



**Leropperweg 21,
Sint-Odiliënberg**

Toelichting

MAES
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Wijzigingsplan

Leropperweg 21, Sint-Odiliënberg

Toelichting

Projectlocatie: Leropperweg 21, Sint-Odiliënberg

Opgesteld door: ing. N.P.M. Maes

Datum: 13 januari 2022

Plan ID: NL.IMRO.1669.WPODL2021LEROPWG21-VG01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planvoornemen	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Planvoornemen	4
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.1.	Barro	7
3.1.1.	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1.2.	Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP)	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg	9
3.2.2.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	11
3.2.3.	Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.3.	Regionaal beleid	14
3.3.1.	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1.	Structuurvisie Roerdalen 2030	14
3.4.2.	Kwaliteitsmenu	16
3.5.	Vigerend bestemmingsplan	17
3.5.1.	Artikel 4.7.5	18
3.5.2.	Milieuhygiënisch inpasbaar	22
3.5.3.	Conclusie	24
4.	Randvoorwaarden	25
4.1.	Vigerende milieuvergunning	25
4.2.	BMZ en milieuzonering	25
4.2.1.	Algemeen	25
4.2.2.	BMZ	26
4.2.3.	Beoordeling	27

4.2.4. Conclusie	27
4.3. Geluid	28
4.3.1. Conclusie	28
4.4. Bodemkwaliteit	28
4.4.1. Conclusie	29
4.5. Luchtkwaliteit	29
4.5.1. NIBM	29
4.5.2. Achtergrondwaarden	30
4.5.3. Conclusie	30
4.6. Externe veiligheid	31
4.6.1. Algemeen	31
4.6.2. Beleid	31
4.6.3. Risicovolle activiteiten	32
4.6.4. Verantwoording groepsrisico	33
4.6.5. Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg	33
4.6.6. Conclusie	34
4.7. Milieueffectrapportage	34
4.7.1. Conclusie	34
4.8. Geur	34
4.8.1. Wgv	34
4.8.2. Conclusie	36
4.9. Wet natuurbescherming	36
4.9.1. Algemeen	36
4.9.2. Gebiedsbescherming	37
4.9.3. Soortenbescherming	37
4.9.4. Conclusie	38
4.10. Water	38
4.10.1. Algemeen	38
4.10.2. Hemelwater	38
4.10.3. Afvalwater	38
4.10.4. Conclusie	39
4.11. Archeologie en cultuurhistorie	39
4.11.1. Archeologie	39
4.11.2. Cultuurhistorie	39
4.11.3. Conclusie	39
4.12. Verkeerskundige aspecten	40
4.12.1. Verkeer	40

4.12.2. Parkeren	40
4.12.3. Conclusie	40
4.13. Leidingen en infrastructuur	40
4.14. Duurzaamheid	41
5. Haalbaarheid	42
5.1. Economische uitvoerbaarheid	42
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6. Juridische planopzet	43
6.1. Planopzet	43
6.2. Toelichting op de verbeelding	43
6.3. Toelichting op de regels	43
7. Inspraak, overleg en procedure	44
7.1. Inspraak	44
7.2. Vooroverleg	44
7.3. Zienswijzen	44

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de Leropperweg 21 in Sint-Odiliënberg is in het verleden een agrarisch bedrijf (pluimveehouderij) geëxploiteerd. Op de locatie staan een boerderijwoning en enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en op de locatie zijn enkel nog de boerderijwoning en agrarische opstallen aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning te gaan gebruiken voor burgerbewoning. Een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen blijft behouden een ander deel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De locatie heeft vanwege de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' en alle opstallen staan binnen het agrarisch bouwvlak. Dit maakt de boerderijwoning een bedrijfswoning waardoor deze niet direct mag worden bewoond door burgers.

Wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' is dan ook noodzakelijk. In een eerder stadium heeft hierover al overleg met de gemeente Roerdalen plaatsgevonden. Met toepassing van artikel 4.7.5 van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' is het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' mogelijk. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt deze wijziging van de enkelbestemming gerealiseerd. Deze toelichting is onderdeel van dit wijzigingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Sint Odiliënberg, sectie A nummers 528 en 681. De kadastrale percelen hebben oppervlakte van 540 m² en respectievelijk 150 m² en zijn allen eigendom van de initiatiefnemer. Het plangebied ligt in het buitengebied op een afstand van ca. 2,6 kilometer ten noorden van Sint-Odiliënberg. De kern Melick ligt op een afstand van ca. 1,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. En aan de noord en westzijde ligt Roermond en de A73. Het plangebied ligt in het beekdal van de Roer die aan de overzijde van de weg in de richting van Roermond stroomt. Direct aansluitend aan het plangebied liggen twee burgerwoningen. Ten zuiden liggen enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen geconcentreerd in het buurtschap 'Lerop'.

2. Planvoornemen

2.1. Huidige situatie

De initiatiefnemer is eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie staat aan de voorzijde van de weg de agrarische bedrijfswoning. Aan de achterzijde van deze bedrijfswoning, volledig uit het zicht van de weg, staan nog enkele bedrijfsgebouwen die zijn gebruikt ten behoeve van het agrarische bedrijf.



Afbeelding 3: Huidige situatie (bron: Google Maps)

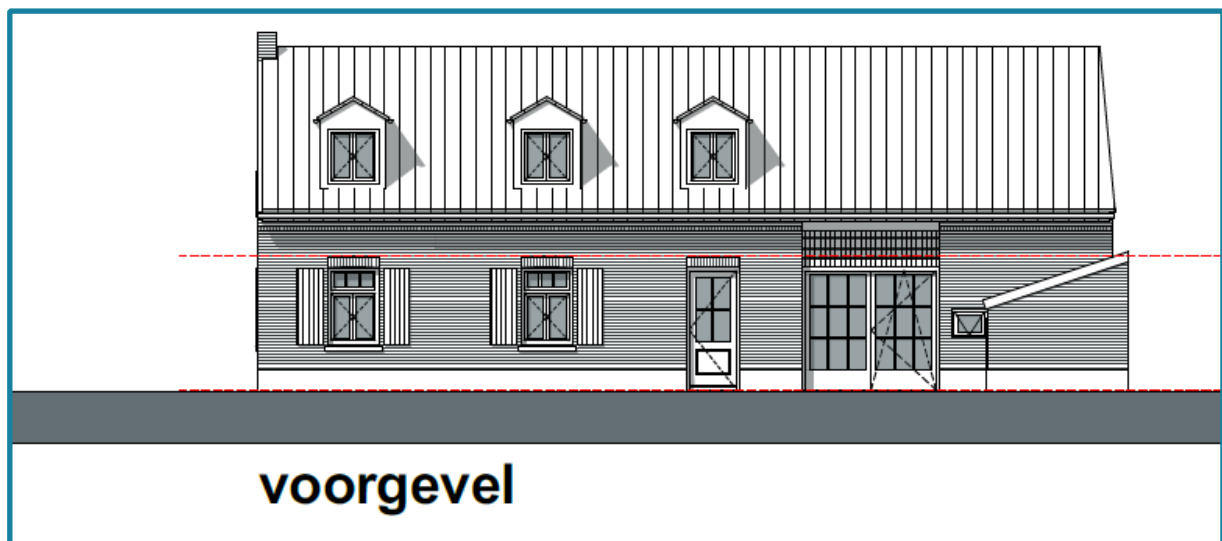
De planlocatie ligt direct aan de Leropperweg die het buurtschap Lerop en uiteindelijk ook de kern Sint-Odiliënberg ontsluiten in noordelijke richting, richting Roermond. Direct ten noorden van de planlocatie liggen twee woonbestemmingen. Aan de overzijde van de

Leropperweg stroomt de Roer in de richting van Roermond en de Maas. De gronden tussen de Roer en de Leropperweg vormen het beekdal van de Roer en hebben landschappelijke waarden.

Ten zuiden en zuidoosten van de planlocatie liggen verschillende agrarische bedrijven en burgerwoningen die samen het buurtschap 'Lerop', dat als sinds 943 (Liethorp) vermeld is, vormen.

2.2. Planvoornemen

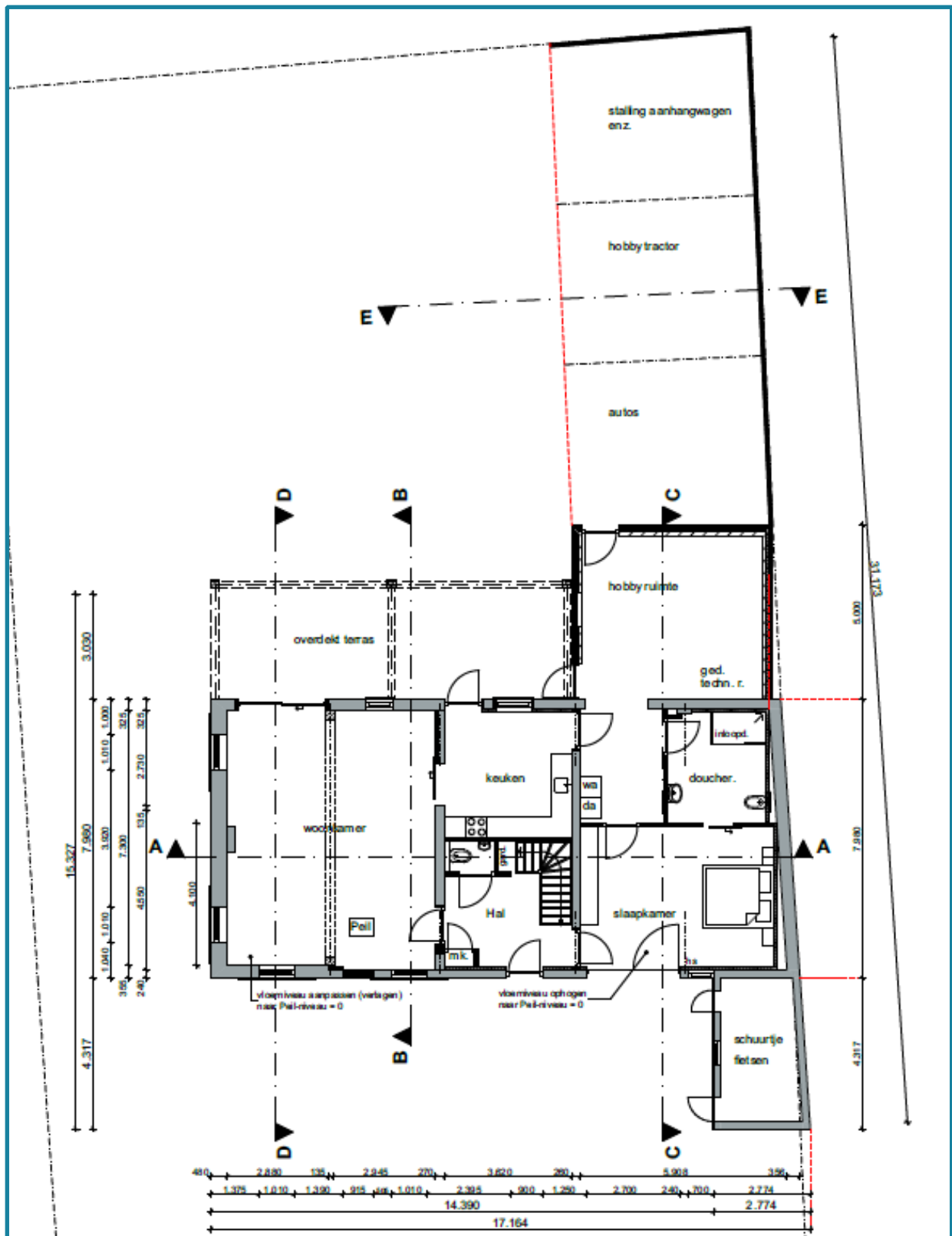
Het planvoornemen betreft het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. Door deze wijziging is het gebruik van de woning, bijbehorende bouwwerken en de omliggende gronden voor burgerbewoning mogelijk. Een deel van de bestaande bebouwing aan de achterzijde van de boerderijwoning wordt gesloopt. De overige bestaande bebouwing wordt ingericht als garage voor de stalling van auto's van de eigenaren en voor hobbymatige activiteiten zoals de stalling van een hobbytractor en aanhangwagen een kleine werkplaats en opslagruimte. De bestaande woonboerderij dient zowel buiten als



Afbeelding 4: Impressie verbouwde woning

binnen te worden verbouwd. Aan de achterzijde van de woning wordt een overdekt terras geplaatst. Op afbeelding 4 is een impressie van de verbouwde woning weergegeven. Op afbeelding 5 is een deel van de gewenste inrichting van de boerderijwoning en hobbyruimte weergegeven.

De overige gronden worden ingericht als tuin behorende bij de burgerwoning. Overige voorzieningen als parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd.



Afbeelding 5: Indeling begane grond woning en te behouden bijgebouw

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) voorgelegd aan de Tweede Kamer en vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de vastgestelde omgevingswet volgt de verplichting dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI heeft betrekking op het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving, omdat deze een visie is en hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De NOVI komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoersplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen. Het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel en het NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Belangrijke beleidsbeslissingen, beleidskeuzes en -uitgangspunten staan niet alleen in de NOVI, maar soms ook nog in bestaande beleidsdocumenten. In het NOVI staan in veel gevallen alleen hoofdlijnen van bestaand strategische beleid opgenomen. De concretisering of uitwerking daarvan staat nog steeds in het bestaande beleidsdocument.

De nationale belangen die zijn geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden overgenomen in de NOVI. Op ruimtelijke vlak verandert er beleidsmatig door de NOVI dan ook weinig. Tot de tijd dat de NOVI is vastgesteld blijft het beleid zoals geformuleerd in de vigerende beleidsstukken gelden. Het planvoornemen is daarbij van een dusdanig geringe omvang dat deze geen negatieve invloed heeft op de realisatie van nationale belangen. De NOVI is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

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

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het planvoornemen voorziet enkel in het hergebruiken van een agrarische bedrijfslocatie voor burgerbewoning. Het planvoornemen heeft ruimtelijk en milieukundig gezien een minimale impact op de omgeving en is niet in strijd met in de Structuurvisie opgenomen doelstellingen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.1. Barro

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen. Aangezien bij onderhavige planvorming geen nationaal belang is gemoeid, zijn er geen regels uit het Barro en dus ook uit het Rarro van toepassing.

Het planvoornemen ligt niet in een van de in het Barro aangewezen gebieden en is dan ook niet in strijd met nationale belangen.

3.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.6 de Ladder voor duurzame verstedelijking, hierna te noemen 'de ladder' opgenomen. De ladder is van toepassing op ieder bouwplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Voldoet een planvoornemen aan de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dan moet getoetst worden aan de ladder. Dit is de zogeheten 'laddertoets'.

Alleen plannen die onder de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' vallen hoeven te worden getoetst. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling die een nieuw beslag op de ruimte legt. Met andere woorden de nieuwe ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de vigerende situatie. Plannen die voorzien in een afname van de bebouwing worden niet gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'.

De ladder is in die zin ook van toepassing voor woningbouwplannen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat bepaalt of een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel is, geen ondergrens opgenomen voor woningbouwplannen. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is en als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Een ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze meer bebouwing mogelijk maakt dan in de huidige situatie al het geval is. Het planvoornemen betreft enkel het

herbestemmen van een voormalige agrarische bestemming naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er wordt geen nieuwe woning en/of andere bebouwing toegevoegd of mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Een laddertoets is dan ook niet noodzakelijk voor het planvoornemen. De ladder duurzame verstedelijking is daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2. Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (structuurvisie) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Ten opzichte van het eerste NWP is het beleid op de volgende terreinen geactualiseerd:

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat hieruit voortvloeit is opgenomen in het NWP.
- Afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Energieakkoord, de Natuurvisie, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma zijn verwerkt in het NWP.
- Door de vaststelling van het NWP voldoet Nederland aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Daarnaast vormt het nieuwe NWP een belangrijke bouwsteen voor een Nationale Omgevingsvisie, aansluitend bij de Omgevingswet, die sectorale visies en beleidsplannen vervangt.

In het Nationaal Waterplan heeft het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken.

Het NWP is kaderstellend en het beleid dient door andere overheden te worden vertaald in hun beleidsplannen. In het NWP heeft het Rijk de volgende principes verankerd:

- Integraal waterbeheer
- Afwenteling voorkomen
 - Vasthouden-bergen-afvoeren
 - Schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt mede af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in het gebied.

Het planvoornemen ligt niet in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur geeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheden. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Het planvoornemen voorziet enkel in het hergebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning. Tevens vindt sloopt van een deel van de bestaande bijgebouwen plaats waardoor het planvoornemen feitelijk voorziet in een afname van de verharding en bebouwing binnen het plangebied. De in het Nationaal Waterplan beschreven belangen zijn geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 25 augustus 2020 is de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg ter inzage gelegd. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050.

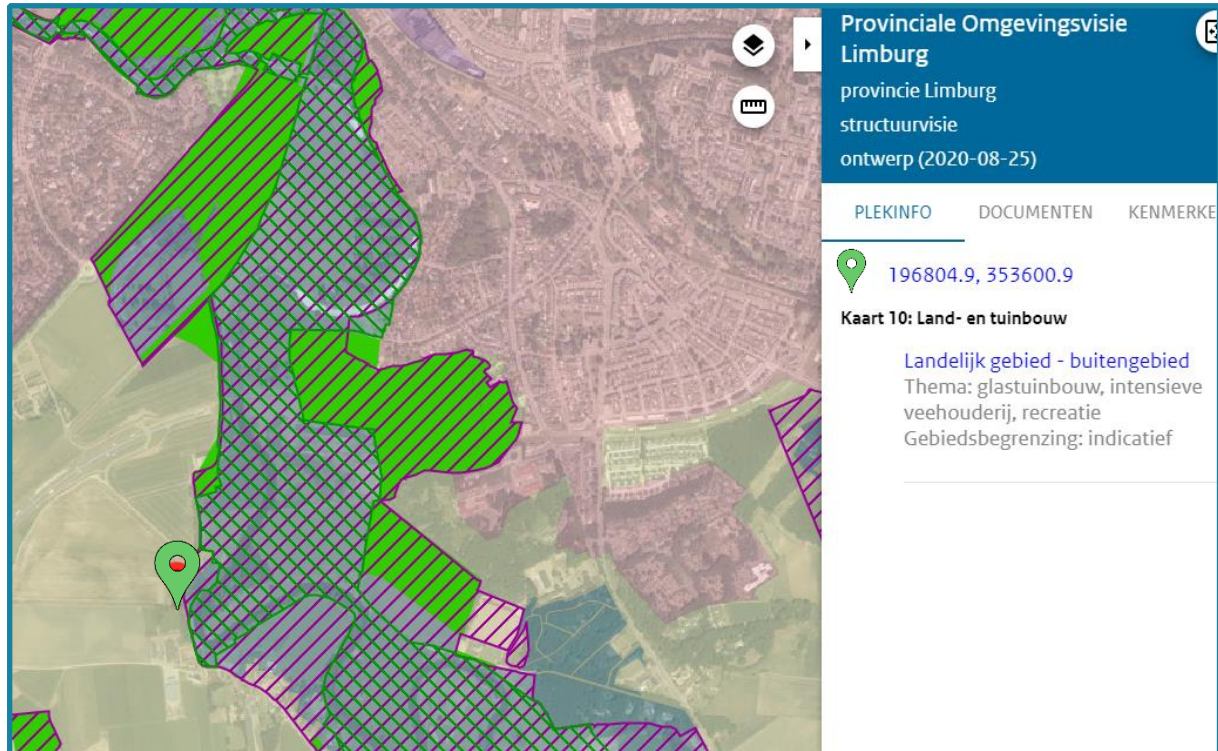
De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdopgaven centraal:

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

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector. Ook voor de sector 'wonen en leefomgeving' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil.

In de Omgevingsvisie ligt de locatie binnen een van de 'Landelijk gebied - buitengebied'.



Afbeelding 6: Uitsnede Kaart 10: Land- en tuinbouw ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Landelijk gebied -buitengebied

In het landelijk gebied/buitengebied liggen vele uitdagingen én kansen. Kansen voor de agrarische sector een landbouwtransitie te bewerkstelligen, te innoveren en verder te groeien. De land- en tuinbouw is de belangrijkste gebruiker en beheerder van het buitengebied en is van groot belang voor het aanzien en de kwaliteit van het cultuurlandschap en het leefklimaat waarin gewoond gewerkt en gerecreëerd wordt. Het buitengebied moet een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw blijven bieden.

Een groot aantal agrariërs stopt echter, mede als gevolg van het ontbreken van opvolging. Er is dan ook sprake van een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarbij de mogelijkheden voor herbestemming van diezelfde VAB's beperkt zijn. Dit komt door een gebrek aan kansrijke functies, de omvang en verschijningsvorm van de bebouwing en de ligging. Hierdoor ontstaat meer risico op criminele activiteiten en verval en kan de landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid van een gebied achteruitgaan.

Eén van de ambities van de provincie ten aanzien van de landbouw en het landelijk gebied en buitengebied is als daarom als volgt geformuleerd:

Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, stimuleren we ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's): 1) agrarisch hergebruik, 2) herbestemmen buiten sector, 3) sloop, waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie. Het grote aantal stoppers - als gevolg van diverse crises en rijksmaatregelen meer dan de door de WUR voorziene 30% tot 2030 - en de beperkte herbestemmingsmogelijkheden hebben meer leegstand tot gevolg. Dit zorgt voor een

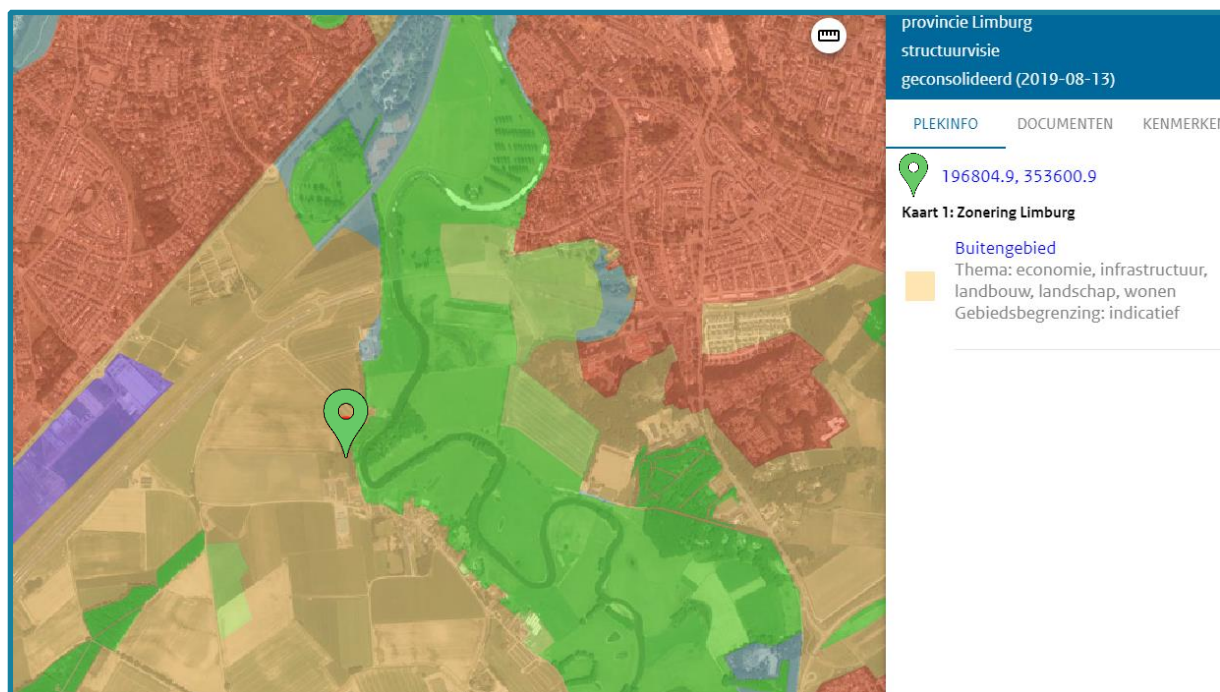
situatie waarbij sloop de nieuwe opgave wordt, om verpaupering en ondermijnende activiteiten in het buitengebied en de bijbehorende maatschappelijke kosten te voorkomen.

Hergebruik van deze locatie ten behoeve van andere land- en tuinbouw gerelateerde activiteiten is gezien de beperkte omvang van het bouwvlak en de percelen die behoren tot het voormalig agrarisch bedrijf geen optie. Herbestemmen buiten de sector, bijvoorbeeld herbestemmen naar de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied', is dan de volgende mogelijkheid waar door de provincie Limburg op in wordt gezet om het buitengebied leefbaar en aantrekkelijk te houden.

Het planvoornemen sluit door de wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' dan ook goed aan bij de ambities uit de ontwerp Omgevingsvisie. De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Met het POL2014 heeft een integrale actualisatie van het provinciaal beleid plaatsgevonden. Het POL2014 heeft de wettelijke functies van structuurvisie (Wro), regionaal waterplan (Waterwet), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVp). Het POL2014 is kaderstellend voor het omgevingsbeleid in Limburg.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 1: 'Zonering buitengebied' Omgevingsvisie POL 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder woningbouw en herstructurering van bestaande bebouwde gebieden in regionaal verband verder uit te werken.

Op afbeelding 7 is te zien dat de locatie op Kaart 1: 'Zonering Limburg' ligt in het 'buitengebied'.

Buitengebied

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Dit is een reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

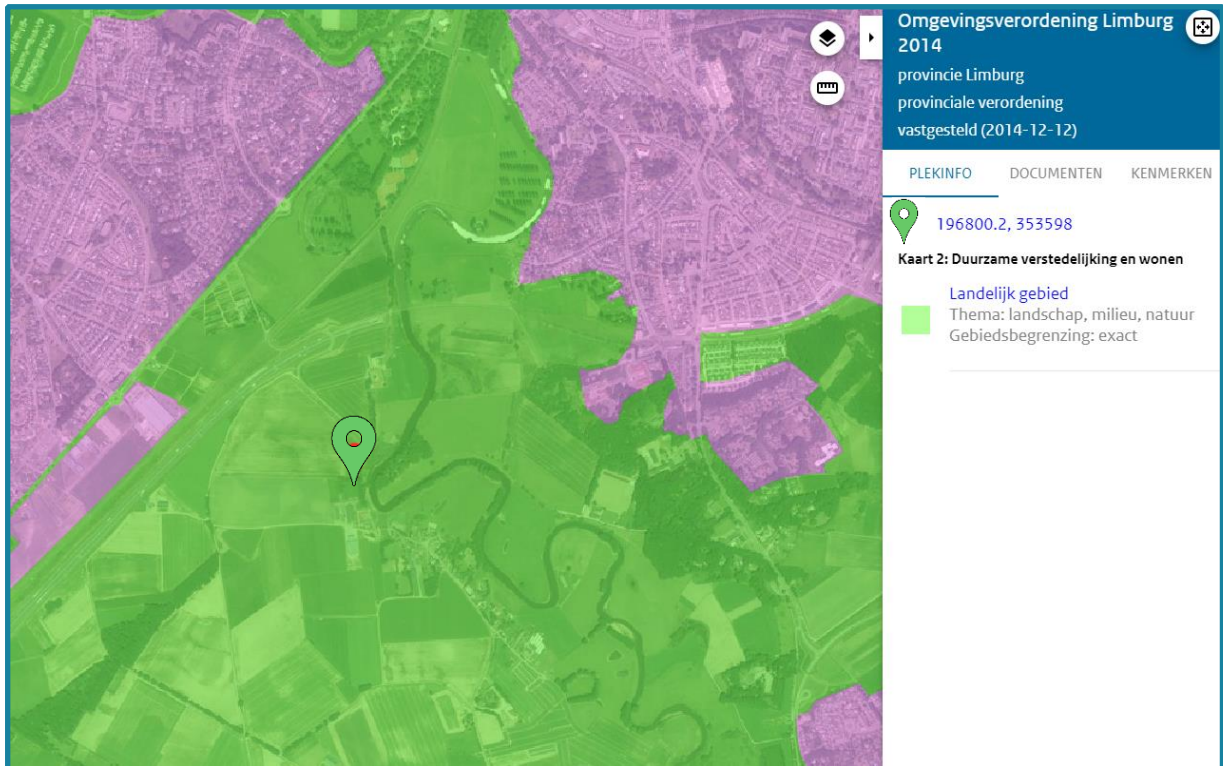
De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing. Zeker hergebruik van monumentale en beeldbepalende objecten is van belang.

Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen. Het planvoornemen voorziet in hergebruik van een agrarische bedrijfslocatie en de gedeeltelijke sloop van bedrijfsgebouwen die voor de nieuwe woonfunctie geen functie meer hebben. De herbestemming, herbenutting en gedeeltelijke sloop van agrarische bedrijfsbebouwing sluit daarbij goed aan bij de hierboven beschreven doelstellingen uit het POL2014.

De Omgevingsvisie POL2014 is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 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.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 2: 'Duurzame verstedelijking en wonen' Omgevingsverordening Limburg 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt op Kaart 2: 'Duurzame verstedelijking en wonen' in het 'Landelijk gebied'. Aan het 'Landelijk gebied' zijn in de omgevingsverordening geen directe regels gekoppeld. Er zijn dan ook geen regels of beperkingen opgenomen ten aanzien van het voorgenomen planvoornemen.

Ook ligt het plangebied in het milieubeschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Binnen deze zone is het verboden activiteiten uit te voeren die toezien op het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond dieper dan 30 meter onder maaiveld. Het planvoornemen voorziet echter niet in dergelijke activiteiten.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is een actualisatie van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Deze Structuurvisie is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg.

De Structuurvisie richt zich primair op wonen. De in de Structuurvisie geformuleerde beleidslijnen zijn noodzakelijk om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt. In deze Structuurvisie wordt onder andere ingezet op een verdere verduurzaming van de woningmarkt en het bieden van mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen.

De bedrijfswoning behoort al tot de bestaande woningvoorraad. En de planologisch-juridische wijziging die de bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning zorgt niet voor een nieuwe toevoeging aan de bestaande woningvoorraad. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor de doelstellingen zoals opgenomen in de regionale structuurvisie.

De Structuurvisie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4. Gemeentelijk beleid

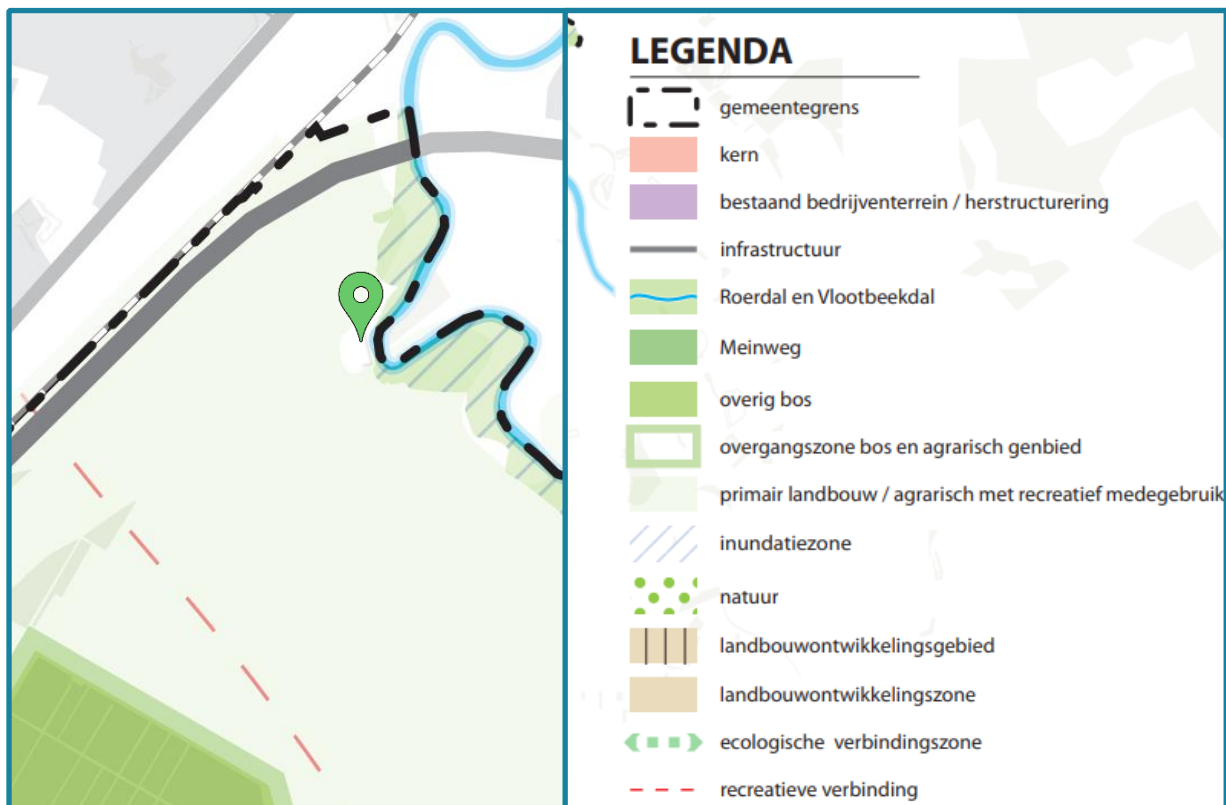
3.4.1. Structuurvisie Roerdalen 2030

De Structuurvisie Roerdalen 2030 is op 21 april 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen. In de structuurvisie wordt de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente vastgelegd en onderbouwd. De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt.

De structuurvisie beantwoordt aan dat doel door de samenhang van beleid te tonen en een integrale visie te zijn die inzicht geeft in de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur ten behoeve van een optimale kwaliteit voor het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. Het resultaat is een structuurvisie die een handleiding (geen blauwdruk) is voor de toekomst van de gemeente met heldere uitgangspunten voor de verschillende partijen; het is een "flexibel kader" met "spelregels" en toetsingscriteria ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Tevens geeft de structuurvisie inzicht in hoe tot de genomen keuzes en oplossingen is gekomen en welke plannen en projecten in de uitvoeringstabel een bijdrage leveren om te komen tot het gestelde doel. Deze uitvoeringstabel kan wanneer nodig worden geactualiseerd.

Tenslotte biedt de structuurvisie ook de juridische grondslag voor een gemeentelijk kwaliteitsmenu.



Afbeelding 9: Uitsnede Structuurvisiekaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt op de Structuurvisiekaart in het gebied 'Primair landbouw/agrarisch met recreatief medegebruik'. Deze zone levert geen beperkingen op voor het planvoornemen.

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan 'wonen in het buitengebied'. Nieuwe woonvormen, nieuwe burgerwoningen en bedrijfswoningen worden in het buitengebied niet mogelijk gemaakt. In alle gevallen gaat het echter over het oprichten van nieuwe woningen en niet over het hergebruik of het herbestemmen van bestaande voormalige bedrijfswoningen. De herbestemming van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen is wel toegestaan, getuige ook de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waar hiervan gebruik wordt gemaakt. In verband met de aanstaande krimp is toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied niet mogelijk. Het planvoornemen voorziet echter niet in de toevoeging van nieuwe woningen. De woning is als bedrijfswoning al onderdeel van de bestaande woningvoorraad.

In de structuurvisie is daarnaast opgenomen dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied in principe onder voorwaarden is toegestaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.5 waarvan hier gebruik wordt gemaakt.

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders die zijn opgenomen in de Structuurvisie.

3.4.2. Kwaliteitsmenu

De provincie Limburg verlangt van gemeenten om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is door de gemeente Roerdalen uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid. Het Roerdalens Kwaliteitsmenu. Dit Kwaliteitsmenu is verankerd in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening".

Het principe van het Kwaliteitsmenu is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies aan omgevingskwaliteit moet worden gecompenseerd door het kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of een financiële bijdrage. Met deze compensatie kan de omgevingskwaliteit worden versterkt. De ambitie van de gemeente is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

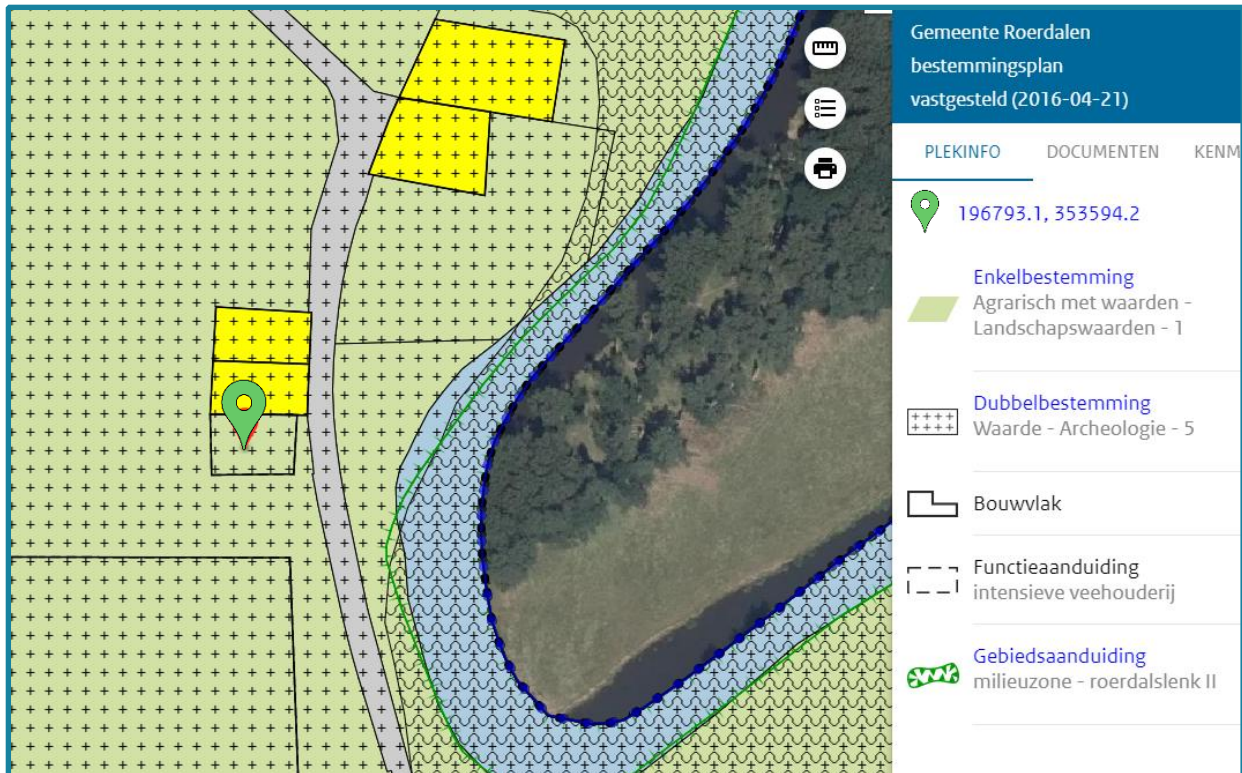
Het planvoornemen betreft een 'vervolgfunctie naar (recreatie)woning ongeacht gebied'. Voor dergelijke ontwikkelingen is landschappelijke inpassing van het plangebied verplicht. Als voorwaarde en kwaliteitsbijdrage geldt dat de locatie op een goede wijze landschappelijk dient te worden ingepast. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt vastgelegd in een overeenkomst en wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De locatie wordt na verbouw van de woning, sloop van overtollige bebouwing en het opknappen van de te behouden bebouwing landschappelijk ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bijgevoegd aan deze toelichting en middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het wijzigingsplan.

In de vergadering van 28 september 2021 is de Omgevingscommissie akkoord gegaan met het landschappelijk inpassingsplan. Op deze wijze is invulling gegeven aan de voorwaarden in het Kwaliteitsmenu. Het Kwaliteitsmenu is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.5. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening" dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen is vastgesteld. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' die agrarisch gebruik van de gronden mogelijk maakt. Op de



Afbeelding 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening" (www.ruimtelijkeplannen.nl)

locatie ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Op de locatie liggen tevens nog de aanduiding 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' die de ontwikkeling en exploitatie van een agrarisch bedrijf, waaronder een intensieve veehouderij, mogelijk maken. Ook ligt op de locatie nog de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Roerdalslenk II' die is opgenomen ter bescherming van de diepere grondwaterlagen en voorraden in de Roerdalslenk.

De boerderijwoning ligt binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' en binnen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' en is daarmee een bedrijfswoning behorende tot een agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan is in de begripsomschrijving de volgende omschrijving van het begrip 'bedrijfs- of dienstwoning' opgenomen: *'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.'* In de praktijk betekent dit dat enkel de eigenaar en/of een medewerker(s) en zijn gezin van het ter plekke gevestigde agrarisch bedrijf in deze woning mag wonen. Op de locatie is echter geen bedrijf meer aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens om deze bedrijfswoning en de omliggende gronden te gaan gebruiken voor een woonfunctie. Het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch

met waarden – Landschapswaarden – 1’ in de enkelbestemming ‘Wonen - Buitengebied’ is dan ook noodzakelijk.

3.5.1. Artikel 4.7.5

Met toepassing van artikel 4.7.5 van het vigerend bestemmingsplan is wijziging van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1’ in de enkelbestemming ‘Wonen - Buitengebied’ mogelijk, mits wordt voldaan aan vooraf gestelde voorwaarden.

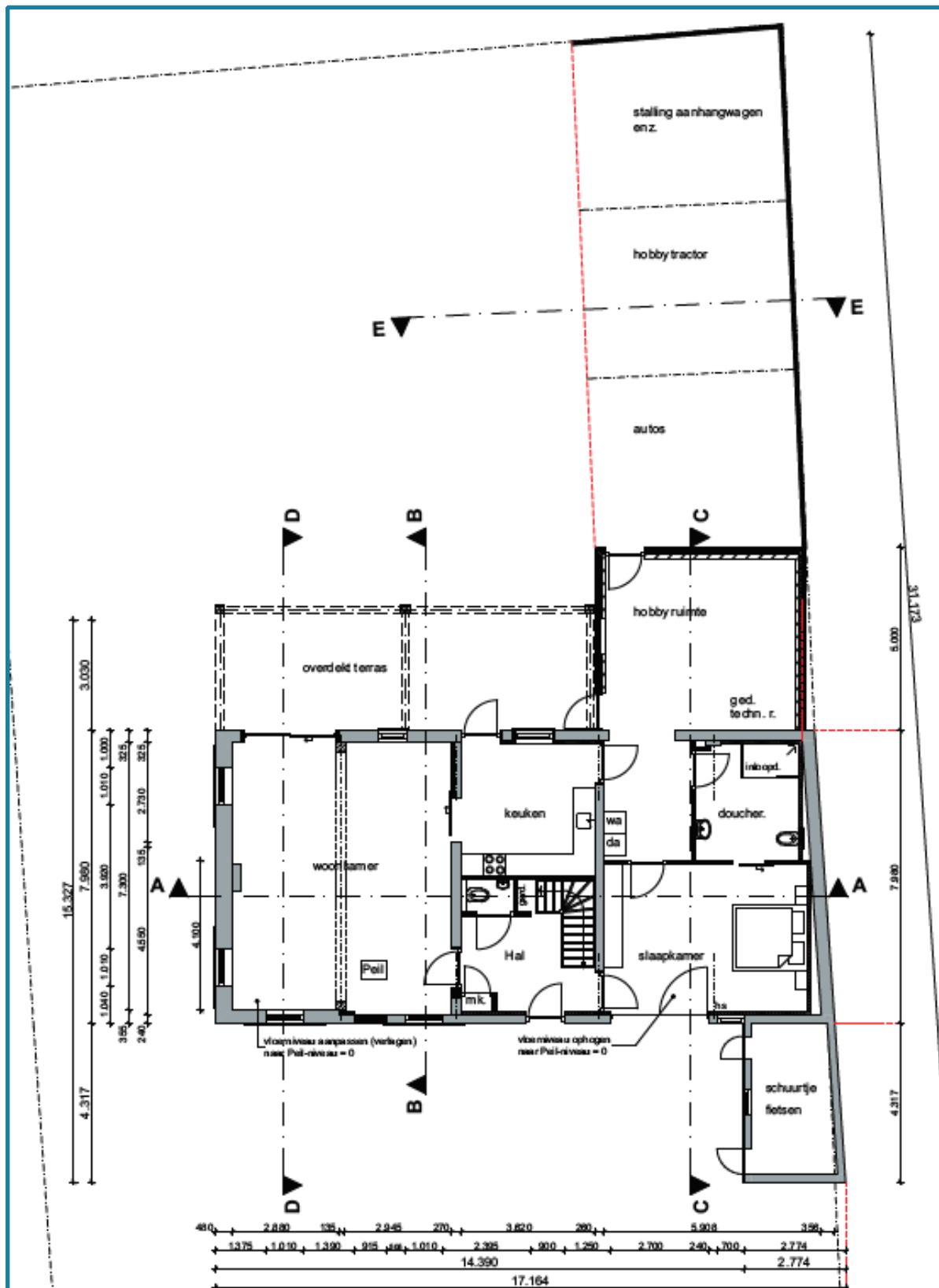
Deze voorwaarden zijn hieronder puntsgewijs benoemd. Cursief is aangegeven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarden.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 4.4 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
De vervolgfuncties die zijn opgenomen in tabel 4.4 betreffen recreatie, zorgtoerisme, zorg en wonen. Het planvoornemen voorziet in een wijziging in de enkelbestemming ‘Wonen - Buitengebied’. De kadastrale percelen 528 en 681 worden beide gewijzigd in de enkelbestemming ‘Wonen - Buitengebied’ die hiermee een totale oppervlakte heeft van 690 m². Binnen de enkelbestemming staat de woning en eventuele bijbehorende bouwwerken. De tuin wordt ook binnen deze woonbestemming gesitueerd. Het eigendom van de initiatiefnemer is niet groter dan deze twee percelen waardoor de tuin beperkt blijft tot de oppervlakte van deze twee percelen. De wijziging in de enkelbestemming ‘Wonen - Buitengebied’ is daarmee toegesneden op de vervolgfunctie. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
Deze aanduiding is onderdeel van het wijzigingsplan en is als zodanig opgenomen op de verbeelding. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
Een deel van de bestaande overtollige bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van de bestaande woning wordt gesloopt. Een gedeelte van de bebouwing die in directe verbinding staat met de boerderijwoning blijft behouden. Ten behoeve van de bedrijfswoning zullen in de toekomst mogelijk, binnen de daarvoor opgenomen regels in het bestemmingsplan, nieuwe bijbehorende bouwwerken worden opgericht binnen de enkelbestemming ‘Wonen - Buitengebied’. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.



Afbeelding 11: Huidige oppervlakte bebouwing



d. buitenopslag is niet toegestaan;

Afbeelding 12: Nieuwe oppervlakte bebouwing

Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van buitenopslag en de initiatiefnemer is dit ook niet van plan. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;

Het planvoornemen voorziet enkel in het hergebruiken van de bestaande boerderijwoning als burgerwoning. Op dit moment mag op de locatie nog een agrarisch bedrijf worden geëxploiteerd. In de toekomst is enkel nog een burgerwoning toegestaan op deze locatie. Deze functie heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Ook mogelijkheden voor beroepen/bedrijven aan huis zijn beperkt tot een omvang die geen grote invloed heeft op de omgeving. De nieuwe functie heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid of de verkeersaantrekkende werking ter plaatse. En de Leropperweg is ingesteld op het zeer beperkt aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze nieuwe functie. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;

Het planvoornemen voorziet nog niet in een concreet uitgewerkte situatie van de parkeervoorzieningen. Deze voorzieningen worden uiteraard volledig op eigen perceel gesitueerd. En indien noodzakelijk worden deze parkeervoorzieningen, die hooguit 3 parkeerplaatsen zullen betreffen, landschappelijk ingepast. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;

Het planvoornemen voorziet niet in detailhandelsactiviteiten en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een camping en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

In de begripsbepalingen in hoofdstuk 1 van het vigerend bestemmingsplan is het begrip 'milieuhygiënisch inpasbaar' opgenomen. In paragraaf 3.5.2 van deze toelichting wordt het begrip omschreven en is beschreven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan de begripsbepaling van het begrip 'milieuhygiënisch inpasbaar'.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting komen de verschillende van toepassing zijnde milieuaspecten uitgebreid aan bod en is beoordeeld of deze een mogelijke belemmering zijn voor het planvoornemen. Op basis van dit hoofdstuk is geconcludeerd dat het planvoornemen milieuhygiënisch inpasbaar is. Het planvoornemen voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

In hoofdstuk vier is uitgebreid aandacht besteed aan 'bedrijven en milieuzonering' (BMZ) en andere milieuwetgeving. Op basis van de toetsing van de verschillende milieuaspecten is geconcludeerd dat het planvoornemen geen belemmering is voor de bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;

Op de locatie is in de huidige situatie al een bedrijfswoning aanwezig. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- l. Het aantal woningen mag niet toenemen;
Het planvoornemen voorziet enkel in het hergebruik van de bestaande bedrijfswoning voor burgerbewoning. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder l;
Voor een uitgebreide toetsing van deze milieuaspecten wordt verwezen naar de verschillende paragrafen in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van de in deze toelichting uitgevoerde toetsing is de conclusie getrokken dat het planvoornemen geen onevenredige gevolgen heeft voor in het gebied aanwezige waarden. Meer in het algemeen kan worden gesteld dat een woonbestemming in potentie een minder grote (milieu)invloed heeft dan een woonbestemming. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- n. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.
Voor een toetsing aan het Kwaliteitsmenu wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting. Het planvoornemen voldoet aan de eisen uit Bijlage 3 van het Kwaliteitsmenu. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bijgevoegd aan deze toelichting en middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van het wijzigingsplan. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarden.

3.5.2. Milieuhygiënisch inpasbaar

Het begrip 'milieuhygiënisch inpasbaar' dat als voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.5 lid j is in artikel 1.72 beschreven zoals hieronder weergegeven. Cursief is aangegeven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarden. 'een ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar indien is aangetoond dat:

- a. *voor milieu gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;*
Op basis van de beoordeling van de verschillende milieuaspecten die is uitgevoerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting is geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan alle relevante milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden. De gecombineerde toetsing van de verschillende aspecten maken dat geconcludeerd wordt dat ter plekke van de milieugevoelige functie, in dit geval de toekomstige burgerwoning op de Leropperweg 21, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- b. *omliggende bedrijven niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;*
In paragraaf 4.2 'BMZ' is aangetoond dat het planvoornemen geen (extra) nadelige gevolgen heeft voor de dagelijkse bedrijfsvoering en/of toekomstige ontwikkelingen voor omliggende functies. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- c. *er geen sprake is van significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);*
Voor een beoordeling van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van deze toelichting. Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming waar de handreiking

- 'Woningbouw en Aeries' voor kan worden gebruikt. Het planvoornemen heeft geen significant negatief effect heeft op omliggende Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.*
- d. *nieuwe functies binnen de ecologische hoofdstructuur niet schadelijk zijn voor de natuur;*
Het planvoornemen ligt niet binnen de ecologische hoofdstructuur. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het planvoornemen.
 - e. *bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of de vastgestelde hogere grenswaarde;*
Het planvoornemen voorziet niet in het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de Wgh. Voor een toetsing aan het aspect 'geluid' wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het planvoornemen.
 - f. *bij het toestaan van nieuwe geurgevoelige functies wordt voldaan aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;*
Het planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van een nieuwe geurgevoelige functie in het kader van de Wgv. Voor een uitgebreide toetsing van het aspect 'geur' wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze toelichting. Het planvoornemen voldoet aan de Wgv en aan deze voorwaarde.
 - g. *er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen 10-6-contour worden gerealiseerd;*
Voor een uitgebreide toetsing van het aspect 'externe veiligheid' wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze toelichting. Het planvoornemen voorziet niet in het oprichten van kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶-contour en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
 - h. *nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt indien hiertoe gewichtige redenen voor aanwezig zijn;*
Voor een uitgebreide toetsing van het aspect 'externe veiligheid' wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze toelichting. Het planvoornemen voorziet niet in het oprichten van kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶-contour en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
 - i. *de luchtkwaliteit geschikt is voor de gewijzigde functie;*
In paragraaf 4.5 van deze toelichting is een uitgebreide toetsing opgenomen van het aspect 'luchtkwaliteit'. De luchtkwaliteit binnen het plangebied is geschikt voor de woonfunctie en het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
 - j. *de toename verhard van oppervlak wordt gecompenseerd;*
Als gevolg van het planvoornemen vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats en compensatie is dan ook niet nodig. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
 - k. *de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor veilige afwikkeling van de verkeerstoename;*
In paragraaf 4.12 van deze toelichting is uitgebreid aandacht besteed aan de verkeerskundige aspecten. De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om voor een veilige verkeersafwikkeling te zorgen. Daarnaast is er een afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
 - l. *de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;*

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 1 is bijgevoegd aan deze toelichting. In paragraaf 4.4 van deze toelichting is uitgebreide beschrijving van het aspect 'bodemkwaliteit' opgenomen. De bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor de woonfunctie en het planvoornemen voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

m. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Als onderdeel van de inrichting van het plangebied ten behoeve van de woonfunctie zal te zijner tijd groen worden aangeplant om de locatie in te passen in de omgeving. Daarnaast worden de woning en de te behouden bebouwing opgeknapt en verbouwd waarmee er een aanzienlijke waardetoevoeging op de locatie plaatsvindt en de (stedenbouwkundige) uitstraling van de locatie en de directe omgeving aanzienlijk wordt verbeterd. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de uitwerking van het Kwaliteitsmenu. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld aan het begrip 'milieuhygiënisch inpasbaar'. Hiermee voldoet het planvoornemen ook direct aan de voorwaarde in artikel 4.7.5 lid j van de wijzigingsbevoegdheid.

3.5.3. Conclusie

De hierboven beschreven voorwaarden zijn in deze toelichting in de verschillende hoofdstukken en paragrafen uitvoerig toegelicht en beschreven. Op basis van deze toelichting in combinatie met de regels en de verbeelding die bij dit wijzigingsplan behoren is geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde randvoorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 1.72 en 4.7.5. Het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' is dan ook mogelijk met toepassing van artikel 4.7.5 van het vigerend bestemmingsplan.

4. Randvoorwaarden

Bij de realisatie van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de mogelijke (milieu-)effecten van het beoogde planvoornemen op de omgeving en vanuit de omgeving. In dit hoofdstuk komen alle voor het planvoornemen relevante milieuaspecten aan bod. Voor dit planvoornemen betreft het in ieder geval de aspecten geluid, bodem en grondwaterkwaliteit, gebiedsbescherming Natura2000-gebieden en soortenbescherming, woon- en leefklimaat en de milieu-invloed van bedrijvigheid.

Eveneens is beoordeeld welke gevolgen het planvoornemen heeft voor onder andere de aspecten kabels en leidingen, ecologie, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren.

4.1. Vigerende milieuvergunning

De locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1'. Binnen het plangebied liggen tevens de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij'. Deze aanduidingen maken de ontwikkeling en exploitatie van een intensieve veehouderij mogelijk.

Voor deze locatie is op 1 januari 1994 een milieuvergunning verleend. Deze milieuvergunning maakt(e) het houden van de 120 dieren in de categorie 'E2.100: Legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen' mogelijk. Deze milieuvergunning is niet ingetrokken.

4.2. BMZ en milieuzonering

4.2.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het zoveel mogelijk voorkómen van hinder en gevaar en waar mogelijk in een acceptabel 'woon- en leefklimaat'. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen, zorginstellingen en scholen) kan dit gerealiseerd worden. Daar waar mogelijk dient zoveel mogelijk te worden voorkomen dat hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat. Aan de andere kant dient ook aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet onevenredig in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

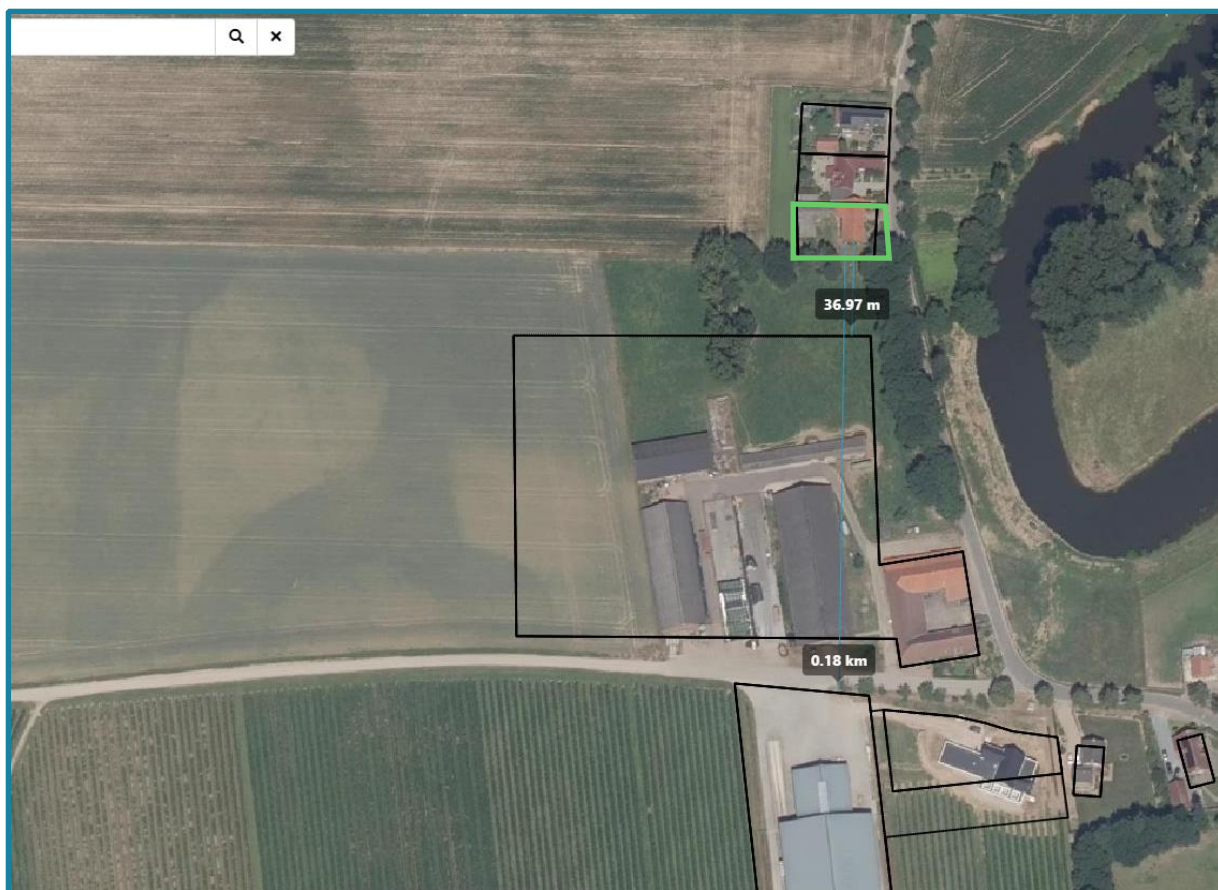
Om te kunnen beoordelen of sprake is van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende activiteiten en gevoelige functies wordt gebruik gemaakt van het toetsingskader dat is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (BMZ). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende aspecten zoals stof, geur, geluid en gevaar. Deze richtafstanden worden gemeten van de grens van de bestemming die de hinderveroorzakende activiteit toelaat tot de uiterste gevel van de gevoelige functie. Indien niet direct kan worden voldaan kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstanden door voor die aspecten waarvoor de richtafstanden niet worden gehaald op een andere manier aan te tonen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op basis van deze toetsing is het mogelijk om te beoordelen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.2.2. BMZ

Gebiedstype

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving met een hoge mate van functiemenging. In BMZ wordt voor de toetsing gebruik gemaakt van twee soorten gebieden. Voor beide gebieden gelden andere aan te houden richtafstanden tussen hinderveroorzakende en gevoelige functies. Het eerste gebied betreft een omgeving waarin sprake is van een zeer beperkte mate van functiemenging en worden aangemerkt als 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'.

Het tweede gebied betreft gebieden met een relatief hoge mate van functiemenging waarin gevoelige functies afgewisseld worden met bedrijfsfuncties, horeca, maatschappelijke voorzieningen e.d. In de directe omgeving liggen enkele woonfuncties die worden afgewisseld door hoofdzakelijke agrarische functies. De concentratie van bebouwing is



Afbeelding 13: Afstanden tot omliggende functies (gemeten van rand bouwvlak tot gevel bestaande woning (bron: Pdok)

relatief laag. Er is in het kader van BMZ dan ook sprake van een 'rustig buitengebied'.

Om een goede beoordeling uit te kunnen voeren in het kader van de BMZ en het woon- en leefklimaat is allereerst een duidelijk beeld nodig van de omliggende (planologische toegestane) functies. Direct aansluitend ten noorden van het plangebied liggen twee woonbestemmingen. Deze bestemmingen worden aangemerkt als gevoelige objecten. Ten zuiden van het plangebied ligt op de Leropperweg 19 een intensieve veehouderij. Op de Leropperweg 17b en 17c is een akker- en tuinbouwbedrijf gevestigd. De afstand tussen de gevel van de boerderijwoning en de rand van het bouwvlak op de Leropperweg 19 bedraagt

ca. 36 meter. De afstand tot het bouwvlak aan de Leropperweg 17b en 17c bedraagt ca. 180 meter.

4.2.3. Beoordeling

Leropperweg 19

Op de Leropperweg 19 wordt een melkveehouderij en intensieve veehouderij geëxploiteerd. In dit geval wordt op de locatie melkvee, jongvee en vleesstieren gehouden. Voor dit bedrijf dat valt in de categorie 'Fokken en houden van rundvee' is de richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geur' maatgevend. Voor de aspecten 'stof' en 'geluid' geldt een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.2.

De afstand van de gevel van de nieuwe burgerwoning tot de rand van het bouwvlak bedraagt in dit geval slechts 36 meter. Er wordt dan ook niet voldaan aan de richtafstand zoals opgenomen voor het aspect 'geur'. Binnen het plangebied is ná het 19 maart 2000 echter nog een intensieve veehouderij geëxploiteerd. Daarmee behoorde de bedrijfswoning ook nog tot een veehouderij. In het kader van de Wgv wordt de woning ook bij een eventuele herbestemming hetzelfde getoetst als een woning behorende bij een veehouderij. Woningen behorende bij veehouderijen worden niet aangemerkt als geurgevoelige objecten en zijn daarmee geen belemmering voor de dagelijkse bedrijfsvoering of de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij op de Leropperweg 19.

Aan de overige richtafstanden waaronder de aspecten 'stof' en 'geluid' wordt met een richtafstand van 30 meter ruimschoots voldaan.

Leropperweg 17b en 17c

Op deze locatie wordt een akker- en/of tuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Dit bedrijf valt in de categorie 'Tuinbouw: bedrijfsgebouwen' waarvoor de richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid' maatgevend is. Voor de aspecten 'geur' en 'stof' bedraagt de richtafstand 10 meter. Het bedrijf betreft een bedrijf in de milieucategorie 2.

De afstand van de gevel van de woning tot de rand van het bouwvlak van het bedrijf op de Leropperweg 17b en 17c bedraagt ca. 180 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid'.

Overige functies

Overige functies in de omgeving betreffen voornamelijk gevoelige functies in de vorm van woningen. Voor gevoelige functies zijn richtafstanden opgenomen. Overige agrarische bedrijven liggen op grotere afstand dan de hierboven benoemde agrarische bedrijven en er wordt ruimschoots voldaan aan de voor deze bedrijven opgenomen richtafstanden. Daarbij kan nog worden vermeld dat voor alle bedrijven, met uitzondering van de Leropperweg 19, geldt dat in de directe omgeving al gevoelige functies op korte afstand liggen dan de Leropperweg 21. Er ontstaan op deze manier als gevolg van het planvoornemen dan ook geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven.

4.2.4. Conclusie

Ter plekke kan voor de woning binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en kan ook worden gegarandeerd dat geen nieuwe of extra belemmeringen optreden voor omliggende functies. Het aspect BMZ vormt dan geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een toetsing aan het aspect 'geluid' plaats te vinden. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwerking bij geluidgevoelige functies zoals in dit geval een burgerwoning.

Het planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van de huidige bestemming in de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. Hiermee is het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een gevoelig object. Het enkele feit dat de bedrijfswoning een burgerwoning wordt verandert de status van de woning in het kader van de Wet geluidhinder niet. Een nieuwe toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van een bestaande agrarische bedrijfsfunctie in een woonfunctie en voorziet daarmee niet in de toevoeging van een 'nieuw gevoelig object' in het kader van de Wgh. Bedrijfswoningen en burgerwoningen worden in het kader van de Wgh op dezelfde wijze beoordeeld. Omdat geen sprake is van de toevoeging van een nieuw gevoelig object of de verplaatsing van een bestaand is een nieuwe toetsing in het kader van het aspect 'wegverkeerslawaaï' niet noodzakelijk.

Industrielawaaï

Een toets in het kader van het aspect 'industrielawaaï' is noodzakelijk indien (in de buurt) sprake is van een 'gezoneerd industrieterrein' waarvan de bestemming in zijn geheel of voor een gedeelte de mogelijkheid insluit van vestiging van 'grote lawaaimakers'. Het planvoornemen voorziet niet in een dergelijke toevoeging. Een toets in het kader van het aspect 'industrielawaaï' is niet noodzakelijk.

4.3.1. Conclusie

Een toetsing en onderzoek naar de geluidsaspecten 'wegverkeerslawaaï' en 'industrielawaaï' is dan niet noodzakelijk. Een goed akoestisch klimaat ter plekke van de woning is gegarandeerd. Het aspect 'geluid' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4. Bodemkwaliteit

Bij een wijziging van de bestemming dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1'. Deze wordt omgezet naar de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. De agrarische bedrijfslocatie betreft een locatie die in het kader van het aspect 'bodemkwaliteit' activiteiten mogelijk maakt die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bodemkwaliteit. De enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' maakt een gevoelige functie mogelijk.

Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk om aan te tonen dat de gronden binnen het plangebied geschikt zijn om te worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In dit kader is dan ook een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgezet om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit

bodemonderzoek (Projectnummer: 140210007/R1) dat is uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV is als bijlage 1 bijgevoegd aan deze toelichting.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Binnen het plangebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een herbestemming van de locatie naar enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' in de weg staan. Ter plaatse is ten aanzien van het aspect 'bodem' een goed woon- en leefklimaat geconstateerd.

4.4.1. Conclusie

Het aspect 'bodemkwaliteit' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5. Luchtkwaliteit

Als primair kader voor onderzoek en beoordeling van de luchtkwaliteit geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk 2007). Deze wet vormt een onderdeel van de Wet milieubeheer en is een vertaling van Europese regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Deze luchtvervuilende stoffen kunnen vrijkomen als gevolg van industriële activiteiten, het houden van dieren of bijvoorbeeld verkeer. In paragraaf 4.4.1 wordt ingegaan op de gevolgen die de nieuwe bestemming kan hebben voor de luchtkwaliteit.

4.5.1. NIBM

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Voor woningbouwlocaties is een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het planvoornemen voorziet in het herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en beperkt daarmee feitelijk de mogelijke activiteiten die kunnen worden uitgevoerd binnen het plangebied. De

huidige agrarische bestemming maakte het houden van intensieve veehouderijdieren, waaronder bijvoorbeeld varkens, kippen en vleesvee, mogelijk. Deze activiteiten brengen de uitstoot van (fijn)stof met zich mee. Binnen de nieuwe woonbestemming is het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten niet meer mogelijk. Er kan enkel uitstoot van luchtvervuilende stoffen plaatsvinden als gevolg van de verkeersbewegingen die nieuwe bestemming met zich meebrengt. Dit aantal verkeersbewegingen is fors lager dan de verkeersbewegingen die een agrarisch bedrijf met zich mee (kan) brengen. Het planvoornemen blijft dan ook binnen het 3% criterium van de NIBM-grens. Het project draagt dan ook in 'niet betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

4.5.2. Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 1: Grenswaarden Wlk

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM_{2,5} ter plaatse tussen de 10 en de 12 µg/m³. De concentratie PM₁₀ ligt tussen de 18 en 20 µg/m³. En de concentratie NO₂ ligt tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM liggen de jaargemiddelde concentraties ruimschoots binnen de daarvoor gestelde grenzen in de Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is dan ook ruimschoots voldoende. Daarnaast zal de luchtkwaliteit in de toekomst, mede door de toepassing van betere technieken op tal van gebieden, nog verder verbeteren.

4.5.3. Conclusie

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden van bestaande concentraties van stof. Er wordt dan ook voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Het planvoornemen zelf heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg en beperkt zelfs de bedrijfsmatige activiteiten (die op zichzelf stofproductie tot gevolg zouden kunnen hebben). Het project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Algemeen

Het beleid ten aanzien van het aspect '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.

4.6.2. Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Het IPO heeft een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

4.6.3. Risicovolle activiteiten

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de risicokaart liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Op een afstand van ca. 235 meter ten zuiden ligt de dichtstbij gelegen risicovolle activiteit. In dit geval betreft het een bovengrondse propaantank bij een manege op de Leropperweg 15.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen.

Risicovol transport over het water

In de nabijheid van het plangebied liggen geen vaarwegen waarover risicovol transport plaatsvindt.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied ligt op circa 480 meter van de rijksweg A73 en op circa 570 meter van de spoorlijn Sittard - Roermond. Over beide trajecten worden structureel gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planvorming. Ook de hoogte van het groepsrisico hoeft niet inzichtelijk gemaakt te worden, aangezien de planvorming op meer dan 200 meter van de trajecten is gelegen. Wel ligt het plangebied als gevolg van de stoffen die over de weg en het spoor getransporteerd worden, binnen het toxisch invloedsgebied.

Daarnaast ziet het planvoornemen enkel in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied'. Het planvoornemen heeft geen toename van het aantal personen binnen het plangebied tot gevolg. De hoogte van het groepsrisico neemt als gevolg van het planvoornemen niet toe.

Risicovol transport over het spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoor waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.6.4. Verantwoording groepsrisico

Het planvoornemen voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het planvoornemen heeft geen stijging van het aantal personen binnen het plangebied tot gevolg. Het groepsrisico neemt dan ook niet toe.

4.6.5. Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg

In het kader van het planvoornemen is de Veiligheidsregio Noord-Limburg gevraagd een advies uit te brengen. Het volledige advies is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting.

De belangrijkste punten uit die advies zijn hieronder opgenomen.

Initiatiefnemer:

- Pas de beleidsregels bluswater en bereikbaarheid die door de gemeente zijn vastgesteld toe. Wanneer het initiatief aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrln.nl>.
- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Gebruiker van het gebouw:

- Zorg dat de gebruikers en BHV organisatie (indien wettelijk noodzakelijk) op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

- Indien sprake is van een BHV organisatie dan dient het toxisch scenario en handelwijze te worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

4.6.6. Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7. Milieueffectrapportage

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Binnen deze agrarische bedrijfsbestemming is al een (bedrijfs)woning aanwezig en er vindt dan ook geen toevoeging van een nieuwe woning plaats. Door de herbestemming en de gedeeltelijke sloop van de gebouwen vindt een inperking van de gebruiks- en bouwmogelijkheden plaats.

Het planvoornemen komt niet voor als activiteit in lijst C van de bijlage van het Besluit MER> In de D-lijst behorende bij de bijlage van het Besluit MER is de volgende activiteit opgenomen: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Voor deze ontwikkelingen waaronder het planvoornemen ook zou kunnen vallen is in kolom 2 een drempelwaarde vastgesteld. Deze drempelwaarde betreft een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen voorziet enkele voorziet in een planologisch-juridische ingreep waarmee een bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. Hierdoor vindt een inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel plaats en kunnen geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd op deze locatie. Er is dan ook sprake van een kleinschalig project dat ver onder de drempelwaarde voor deze activiteiten blijft. Ook is geen sprake van significante milieueffecten. Het plangebied ligt daarbij niet binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Het planvoornemen betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2, onderdeel D van de bijlage bij het Besluit MER. Een M.E.R.-beoordeling of milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.1. Conclusie

Het Besluit MER is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Geur

4.8.1. Wgv

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Een woning wordt in het kader van de Wgv aangemerkt als een geurgevoelig object. Het maakt in de beoordeling van de Wgv echter niet uit of sprake is van een bedrijfswoning of een burgerwoning. Een uitzondering op deze regel vormen bedrijfswoningen behorende tot of die op of na 19 maart 2000 zijn afgesplitst van een intensieve veehouderij. Voor geurgevoelige objecten bij veehouderijen wordt een andere toetsingsmethodiek toegepast. In paragraaf 4.1 is de vigerende milieusituatie beschreven. Op de locatie was op 19 maart 2000 nog sprake van een milieuvergunning voor het houden van 120 legkippen/ouderdieren. In het kader van de Wgv en vaste jurisprudentie blijkt dat, indien het feitelijk houden van de dieren nog mogelijk is, de veehouderij nog niet 'gestopt' is en de locatie, inclusief de bedrijfswoning, nog beoordeeld moeten worden als een veehouderij.

Leropperweg 19

Op de Leropperweg 19 wordt een gemengde melkveehouderij en vleesstierenhouderij geëxploiteerd. De locatie wordt in het kader van de Wgv aangemerkt als een 'veehouderij'. Een toetsing in het kader van de Wgv is dan ook noodzakelijk. De agrarische bedrijfslocatie die wordt omgezet naar een burgerwoning behoorde volgens de Wgv op of ná 19 maart 2000 nog tot een veehouderij. In dit kader wordt de woning beoordeeld als zijnde een woning behorende tot een veehouderij. Een toetsing aan de geurnormen zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Wgv is in dit geval dan ook niet noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden zoals opgenomen in artikel 3.3 van de Wgv. De afstand van een veehouderij tot geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij ten minste 50 meter te bedragen als deze buiten de bebouwde kom ligt. Deze afstanden worden gemeten van het emissiepunt van een dierenverblijf to de buitenzijde (gevel) van het geurgevoelig object. Onderstaande afbeelding geeft de kortste afstand tussen de gevel van de woning en de dierenverblijven weer. De emissiepunten zullen feitelijk afwijken van deze punten. Omdat het emissiepunt eventueel, door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu', zou kunnen wijzigen zijn de kortste afstanden berekend.

Afbeelding 12 laat zien dat op alle gebouwen ruimschoots voldaan wordt aan de minimale afstand van 50 meter. De afstand van de gevel van de woning tot de rand van het bouwvlak bedraagt echter maar 36 meter. De eigenaar van het bedrijf op de Leropperweg 19 heeft de mogelijkheid om nieuwe dierenverblijven op te richten op de rand van het bouwvlak en op een afstand van minder dan 50 meter van de gevel van de woning.

In dit kader is dan ook een beoordeling van deze 'maximale planologisch mogelijkheden' dan ook noodzakelijk. Omdat de woning op de Leropperweg 21 echter op dezelfde wijze getoetst blijft worden als ware het nog een woning behorende tot een veehouderij worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de veehouderij op de Leropperweg 19 echter niet ingeperkt als gevolg van het planvoornemen. Zou de woning binnen het plangebied nog blijven behoren tot een veehouderij dat dienen bij een uitbreiding van de veehouderij op de Leropperweg 21 de afstanden zoals opgenomen in artikel 3.3 van de Wgv in acht te worden genomen en kan het emissiepunt van een dierenverblijf niet op een kleinere afstand dan 50 meter van de gevel van de woning worden geplaatst. De voorgenomen wijziging naar de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' verandert hier niets aan. In het kader van de Wgv blijft deze immers getoetst worden als ware het een woning behorende tot een veehouderij.

Het planvoornemen voldoet daarmee de kaders zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij en heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de dagelijkse bedrijfsvoering en of ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij op de Leropperweg 19.



Afbeelding 15: Kortste afstanden gevel woning tot bedrijfsgebouwen Leropperweg 19 en bouwvlak (bron: Pdok)

4.8.2. Conclusie

Het aspect 'geur' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9. Wet natuurbescherming

4.9.1. Algemeen

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect. Vanaf 2008 is de vergunningverlening moeizaam verlopen. Weliswaar daalt de stikstofdepositie op landelijk niveau nog steeds, maar voor individuele gevallen kan vaak niet worden aangetoond dat deze geen significante negatieve gevolgen hebben voor de natuur. In 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) inwerking getreden om de vergunningverlening in het kader van de Wet Natuurbescherming weer op gang te brengen.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geconcludeerd dat het PAS niet als toestemming voor

activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS wordt 'vooruitlopend' op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor gebieden. De toebedeling van toekomstige 'ontwikkelingsruimte' aan nieuwe projecten is vanaf dat moment niet meer toegestaan.

4.9.2. Gebiedsbescherming

Naar aanleiding van deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de meest recente beleidswijzigingen als gevolg van deze uitspraak dient voor alle projecten de mogelijke stikstofdepositie, in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, in beeld te worden gebracht.

Om vergunningaanvragers te helpen heeft het Rijk in februari 2020 de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt initiatiefnemers, gemeenten en provincies om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen.

De algemene conclusie is dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 1 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUS berekening nodig.

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van het agrarisch bedrijf in een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Feitelijk wordt als gevolg van het planvoornemen dan ook geen woning toegevoegd. Ook ontstaat geen nieuwe of extra bouw mogelijkheden binnen het plangebied. In de 'aanlegfase' is geen sprake van bouw van nieuwe bebouwing. Wel wordt een beperkte oppervlakte aan bebouwing gesloopt. Deze bebouwing wordt gesloopt door de initiatiefnemer zelf waarbij zeer beperkt gebruik wordt gemaakt van (zwaar) materieel. Het vrijkomen van stikstof in de 'aanlegfase' is dan ook niet voorstelbaar. Berekeningen van de stikstofdepositie in zowel de 'aanlegfase' als de 'gebruiksfase' zijn dan ook niet noodzakelijk. Zeker niet omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten die bestaan uit het houden van dieren en de daarbij behorende andere stikstofveroorzakende activiteiten (verkeersbewegingen, gebruik van kachels, machines, cv-installaties) die een grotere stikstofdepositie tot gevolg hebben dan de woonbestemming.

Conclusie

AERIUS-berekeningen voor de 'gebruiksfase' of 'aanlegfase' zijn niet noodzakelijk in het kader van dit planvoornemen.

4.9.3. Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken of beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het

beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in planologisch-juridische zin in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. De woning en het grootste gedeelte van de bebouwing blijft behouden. In de te slopen schuur zijn geen (waardevolle) diersoorten aangetroffen. En door het gebruik van de bebouwing zijn de gronden niet geschikt als vestigings- of nestelplaats voor (waardevolle) dieren. De gronden rondom de bestemming zijn nog dagelijks in gebruik en worden door de initiatiefnemer onderhouden. Er zijn dan ook geen waardevolle plantensoorten te verwachten als gevolg van het planvoornemen.

4.9.4. Conclusie

De Wet natuurbescherming is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10. Water

4.10.1. Algemeen

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

4.10.2. Hemelwater

Het planvoornemen voorziet niet in een toename van de verharding en/of de bebouwing. Een klein deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en de overige bebouwing wordt hergebruikt ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. In dit geval vindt er per saldo dan ook een afname van de verharding plaats. Het hemelwater wordt in de huidige situatie al op eigen perceel opgevangen en infiltreert op de locatie zelf in de bodem. Dit verandert als gevolg van het planvoornemen niet. Door de afname van de bebouwing hoeft in de toekomst minder hemelwater op de locatie zelf te worden opgevangen. Het planvoornemen heeft dan ook geen toename van de druk op het huidige watersysteem tot gevolg. De realisatie van nieuwe voorzieningen om problemen met wateroverlast of het verdroging te voorkomen is in dit geval niet noodzakelijk.

4.10.3. Afvalwater

De afvoer van de woning zijn in de huidige situatie al aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel op de Leropperweg. Deze aansluiting blijft in de toekomst behouden. Het planvoornemen zorgt niet voor extra druk of aanvoer op het bestaande rioleringsstelsel.

4.10.4. Conclusie

Omdat het planvoornemen niet voorziet in een toename van de verharding of een verandering van activiteiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit en/of -kwantiteit ter plaatse is geen verdere beoordeling van het aspect 'water' noodzakelijk. Daarnaast is het treffen van maatregelen ter voorkoming van wateroverlast of vervuiling van grond- en of hemelwater niet noodzakelijk.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1. Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem is vastgelegd in het archeologisch beleid van de gemeente. Daarnaast is ter bescherming van deze waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Binnen deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk als bouw- of gebruiksactiviteiten een verstoring van de bodem dieper dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte groter dan 1000 m² tot gevolg hebben.

Het planvoornemen voorziet echter niet in de bouw van nieuwe gebouwen en/of bouwwerken. Ook maakt het nieuwe planologisch-juridische kader geen nieuwe of meer bouwactiviteiten mogelijk dan in de huidige situatie het geval is. Er vinden als gevolg van het planvoornemen geen bodemingrepen plaats die leiden tot verstoringen boven de in de dubbelbestemming opgenomen maximale waarden.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek ten behoeve van het planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.2. Cultuurhistorie

De woning en overige gebouwen binnen het plangebied zijn niet opgenomen in het 'Overzicht beeldbepalende panden en monumenten' van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen". In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen, 2^e herziening" zijn aan deze lijst geen nieuwe locaties toegevoegd. Ook direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen beeldbepalend panden en/of monumenten. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteiten of de instandhouding van cultuurhistorische objecten in de directe omgeving. Een nader onderzoek in het kader van het aspect 'cultuurhistorie' is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.3. Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12. Verkeerskundige aspecten

4.12.1. Verkeer

Het planvoornemen heeft een daling van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en in de toekomst zijn er geen mogelijkheden meer om nog agrarisch bedrijf te voeren op deze locatie. De verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf komen als gevolg van het planvoornemen te vervallen. In de toekomst komen hier enkel de verkeersbewegingen die als gevolg van de woonfunctie ontstaan voor terug. Deze verkeersbewegingen zijn echter gelijk te stellen aan het aantal verkeersbewegingen dat de huidige bedrijfswoning met zich meebrengt. Per definitie heeft het planvoornemen dan ook een daling van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

De woning ligt direct aan de Leropperweg. De Leropperweg is een gebiedsontsluitingsweg die de directe omgeving en de aanliggende functies in noordelijke richting ontsluit in de richting van Roermond en de A73. In zuidelijke richting ontsluit deze het gebied richting Sint-Odiliënberg en de N293. De Leropperweg vormt daarmee een ruime en geschikte ontsluitingsstructuur voor de woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen legt geen onevenredige druk op de ontsluiting van het gebied. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12.2. Parkeren

Zoals ook afbeelding 5 in deze toelichting laat zien wordt een deel van de bestaande bebouwing ingericht als garage/carport waar de voertuigen van de eigenaar kunnen worden gestald. In het ontwerp van het omliggende buitenterrein zal daarbij rekening worden gehouden met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen aan de voor- en/of achterzijde voor bezoekers. Op deze wijze ontstaat geen (extra) parkeerdruk voor de directe omgeving en kunnen geen verkeersonveilige situaties ontstaan als gevolg van geparkeerde auto's langs de openbare weg. Dat wil niet zeggen dat het incidenteel kan voorkomen dat auto's toch langs de openbare weg zullen worden geparkeerd.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van het planvoornemen geen onevenredige parkeerdruk in de directe omgeving ontstaat. Het aspect 'parkeren' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12.3. Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid of de verkeersafwikkeling. De verkeerskundige aspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13. Leidingen en infrastructuur

In het bestemmingsplan en op de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van het plangebied geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor veiligheidsafstanden gelden. Bij de realisatie van onderhavig planvoornemen hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

4.14. Duurzaamheid

Omdat het planvoornemen niet voorziet in het mogelijk maken of realiseren van bouwmogelijkheden is het aspect 'duurzaamheid' niet van toepassing op dit planvoornemen. In het algemeen kan worden gesteld dat bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied door beschikbaarheid van een grote hoeveelheid duurzame materialen gebruik zal worden gemaakt van deze duurzame materialen.

5. Haalbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van het planvoornemen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Met de gehele planologisch-juridische procedure zijn geen gemeentelijke financiën gemoeid. Het plan betreft geen bouwplan in het kader van de GREX. Overeenkomstige de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

De initiatiefnemer, die volledig eigenaar is van de kadastrale percelen die bekend zijn als gemeente Sint-Odiliënberg, sectie A, nummer 528 fungeren als financiële drager van het onderhavige project en hebben voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd.

Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. De functieaanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' worden volledig verwijderd.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De directe omgeving kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan (gevoelige) functies en een menging van agrarische bedrijven en woningen. Er vinden als gevolg van het planvoornemen geen negatieve veranderingen plaats die extra of nieuwe belemmeringen voor omliggende functies tot gevolg kunnen hebben.

In deze toelichting is aangetoond dat het planvoornemen ook in milieukundig opzicht geen nadelige gevolgen heeft voor de exploitatie en/of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Het gewenst planvoornemen heeft geen negatieve effecten op omliggende bedrijven en/of woningen. Over het algemeen kan daarbij worden gesteld dat tegen het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1' naar de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' en het daarmee beperken van de mogelijkheden tot het uitvoeren van bedrijfsmatige (agrarische) bedrijven geen bezwaren zullen bestaan. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het planvoornemen zal gezien bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen is gegarandeerd.

6. Juridische planopzet

6.1. Planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5', de functieaanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Roerdalslenk'. Conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt over het gehele plangebied een aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Voormalige bedrijfsbebouwing' opgenomen. De verbeelding is ingetekend op een digitale kadastrale ondergrond en bij het opstellen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit het SVBP2012 gehanteerd. Hierbij is aangesloten bij de systematiek die de gemeente Roerdalen hanteert voor bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening". Dit betekent onder andere dat het bouwvlak is opgenomen op de gehele enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. Dit is de systematiek die ook in woonbestemmingen direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied is toegepast.

6.3. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Voor de regels van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van een 'van toepassingsverklaring'. Met deze van toepassingsverklaring wordt verwezen naar de regels van het moederplan "Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening".

De regels behoeven hier dan ook geen verdere toelichting.

7. Inspraak, overleg en procedure

7.1. Inspraak

Het ontwerp wijzigingsplan "Leropperweg 21, Sint-Odiliënberg" wordt voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende de inspraakperiode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie.

7.2. Vooroverleg

Het ontwerp wijzigingsplan "Leropperweg 21, Sint-Odiliënberg" wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor vooroverleg in ieder geval voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

7.3. Zienswijzen

Na de inspraak en het vooroverleg doorloopt het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het wijzigingsplan vermeld.

Mochten zienswijzen hiertoe aanleiding geven, dan wordt het wijzigingsplan hierop aangepast. Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform de procedure van 22 november 2021 tot en met 2 januari 2022 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het college van B&W stelt het wijzigingsplan vast. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens nog zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren tegen het vastgesteld wijzigingsplan kenbaar te maken middels een beroep bij de Raad van State.