). Voor het transport van gevaarlijke stoffen (hoge druk aardgas en K1, K2 en K3-vloeistoffen) door buisleidingen is het externe veiligheidsbeleid omschreven in de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984 en de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven aanwezig met externe veiligheidsrisico's voor de woonbestemming.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de betreffende locatie is de N273 gelegen. De N273 was voorheen de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Inmiddels is de nieuwe A73 de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Door de brandweer wordt dan ook aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen nu over de A73 plaatsvindt. De bouw van de woning vindt plaats in een gebied met een lage dichtheid inwoners per hectare. De te ontwikkelen locatie ligt binnen buiten de bebouwde kom. De combinatie van de afwezigheid van vervoer met gevaarlijke stoffen en de dichtheid (inwoners per hectare) leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Ook zal de verbouwing van stal naar een woning niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico en hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

In het verleden vonden er in Neer / Nunhem wel transporten met gevaarlijke stoffen plaats. In 2006, voor de gereedkoming van de A73, is er geteld. Deze gegevens zijn op te vragen via de Risicokaart Limburg. Belangrijkste is dat destijds de plaatsgebonden risicocontour (uitgedrukt in PR 10-6 [m]) 0 meter bedroeg. Het plaatsgebonden risico vormde destijds al geen belemmering, hetgeen inhoudt dat er nu, na verplaatsing van de transportroutes naar de A73, er evenmin belemmeringen zijn. Buisleidingen zijn er in de omgeving van de projectlocatie niet gelegen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de verbouwing van stal naar woonruimte aan Ghoor 1 te Nunhem.

4.3. Flora en fauna

Als onderdeel van de toelichting bij de herziening van het bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden. In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om het bestemmingsplan doorgang te laten vinden.

4.3.1. Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt buiten de bebouwde kom van Nunhem. Het gebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied, het gebied behoort wel tot de bronsgroene landschapszone.

Effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet te verwachten. Het Natura 2000-gebied Leudal is ca 300 m ten westen van de locatie gelegen.

De omvorming van stal tot woonruimte heeft geen negatieve effecten op de voorkomende soorten of habitattypen in het Leudal.

4.3.2. Soortbescherming

De projectlocatie is in gebruik als schuur/stal welk uitsluitend binnen de bestaande muren wordt omgebouwd tot woning. Het aangrenzende stukje grond aan de buitenzijde van het nieuwe perceel blijft ongewijzigd grasland.

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de realisatie van voornoemd project.

4.4. Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken.

Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot het plangebied zelf is het aspect milieuzonering niet aan de orde en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

4.5. Luchtkwaliteit

Naast de invloed van de omgeving op het plan, dient ook de invloed van het plan op de omgeving in beeld te worden gebracht. De realisatie van een woning ter plaatse van de huidige schuur genereert normaal gesproken extra verkeer. In het onderhavig plan is dit echter niet aan de orde omdat de uitlaatgassen van het verkeer hebben invloed op de lokale luchtkwaliteit. Wettelijk kader voor dit type hinder wordt sinds 2007 gevormd door de Wet milieubeheer. Voorheen waren de luchtkwaliteitseisen vastgesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit en daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen.

Met de komst van het NSL komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Verder zijn grenzen opgenomen voor bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Het moge duidelijk zijn dat de realisatie van een extra woning niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6. Water

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het sinds enige jaren verplicht expliciet rekening te houden met het belang van water. Sinds het Nationaal Bestuursakkoord Water en de nota Waterbeleid voor de 21ste eeuw moet in het waterbeheer gehandeld worden volgens de trits: "vasthouden, bergen, afvoeren".

Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in een nieuw verhard oppervlak, de woning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing.

Het water van het dakoppervlak wordt overigens reeds afgevoerd naar de zaksloot noordelijk van de locatie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.7. Wet geluidhinder

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Spoorweglawaaï is niet aan de orde, aangezien er geen spoorwegen in de omgeving gelegen.

Wegverkeerslawaaï is eveneens niet aan de orde. De locatie is gelegen aan Ghoor, dit is een eigen weg welke bij het perceel van de locatie behoort. De Napoleonsweg is ca. 200 meter van de nieuwe functie gelegen. Uit gegevens verkregen van de gemeente Leudal blijkt dat een deel van de zuidwestelijke gevel tussen de 45 en 50 dB ligt. Een deel van de nieuw te realiseren woning ligt beneden de voorkeursgrenswaarde van 45 dB. Aangezien de nieuwbouw gepland is binnen de bestaande bebouwing en het muren betreft van ca. 0,8 m dikte, is vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen woning.

4.8. Elektromagnetische straling

De geplande functiewijziging is gelegen nabij de 150 kV hoogspanningslijn Maasbracht-Helden.

In 2005 heeft Staatssecretaris Van Geel van VROM een beleidsadvies met betrekking tot hoogspanningsmasten opgesteld (bijlage VI).

In dit beleidsadvies van VROM wordt geadviseerd (pag. 2) om “bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla (de magneetveldzone)”.

Dit wordt in het document verder toegelicht, daarnaast wordt ook gesteld (ook pag. 2): “Bij het voorgaande acht ik het op basis van het redelijkerwijs-criterium acceptabel dat voor kleinschalige concentraties van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld apart gelegen bedrijfswoningen of boerderijen) uitzonderingen worden gemaakt”.

In de bijlage behorend bij het genoemde beleidsadvies evenals de verduidelijking van het advies d.d. 4-11-2008 (bijlage VI) is aangegeven dat het beleidsadvies zich beperkt tot “nieuwe situaties”. Indien overeenkomstig een vigerend bestemmingsplan een nieuwe gevoelige bestemming wordt gerealiseerd, wordt dit als een “bestaande situatie” en dus niet als een “nieuwe situatie” aangemerkt. Aan bestaande rechten wordt niet getornd. Volgens zowel de bestaande bestemmingsplankaart als de oude bestemmingsplankaart heeft de gehele hoeve met bijhorend erf de bestemming “wonen” (zie bijlage III).

Gelet op bovenstaande punten, kleinschalige concentratie en reeds bestaande functie, is een nader onderzoek naar de magneetveldsterkte niet van toepassing op dit planvoornemen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Aangezien het voorgenomen initiatief een uitbreiding betreft op een bestaande bestemming is een verdere uitwerking van de juridische aspecten niet van toepassing, deze zijn reeds beschreven en vastgelegd in het bestemmingsplan “buitengebied” van de gemeente Leudal.

6. HAALBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De Grex-wet is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

6.2. Procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter vaststelling van de functiewijziging en zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

De inspraakmogelijkheden op dit plan zijn daarmee afdoende geborgd.