

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01



Wijzigingsplan

Kerkstraat 35, Nunhem

26 april 2018



Wijzigingsplan

Kerkstraat 35, Nunhem

Adres inrichting: Kerkstraat 35
6083 AD Nunhem

Opgesteld door: ing. M.J. Volbeda

Datum: 26 april 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel van het wijzigingsplan	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving plangebied	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	3
2.3.	Stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten	4
3.	Bestemmingsplan	5
3.1.	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	5
3.2.	Landschappelijke inpassing	7
4.	Sectorale aspecten	9
4.1.	Inleiding	9
4.2.	Milieuaspecten	9
4.2.1.	Milieu-invloed bedrijvigheid	9
4.2.2.	Geluid	10
4.2.3.	Luchtkwaliteit	10
4.2.4.	Bodemkwaliteit	11
4.2.5.	Externe veiligheid	11
4.2.6.	Geurhinder en ammoniak	12
4.3.	Waterhuishouding	14
4.3.1.	Afvalwater	14
4.3.2.	Hemelwater	14
4.4.	Kabels en leidingen	14
4.5.	Natuurbeschermingswet	14
4.6.	Flora en Fauna	14
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.8.	Verkeer en parkeren	14
4.9.	Duurzaamheid	15
5.	Uitvoerbaarheid	16
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.	Juridische planopzet	17
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek		
Bijlage 2 Bodemonderzoek		
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna		
Bijlage 4 Verbeelding		

26 april 2018



1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Aan de Kerkstraat 35 te Nunhem, gemeente Leudal, bevindt zich een carréboerderij uit het jaar 1802. De authentieke boerderij bevat een aantal cultuurhistorische elementen. Onder andere de karakteristieke u-vorm en de kenmerkende binnenplaats zijn van historische waarde. Enige tijd geleden is het agrarisch bedrijf gestopt en is de locatie verkocht. De nieuwe eigenaar zet het agrarisch bedrijf niet voort en wenst de carréboerderij voor woondoeleinden te gebruiken. Voor het beoogde gebruik voor wonen is het noodzakelijk de bestemming te wijzigen.

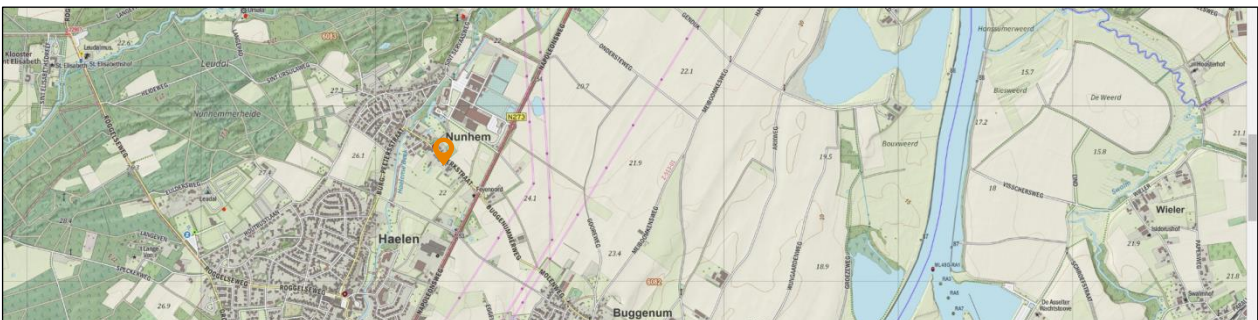
Om de woning juridisch-planologisch te regelen is allereerst een principeverzoek ingediend bij de gemeente Leudal. Hierin is gevraagd om een principestandpunt in te nemen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4' te wijzigen naar een woonbestemming met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. De gemeente Leudal heeft per brief d.d. 4 april 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan. Om dit planologisch te regelen wordt de wijzigingsbevoegdheid toegepast zoals deze is opgenomen in artikel 7.8.12. in het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" van de gemeente Leudal.



Figuur 1: Aanzicht vanuit de wegzijde op de carréboerderij aan de Kerkstraat 35 in Nunhem.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied ten noordoosten van de kern Haelen en ten zuidoosten van de kern Nunhem. De Kerkstraat sluit aan op de Napoleonsweg dat deel uitmaakt van de N273. De locatie grenst direct aan de dorpskern Nunhem.



Figuur 2: Ligging van de planlocatie binnen het gebied.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie vigeert het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016", welke is vastgesteld op 12 juli 2016. Voor de gronden aan de Kerkstraat 35 in Nunhem geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om de bedrijfswoning te bewonen, mits voldaan wordt aan de regels en definities uit het bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt binnen het bestemmingsplan gedefinieerd als een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting. Doordat in de nieuwe situatie het agrarisch bedrijf niet voorgezet wordt en de nieuwe eigenaar in de carréboerderij wil wonen, ontstaat er een juridisch-planologische noodzaak om de bestemming ter plaatse te wijzigen. Om bewoning juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7.8.12 van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Dit betekent dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, de bestemming gewijzigd kan worden in 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk twee van onderhavig wijzigingsplan wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk drie gaat in op het bestemmingsplan, specifiek op de wijzigingsbevoegdheid. Het vierde hoofdstuk geeft een beschrijving de sectorale en (milieu)aspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid uiteengezet en tot slot is in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving opgenomen.

2. Beschrijving plangebied

2.1. Algemeen

De boerderij stamt uit 1802 en heeft zich door de jaren ontwikkeld tot een karakteristieke carréboerderij. Als gevolg van de gewenste bestemmingswijziging dient de overtollige (bedrijfs)bebouwing gesloopt te worden. Specifiek gaat het om agrarische bedrijfsgebouwen en gebouwen ten behoeve van de minicamping. Overigens kunnen niet alle agrarische bouwwerken gesloopt worden, omdat deze deel uitmaken van de karakteristieke carrévorm (u-vorm) van de boerderij. De authentieke en daarmee waardevolle agrarische gebouwen blijven daarom behouden.

Tegen de achterzijde van de carréboerderij is ter uitbreiding een gedeelte van de stal verlengd. Deze aanbouw wijkt af van de oorspronkelijke bouwstijl. Om de oorspronkelijke en karakteristieke gedeelte van de boerderij weer zichtbaar te maken, wordt de aanbouw gesloopt. Naast de aanbouw is er door de voormalige eigenaar een losstaande stal gebouwd, een minicamping en een paardrijbak opgericht. De stal, de (sanitaire) voorzieningen ten behoeve van de minicamping en de paardrijbak worden eveneens afgebroken.



Figuur 3: Luchtfoto met daarop de te slopen bouwwerken

2.2. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het uitgangspunt is dat er met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 7.8.12 van het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4' gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Dit maakt het juridisch-planologisch mogelijk dat de nieuwe eigenaar in de voormalige bedrijfswoning/carréboerderij mag wonen. Uiteraard worden de agrarische activiteiten beëindigd evenals de daarmee bevonden nevenactiviteit, de minicamping.

2.3. Stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten

De karakteristieke boerderij aan de Kerkstraat 35 is een carréboerderij die typisch is voor het Noord-Limburgse landschap. De boerderij stamt uit 1802 en is gelegen aan de rand van het dorp Nunhem. De kenmerkende binnenplaats is verhard met klinkers en heeft het authentieke karakter behouden. Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw steeg de behoefte aan meer stallingsruimte. De van oorsprong langgevelboerderij met de karakteristieke L-vorm is hierdoor veranderd in een carréboerderij met een U-vorm. De vorm is ontstaan vanuit de behoefte om de inrichting compact te houden. Hierdoor werden grote loopafstanden tussen de verschillende bouwwerken voorkomen.



Figuur 4: Zijaanzicht van de carréboerderij. De voorgevel van de boerderij staat niet richting de openbare weg. Uit historische kaarten blijkt dat in het verleden een weg liep naar het achterliggende en inmiddels verdwenen kapelletje (Bron: Google Streetview).

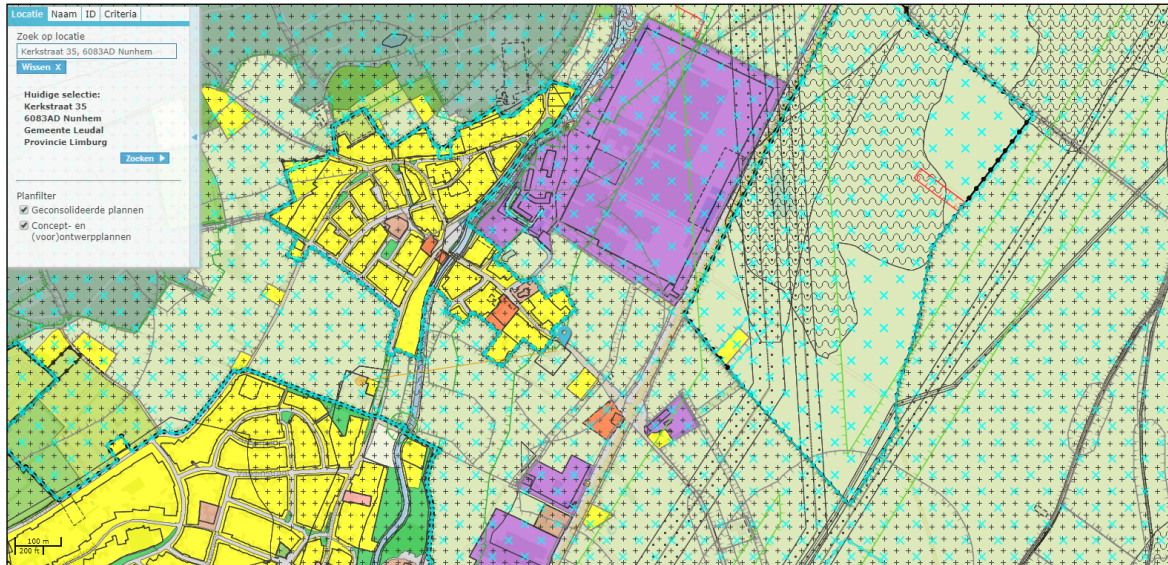
3. Bestemmingsplan

Zoals in een eerder hoofdstuk is aangegeven vigeert op de locatie het bestemmingsplan “Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016”, welke is vastgesteld op 12 juli 2016. Voor de gronden aan de Kerkstraat 35 in Nunhem geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 4’. Als gevolg van de gewenste ontwikkeling, ontstaat er strijdigheid met het bestemmingsplan. Bij de gemeente Leudal is een principeverzoek ingediend om de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 4’ binnenplans te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ met de specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’.

3.1. Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Indien wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan het gestelde beleid van de gemeente Leudal. Tussen de vaststelling van het geldende bestemmingsplan en dit wijzigingsplan zijn geen beleidswijzigingen die aanleiding geven om geen toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Cursief is aangegeven op welke manier wordt voldaan aan deze voorwaarden.

- a. geen sprake is van een duurzame locatie;
De aanwijzing voor een duurzame locatie is enkel relevant voor bestaand intensieve veehouderij bedrijven. De onderhavige locatie is niet voorzien van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’..
- b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
Zowel de paardenfokkerij als de minicamping is beëindigd en de daar bij horende bouwwerken worden gesloopt/verwijderd. De bedrijfsgebouwen die onderdeel uitmaken van de carrévorm en qua bouwstijl karakteristiek zijn aan de oorspronkelijke bouw, worden behouden.
- c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
De bestaande carréboerderij fungeert gedeeltelijk als bedrijfswoning. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de authentieke U-vorm van de carréboerderij.
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
Een goed woon- en leefklimaat wordt behandeld in hoofdstuk 4 ‘sectorale aspecten’.
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
Het initiatief voorziet niet in bouwactiviteiten, waardoor aantasting niet aan de orde is. Daarnaast is de functie wonen niet van dien aard dat dit bijdraagt aan onevenredige aantasting van omliggende waarden. Bovendien neemt het verhard oppervlak af, doordat de overtollige bebouwing verwijderd wordt.
- f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
De locatie is gelegen aan de rand van de dorpskern Nunhem. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van 450 meter van het initiatief. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij bevindt zich op een afstand 1.5 kilometer. Zoals op figuur 5 goed te zien is de woning voor andere functies nooit de eerste belemmerende functie. Andere woningen zijn altijd dichterbij gelegen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de woning geen belemmering oplevert voor de omliggende functies.



Figuur 5: ligging van de planlocatie en de aanwezige gevoelige objecten

- g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
De onderbouwing dat de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad, wordt behandeld in hoofdstuk 4 'sectorale aspecten'. Zie ook de onderbouwing van voorwaarde f. van deze wijzigingsbevoegdheid.
- h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
Geluid, geur en bodem worden behandeld in hoofdstuk 4 'sectorale aspecten'.
- i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
Externe veiligheid wordt behandeld in hoofdstuk 4 'sectorale aspecten'.
- j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
Als gevolg van de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra woning toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het plan betreft de wijziging naar de bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De gemeente Leudal maakt deze wijziging binnenplannen mogelijk, doordat deze wijzigingsmogelijkheid opgenomen is in artikel 7.8.12 uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast past de ontwikkeling in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving dat in samenwerking met de provincie Limburg is opgesteld. De gemeente Leudal maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning is in overeenstemming met het regionale beleid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma.
- k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
Als gevolg van het initiatief wordt op de plaats van de paardrijbak een fruitboomgaard aangelegd. Daarnaast worden de authentiek waardevolle kenmerken van de carréboerderij behouden. De boerderij wordt versterkt door bouwwerken te slopen die niet in overeenstemming met zijn met het authentieke materiaalgebruik of afwijken van de originele bouwstijl. De kwaliteitsverbetering wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.2 van dit wijzigingsplan.
- l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
Als gevolg van de gewenste wijziging wordt de overtollige bebouwing gesloopt. Om het cultuurhistorisch belang van de carréboerderij niet aan te tasten, worden de bedrijfsgebouwen behouden die onderdeel uitmaken van de carrévorm. Hierdoor blijft de karakteristieke U-vorm van de boerderij gewaarborgd. De bedrijfsgebouwen die niet in overeenstemming zijn met het authentieke

materiaalgebruik of afwijken van de originele bouwstijl worden eveneens gesloopt. De sloop betreft een aanbouw en een losstaande stalling. Daarnaast worden de paardrijbak en de (sanitaire) voorzieningen ten behoeve van de minicamping verwijderd.

- m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
Als gevolg van het initiatief wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit door op de plaats waar de paardrijbak staat, een fruitboomgaard aan te leggen. De kwaliteitsverbetering wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.2 van dit wijzigingsplan.
- n. de volgende nevenfuncties kunnen worden toegestaan:
1. een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
 2. een kleinschalige dagrecreatieve voorziening met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
 3. bed & breakfast in de (bedrijfs)woning ten behoeve van maximaal 2 slaappleatsen;
 4. detailhandel in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten, met een vloeroppervlakte binnen de bebouwing van maximaal 80 m²;
 5. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;

Met dien verstande dat:

- I. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak; waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
- II. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;

De beoogde ontwikkeling voorziet nu niet in het opstarten van een nevenactiviteit.

3.2. Landschappelijke inpassing

Aan de oostzijde van de woning is in het verleden een paardrijbak aangelegd. De paardrijbak wordt verwijderd en aan de oostzijde wordt als toevoeging op het landschap een fruitboomgaard geplaatst. De fruitboomgaard wordt tegen de wegzijde geplaatst, zodat ook passanten in het voorjaar kunnen genieten van onder andere de wit/roze bloesemkleuren. Bovendien draagt de fruitboomgaard bij aan de oorspronkelijke inrichting van het boeren erf. De fruitboomgaard wordt ingericht met drie fruitboomsoorten (zie sortimentslijst). Er worden 12 fruitbomen verspreid over het perceel geplaatst met een onderlinge plantafstand van circa 8 á 10 meter. Rondom de fruitboomgaard wordt het gras extensief onderhouden. Hierdoor ontstaat er bloemrijk grasland dat bevorderend werkt voor insecten en andere kleine organismen. De aanplant van de fruitbomen is vrijwillig en maakt geen onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan. Voor de landschappelijke inpassing kan volgens het beleid van de gemeente Leudal alleen groen dat binnen het bouwvlak is gelegen, worden aangeduid als landschappelijke inpassing. Doordat de planlocatie voorzien is van inheems groen worden de bestaande inheemse bomen aangeduid als zijnde landschappelijke inpassing. Verder worden twee gebouwen gesloopt waarmee in totaal wordt circa 335 m² aan gebouwen gesloopt. De combinatie van het behoud van het bestaande groen in combinatie met de sloop van overtollige gebouwen geeft voldoende kwaliteitsverbetering in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid.

Tabel 1: Sortiment van de fruitboomgaard

Wetenschappelijke benaming	Nederlandse benaming	Plantmaat
Malus domestica	Dubbele Bellefleur appel	12 - 14 cm
Pyrus communis 'Conference'	Conference peer	12 - 14 cm
Prunus domestica 'Belle de Louvain'	Pruim	12 - 14 cm

De (fruit)bomen worden jaarlijks gesnoeid en mogen uitgroeien tot hun natuurlijke eindhoogte. Bij de begeleidingssnoei worden de dode en gevaarlijk hangende takken verwijderd. Als de fruitbomen schade oplopen is het verstandig om (preventie)maatregelen toe te passen. Afhankelijk van de schade is het aan de eigenaar om passende maatregelen te nemen. Bij eventuele uitval, dient eenzelfde soort fruitboom herplaatst te worden.



Figuur 6: Verbeelding landschappelijke inpassing

4. Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

Bij de wijziging naar de bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook mag de woning geen hinder veroorzaken voor omliggende bedrijven. In de volgende paragrafen worden de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere aspecten als kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2. Milieuaspecten

Op de locatie Kerkstraat 35, Nunhem is momenteel een bedrijfswoning aanwezig. Het agrarisch bedrijf, (paardenfokkerij) met als nevenactiviteit minicamping, is reeds beëindigd. De carréboerderij blijft behouden als woning. Deze wijziging is op basis van het aspect milieu niet vergunningsplichtig. Een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu is als gevolg van het gewenste initiatief niet aan de orde. Volstaan kan worden met de toets dat de woonbestemming geen belemmering vormt voor omliggende functies.

4.2.1. Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied worden de begrenzing en bouwmogelijkheden bij een (burger)woonbestemming aangepast op de gewenste situatie. De woning is geen functie die een negatieve milieu-invloed veroorzaakt op gevoelige functies in de omgeving. Wel kan exploitatie van inrichtingen in de omgeving nadelige invloed hebben op het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks functies gevestigd die mogelijk milieuhygiënische invloed hebben op de woning. De aanwezige functies zijn merendeels burgerwoningen, kleine horecagelegenheden en onbebouwde agrarische gronden. De dichtst nabij gelegen inrichting betreft een horecagelegenheid in de vorm van café/hotel/restaurant dat op een afstand van circa 100 meter aan de noordwestzijde van de planlocatie ligt. Aan de noordoostzijde bevindt zich op afstand van circa 200 meter een dienstverlenend landbouwbedrijf in de vorm van zaadveredeling. Tot slot ligt er aan de zuidoostzijde op een afstand van circa 120 meter een horecagelegenheid in de vorm van een café/restaurant. Overigens is het zaadveredelingsbedrijf dat op 220 meter afstand van de planlocatie ligt geen beperkende functie op het gebied van milieuhygiëne voor de gewenste ontwikkeling. Andersom beperkt het initiatief ook niet de ontwikkelingsmogelijkheden van het zaadveredelingsbedrijf.

Aan de hand van de richtafstandlijst van het VNG kan worden geconcludeerd de bestemmingswijziging niet wordt belemmerd door de in de omgeving aanwezige bedrijven. Als gevolg van de ontwikkeling verdwijnt het agrarisch bedrijf en de daarmee verbonden nevenactiviteit, de minicamping. Mede door het verdwijnen van beide activiteiten wordt mogelijke overlast in de omgeving uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bestemming de aanwezige bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.2.2. Geluid

4.2.2.1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidsbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Volgens de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom en aan de openbare weg geldt een 30 kilometerzone. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van het akoestisch klimaat in de woning en of deze voldoet aan het Bouwbesluit. Het akoestisch onderzoek "Woning Kerkstraat 35 Nunhem", M&A Omgeving, nr 218-NKe35-srm2-gl-v1, d.d. 9 maart 2018 is als bijlage 1 bij het plan gevoegd. Hieronder is de conclusie van het rapport weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport in de bijlage.

Conclusie

In deze rapportage zijn de geluidsbelastingen (wegverkeer) op de gevels van de woning bepaald. Het betreft wegverkeer ten gevolge van de Kerkstraat en de Napoleonsweg (N273).

De hoogste geluidsbelasting op de gevels bedraagt 52 dB op de begane grond en 53 dB op de verdieping van de zijgevel ter hoogte van de keuken / slaapkamer 2 (rekenpunt 1).

Aan de hand van de geluidsbelastingen op de gevels en de aanwezige gevelwering is per relevante verblijfsruimte het binnenniveau bepaald.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het optredende binnenniveau overal lager is dan 33 dB. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, ondanks de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.2.2.2. Industrielawaai

De impact van het geluid van omliggende inrichtingen is getoetst in paragraaf 4.2.1. Het projectgebied voldoet aan de gestelde afstandsnormen die het VNG stelt. Vanuit het aspect geluid vindt er geen onevenredige aantasting vanuit omliggende inrichtingen. Op het gebied van geluid bestaan dan ook geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. 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 een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het planvoornemen betreft de wijziging naar de bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De ontwikkeling valt zeer ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de (her)bestemming/oprichten van de bestaande woning nauwelijks tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. Het plan geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Anderzijds heeft de geplande activiteit een zeer beperkte verkeer aantrekkende werking, er is derhalve geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Er kan geconcludeerd worden dat, gezien de ligging van het initiatief, de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor (be)woning.

4.2.4. Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek "Verkenkend bodemonderzoek Kerkstraat 35 te Nunhem", Bodeminzicht, nr B1901, d.d. 25 september 2017, is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Voor informatie over de wijze van onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Hieronder is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De aanwezige verhardingslagen van volledig baksteen bevatten geen gehalten aan asbest boven 50 mg/kgds. Nader asbestonderzoek is niet aan de orde.

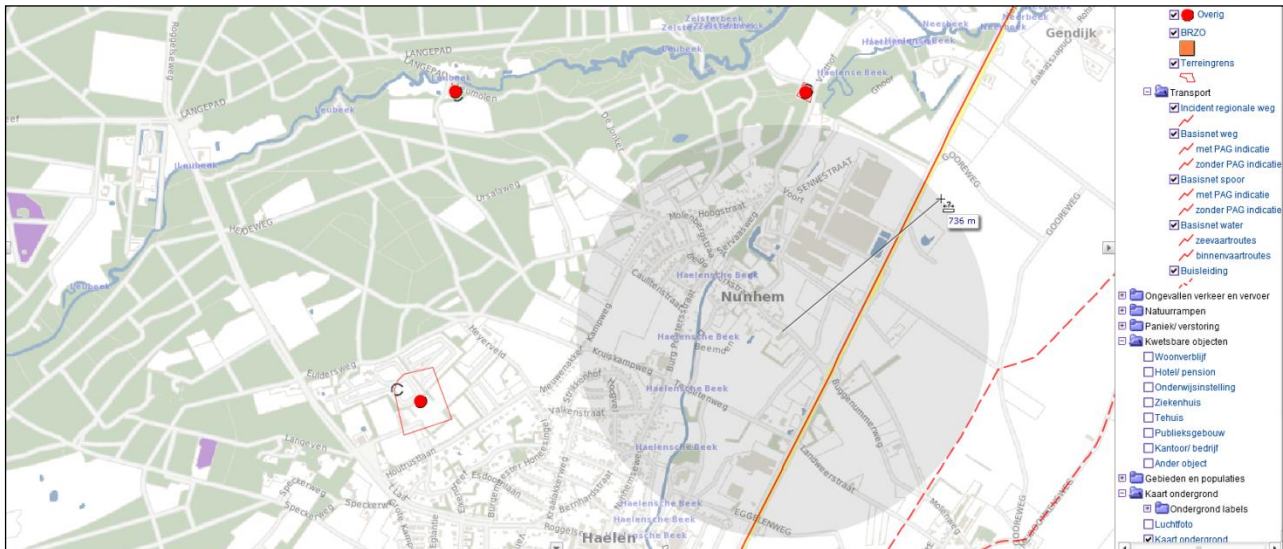
De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van de onderzoekslocatie.

4.2.5. 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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ 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.

Uit de risicokaart en het bestemmingsplan is gebleken dat er in de directe omgeving van het initiatief geen inrichtingen of transportfaciliteiten (leidingen e.d.) zijn gelegen die een dermate hoge risico vormen dat uitvoering van het initiatief onverantwoord is op het gebied van veiligheid. Het dichtstbijzijnde risicoelement is de N273 als transportas van gevaarlijke stoffen. Deze ligt op circa 200 meter afstand. De 10-6 risicocontour ligt binnen de grenzen van de weg. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbaar

plaatsgebonden risico. Het groepsrisico wijzigt ook niet daar het aantal personen als gevolg van het voornemen niet toeneemt. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste bestemmingswijziging.

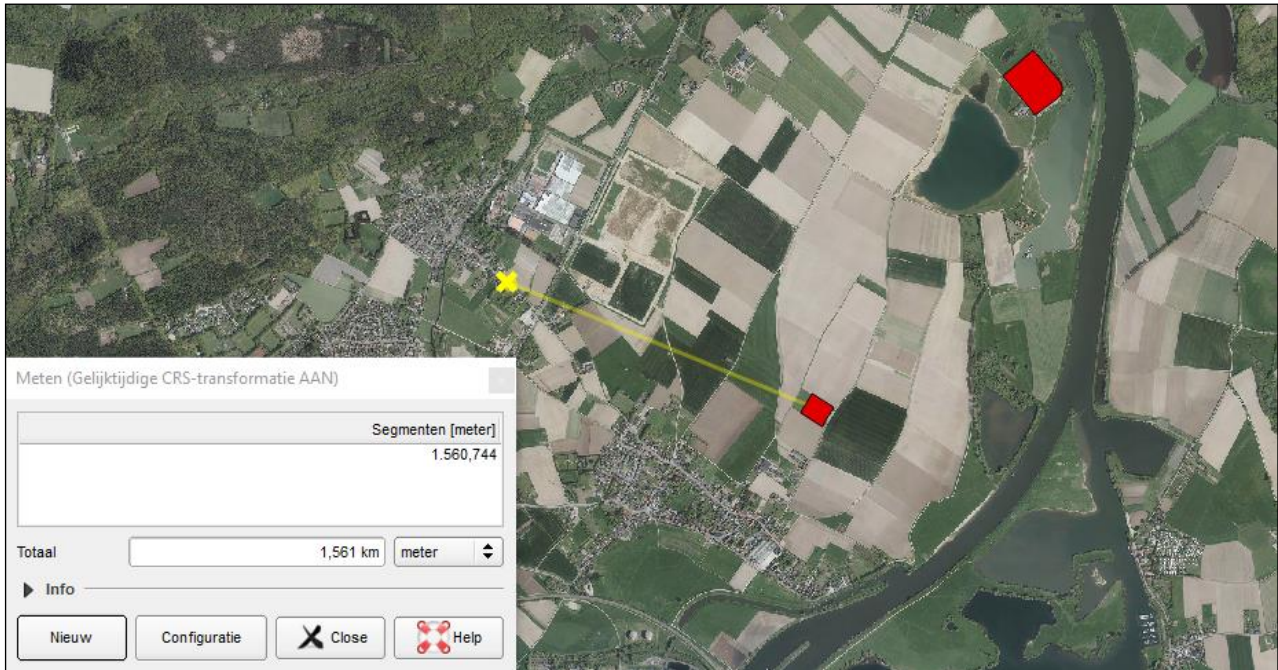


Figuur 7: Ligging van de locatie op de risicokaart.

4.2.6. Geurhinder en ammoniak

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom. Aangezien de begrenzing van het bestemmingsvlak naar 'Wonen' wijzigt is een toets aan het aspect 'geur' noodzakelijk.

In de directe omgeving van de Kerkstraat 35 zijn nauwelijks veehouderijen aanwezig. De dichtst bij gelegen veehouderij ligt op circa 1.500 meter afstand ten oosten van het initiatief. Gezien de afstand tussen het plangebied en het dichtst bij gelegen veehouderijbedrijf is er geen belemmering op het gebied van geur.



Figuur 8: Afstand van het plangebied ten opzichte van de dichtst bij gelegen veehouderij.

Op het gebied van ammoniakemissie verdwijnt ammoniak door het beëindigen van de paardenfokkerij. In de nieuwe situatie is geen sprake van ammoniakemissie, waardoor het plan dan ook geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende gevoelige functies.

4.3. Waterhuishouding

4.3.1. Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

4.3.2. Hemelwater

Het nemen van maatregelen voor de afkoppeling van hemelwater, is noodzakelijk indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding). Voorliggend initiatief richt zich op de bestemmingwijziging naar 'Wonen'. In de nieuwe situatie wordt de overtollige bebouwing gesloopt en neemt het verhard oppervlak op de locatie ter plaatse af. Mitigerende maatregelen op het gebied van waterhuishouding zijn dus niet noodzakelijk.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom worden gesteld dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4. Kabels en leidingen

Er liggen geen hoogspanningskabels of grote transportleidingen voor gas, olie of andere (gevaarlijke) stoffen in of pal naast de Kerkstraat 35 te Nunhem. Aan de oostzijde bevindt zich op circa 400 meter een hoogspanningsverbinding. De afstand tussen het initiatief en de bovengrondse hoogspanningsverbinding is dermate groot dat het plangebied niet binnen de veiligheidsafstand valt.

4.5. Natuurbeschermingswet

Als gevolg van de bestemmingswijziging van de planlocatie is er geen sprake van een activiteit die vergunningsplichtig is op grond van de Natuurbeschermingswet. Een verdere toetsing van dit aspect is dan ook niet aan de orde.

4.6. Flora en Fauna

Uit het onderzoek, dat door ecologisch adviesbureau Starro is uitgevoerd, blijkt dat de natuurwetgeving geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling; bestemmingswijziging en sloop van twee gebouwen. Voor een verdere toelichting van het aspect flora en fauna kan het rapport 'Quickscan flora en fauna – Kerkstraat 35 te Nunhem' worden geraadpleegd. Dit rapport is als bijlage 2 bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de projectlocatie geen bebouwing toegevoegd. Eventuele archeologische resten worden hierdoor niet onevenredig geschaad. Verder worden er twee gebouwen gesloopt. De sloop zal niet dieper dan 40 cm onder maaiveld plaatsvinden.

Het initiatief heeft dan ook geen effect op mogelijke archeologische en/of cultuurhistorische waarden op of in de omgeving van de projectlocatie.

4.8. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in een wijziging naar de bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Hierdoor neemt het vrachtverkeer ten behoeve van het agrarisch bedrijf af. Als gevolg van de beëindiging van de minicamping neemt het aantal verkeersbewegingen eveneens af. In de nieuwe situatie wordt de bestaande inrit richting de binnenplaats of achter de boerderij gebruikt. Op het eigen terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig.



4.9. Duurzaamheid

De carréboerderij wordt opgeknapt en voorzien van energiebesparende technieken. Met de ontwikkeling wordt dan ook een positieve bijdrage geleverd aan het aspect 'duurzaamheid'.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten en de daaraan verbonden financiële risico's voor de ligt in zijn geheel bij de initiatiefnemer. Ten behoeve van de uitvoering van dit wijzigingsplan zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden met de gemeente Leudal waarmee eventuele planschadeclaims die verhaald zouden kunnen worden door de vaststelling van dit wijzigingsplan, verhaald kunnen worden bij de initiatiefnemer.

Verder is met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten over het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in paragraaf 3.2.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. De nieuwe eigenaar zet het agrarisch bedrijf en de minicamping niet voort en wenst de carréboerderij te gebruiken als burgerwoning. Door het omzetten naar een woonbestemming is het gebruik als camping niet langer toegestaan. Hierbij worden de overtollige agrarische bebouwing en de bebouwing van de minicamping verwijderd/gesloopt. Tevens zal de planlocatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing.

Qua functioneel gebruikt is de voorgenomen wijziging zeer beperkt. De herbestemming maakt het juridisch-planologisch mogelijk dat de bestaande bedrijfswoning bewoond mag worden zonder dat daarbij sprake is van een agrarisch bedrijf; woonbestemming.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft echter wel, conform de wettelijke procedure, ter inzage gelegen. Gedurende 6 weken bestond voor een ieder de mogelijkheid te reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen. Gedurende de inzage termijn, p.m. tot en met p.m. zijn [geen] zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de directe burens op Kerkstraat nummer 31 en 43. Deze personen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling om het agrarisch bedrijf met minicamping beëindigd te houden en de bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

6. Juridische planopzet

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het plan nader toegelicht.

Kenmerkend voor het wijzigingsplan is de aansluiting bij het zogenaamde 'moederplan', het plan waarin de basis voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan sluit dan ook zo veel mogelijk aan bij het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016".

Een wijzigingsplan valt onder artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het wijzigingsplan mag worden vormgegeven zoals het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" van de gemeente Leudal. In onderhavig geval is sprake van een digitaal (conform IMRO of SVBP) opgesteld moederplan, waardoor de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding, toelichting en regels dienen te voldoen aan de digitaliseringsverplichting van de Wro. De voorschriften van het moederplan zijn opgesteld conform SVBP en gelden dus onverkort voor het onderhavig wijzigingsplan.

Op grond van de voorwaarden genoemd in artikel 7.8.12 van het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" van de gemeente Leudal geldt dat de woning in het plangebied artikel 29 'Wonen' onverkort van toepassing is. De regels van het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" blijven hiermee onverkort van toepassing.

De bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' is opgenomen voor voormalig bedrijfswoningen uit het buitengebied waarbij de bestemming wordt omgezet naar 'Wonen'. Deze bestemming bepaalt vervolgens de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de bestaande woning die door particulieren in gebruik zijn.



Bijlage 1 Akoestisch onderzoek



Bijlage 2 Bodemonderzoek



Bijlage 3 Quicksan flora en fauna



Bijlage 4 Verbeelding