

Ruimtelijke onderbouwing

Leukerweg 3 te Baexem

Gemeente Leudal

Ruimtelijke onderbouwing

Leukerweg 3

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BA16BaLeukerweg3-ON01
Rapportnummer:	M166954.002/FSC
Opdrachtgever:	HDK Grond & Gebouwen B.V., de heer L. Venner
Adres locatie:	Leukerweg 3 6095 NX Baexem
Opstellers:	ing. F.H.M. Schreurs/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Ontwerp OV
Datum:	6 april 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Reden van de bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Ligging en grens van het plangebied	5
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Barro	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	8
2.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	9
2.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	10
2.2.4	Conclusie provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Structuurvisie.....	11
3	Beschrijving plan	13
3.1	Gebiedsbeschrijving	13
3.2	Planvoornemen	14
3.2.1	Bestaande situatie	14
3.2.2	Planvoornemen	14
3.3	Ruimtelijke structuur.....	14
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.1.1	Bodemonderzoek	17
4.2	Geluid	17
4.2.1	Inleiding	17
4.2.2	Railverkeer.....	17
4.2.3	Wegverkeer	17
4.2.4	Industrielawaai	18
4.2.5	Conclusie geluid.....	18
4.3	Milieuzonering.....	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.4.1	Wet luchtkwaliteit	18
4.4.2	Het besluit NIBM	19
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	19

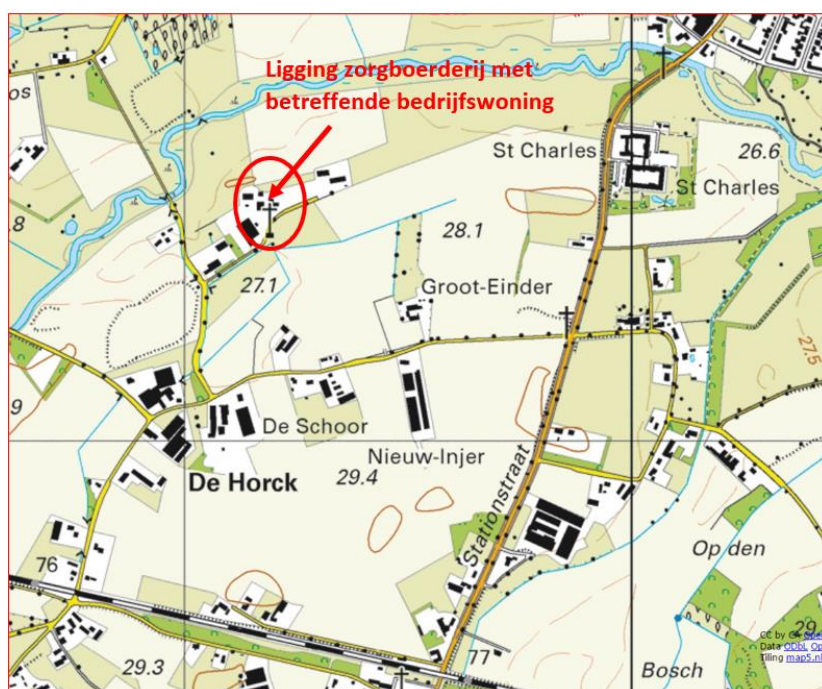
4.4.4	Conclusie luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	20
5	Overige ruimtelijke aspecten	20
5.1	Archeologisch onderzoek	20
5.2	Flora en Fauna	20
5.3	Kabels en leidingen.....	21
5.4	Verkeer en parkeren.....	21
5.4.1	Verkeersstructuur.....	21
5.4.2	Parkeren	21
5.5	Waterhuishouding	22
5.5.1	Watertoets Waterschap Limburg	22
5.5.2	Conclusie water	22
5.6	Natuur en landschap	22
5.7	Duurzaamheid	23
6	Haalbaarheid	25
6.1	Financiële haalbaarheid.....	25
7	Procedure	27
7.2	Formele procedure	27
7.2.1	Algemeen.....	27
7.2.2	Zienswijzen	28
8	Bijlagen.....	29

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefneemster, HDK Grond en Gebouwen B.V., heeft op de Leukerweg 3 te Baexem een zorgboerderij. Om de bestaande bedrijfswoning te kunnen gebruiken voor verblijf binnen de zorgactiviteiten, dient de bestemming/aanduiding van deze woning te worden gewijzigd. De gemeente Leudal heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit betreft een procedure conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1.2 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding ligging zorgboerderij en de betreffende woning

De betreffende bedrijfswoning van de zorgboerderij is gelegen ten noorden van de kern Baexem, net boven 'De Horck' en ten zuidwesten van de Kern Heythuysen.

Het perceel waarop betreffende bedrijfswoning is gelegen, is kadastraal bekend als gemeente Baexem, sectie D, nummers 467 en 468.

1.3 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' van de gemeente Leudal.

De volgende bestemming is voor de locatie Leukerweg 3 te Baexem van toepassing:

- enkelbestemming 'Agrarisch ter plekke van het plangebied;
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5;

met:

- aanduiding 'bouwvlak';
- functieaanduiding zorgboerderij;
- functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - logiesgebouw;
- gebiedsaanduiding overige zone - landschappelijke elementen;
- gebiedsaanduiding milieuzone – boringvrije zone.

Het gebruik van de bedrijfswoning voor een verblijfsfunctie ('wonen') voor de zorgactiviteiten, is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om dit gebruik mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Leudal ter plaatse van de locatie Leukerweg 3 Baexem

Momenteel is een reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal in procedure.

De huidige bestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen met betrekking tot de bedrijfswoning zijn hierin ongewijzigd.

2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld, Hierop wordt verder ingegaan onder paragraaf 2.2.2.1:

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

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

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

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

2.1.2

Barro

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken; daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

2.2

Provinciaal beleid

2.2.1

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. De betreffende bedrijfswoning is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied

die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar zorgactiviteiten is mogelijk binnen het 'Buitengebied'. Het POL 2014 vormt daarmee geen belemmering voor dit planvoornemen.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

2.2.2.1 Ladder duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is formeel Rijksbeleid en opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening

Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planvoornemen geen sprake, waardoor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

In haar uitspraak 201302867/1/R4 heeft de Raad van State aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning voor zorgactiviteiten betreft een dergelijk kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

2.2.2.1 Milieubeschermingsgebieden

De locatie is gelegen in de ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk III zoals opgenomen in de hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (en ook in het ontwerp 2^e Partiële Herziening OvL 2014). T.a.v. van de voorgenomen planontwikkeling is een boorput niet aan de orde hoeft hier dus geen rekening mee te worden gehouden.

2.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die, onder voorwaarden, ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig planvoornemen betreft enkel het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning voor zorgactiviteiten. De woning blijft als woning in gebruik, maar dan voor zorgbehoevenden. Hiervoor behoeft verder geen speciale kwaliteit geleverd te worden.

Nota Kwaliteit

De gemeente Leudal heeft het LKM vertaald in haar eigen kwaliteitsmenu (Nota Kwaliteit). Deze vormt onderdeel van de structuurvisie Leudal. De eisen die hierin zijn opgenomen wijken niet af van de eisen uit het LKM. Derhalve voldoet onderhavig planvoornemen ook aan de eisen zoals die zijn opgenomen in de Nota Kwaliteit.

Kortom, het LKM vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

2.2.4 Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Leudal heeft op 2 februari 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het plangebied gelegen in de 'Terraslandschapszone'. Hierover vermeldt de structuurvisie het volgende:

Het grootste deel van de gemeente Leudal is gelegen binnen de Terrassenlandschapszone. Binnen de zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorfe structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld.

In het gebied zijn enkele beekdalen gelegen, zoals de Haelense en Tengelroyse beek. Deze beekdalen bieden landschappelijk structuur en bezitten voor zover ontwikkeld en zichtbaar, een hoge landschappelijke kwaliteit. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de beekdalen wordt voorgestaan.

De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter. Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol. De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Leudal. In een deel van de gemeente, gelegen in een schil van zuidwesten naar noorden, is de moderne meer grootschalige landbouw sterk aanwezig. Hier kan in beperkte mate, na een ruimtelijke afweging, ook ruimte geboden voor groei, waarbij maatwerk voorop staat. Veel woondorpen zijn binnen deze zone gelegen.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving;
- Economie en Werkgelegenheid;
- Omgevingskwaliteit;
- Mobiliteit.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

3 Beschrijving plan

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

De betreffende bedrijfswoning behorende bij de zorgboerderij is gelegen aan de Leukerweg. Dit is een doodlopende weg, gelegen in het buitengebied en ten noorden van de kern Baexem. Aan de zuidwest- en noordoostzijde van de bedrijfswoning zijn woningen van voormalige agrarische bedrijven aanwezig. Aan de zuidwest zijde ligt op korte afstand ook nog een ander agrarisch bedrijf. Op grotere afstand liggen ten zuiden van de locatie enkele agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijfswoningen. Op ongeveer 200 meter afstand is de Tungelroyse beek gelegen. Voor het overige kenmerkt de locatie zich vanwege de ligging in een agrarisch gebied.



Luchtfoto met aanduiding van de betreffende bedrijfswoning

3.2 Planvoornemen

3.2.1 Bestaande situatie

Zoals hierboven beschreven, betreft de locatie een agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied. De bedrijfswoning van de zorgboerderij is aan de voorzijde gelegen en heeft de aanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – logiesgebouw' evenals de aanwezige achter de woning gelegen bebouwing welke ook in gebruik is voor zorgactiviteiten.

3.2.2 Planvoornemen

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven zijn initiatiefnemers voornemens om de bedrijfswoning ook te gaan gebruiken voor bewoning (langdurig verblijf door 5 zorgpatiënten) binnen de zorgactiviteiten. De bedrijfswoning blijft een woning. Alleen het gebruik wordt gewijzigd, zodat de woning gebruikt kan worden als verblijfsruimte (woning) voor zorgbehoevenden. Het uiterlijk van de woning wijzigt niet.



Luchtfoto bedrijfswoning, wijziging gebruik t.b.v. verblijf voor zorgpatiënten

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bedrijfsbebouwing en het erf van de zorgboerderij. Hieraan wijzigt niets. Verder wordt de locatie omgeven door agrarische gronden, enkele voormalige agrarische woningen en enkele agrarische bedrijven. Op ca. 200 meter afstand stroomt verder de Tungelroyse beek.

Zoals hierboven reeds beschreven, is de locatie in ruimtelijk/landschappelijk oogpunt te kenschetsen als een agrarische locatie in het buitengebied.

Het wijzigen van gebruik van de bedrijfswoning brengt geen negatieve ruimtelijke effecten met zich mee. Er is immers al een zorgboerderij en de woning blijft in gebruik als woning/zorgwoning voor zorgbehoevenden. In de nieuwe situatie wordt geen bebouwing toegevoegd.

Kortom, als gevolg van het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning is er geen sprake van een negatieve ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In onderhavig planvoornemen is er sprake van het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning. Daar waar eerst de bedrijfsvoerder met zijn gezin zelf woonde gaan 5 zorgpatiënten wonen. Aangezien het gebruik niet gevoeliger wordt (woning blijft woning, tuin blijft tuin, etc.) is er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk voor onderhavige planontwikkeling.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Inleiding

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

4.2.2 Railverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Bovendien ligt de locatie buiten de geluidzone (600 meter) van het spoortraject Roermond – Weert. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Wegverkeer

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.4 Industrielawaai

Industrielawaai is om bovenstaande redenen eveneens niet van toepassing voor onderhavige locatie.

4.2.5 Conclusie geluid

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

4.3 Milieuzonering

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Het planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning naar gebruik van de woning voor zorgactiviteiten. Het voorziet niet in de realisatie van een nieuwe woning. De bewoning vindt daarbij plaats binnen het kader van en de exploitatie van een zorgboerderij.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex.

artikel 5.16 Wm:

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

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een extra activiteit. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het wijzigen van het gebruik NIBM is.

Volgens de digitale kaarten van het RIVM op de atlas leefomgeving bedroeg de concentratie PM10 in 2014 ter plaatse van het plangebied 23,2 µg/m³, dit is ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 van 40µg/m³.

Daarnaast zal door de voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

De luchtkwaliteit heeft op het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning geen invloed.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Hiervan is in onderhavige planontwikkeling geen sprake.

Dit besluit is om die reden niet op onderhavig plan van toepassing.

4.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een nieuw zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het object is immers al een woning en het blijft een woning. Alleen het gebruik wijzigt t.b.v. het gebruik voor zorgactiviteiten.

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, flora en fauna, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap en duurzaamheid.

5.1 Archeologisch onderzoek

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor onderhavig planvoornemen geldt ter plekke 'Waarde – Archeologie 5' en gelden bepaalde eisen/voorwaarden wanneer activiteiten plaats gaan vinden waarbij de ondergrond verstoord wordt.

Omdat het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning naar gebruik voor zorgactiviteiten niet voorziet in een verstoring, is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Flora en Fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend plan voorziet niet in een ingreep welke van invloed is op eventuele aanwezige flora en fauna. Het betreft enkel en alleen het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning. Nader onderzoek of het aanvraag van ontheffing is dan ook niet nodig.

5.3 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van het gebruik van de woning.

5.4 Verkeer en parkeren

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

5.4.1 Verkeersstructuur

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van het gebruik van de woning en heeft verder geen invloed op de verkeersstructuur.

5.4.2 Parkeren

Onderhavig planvoornemen voorziet in het wijzigen van het gebruik van de woning. Er gaat bewoning door 5 jongeren plaatsvinden, die elk hun eigen kamer ter beschikking hebben. Dit komt voor wat betreft de parkeerbehoefte overeen met niet zelfstandige kamerverhuur. Op grond van de CROW 2012 betekent dat in het buitengebied dat er per kamer 0,3 parkeerplaats per kamer beschikbaar moet zijn. Daarnaast dient er in verband met bezoekers 0,2 parkeerplaats per kamer te worden gereserveerd. Per kamer is er daarmee een behoefte van 0,5 parkeerplaats voor bewoners en bezoekers. Bij 5 kamers betekent dit 2,5 parkeerplaats (afgerond 3).

De parkeernorm voor een woning bedraagt 2. Hiermee rekening houdende dient er één parkeerplaats extra te worden gerealiseerd. Het erf biedt voldoende ruimte voor die extra parkeerplaats.

Daarnaast is er vanwege de aanwezige zorgboerderij al voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in een nieuw verhard oppervlak, heeft onderhavig plan niet aan het waterschap te worden voorgelegd en is het opstellen van een watertoets niet noodzakelijk.

5.5.2 Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling

5.6 Natuur en landschap

Aangezien onderhavig planvoornemen alleen voorziet in het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning naar het gebruik van de woning voor zorgactiviteiten, kan worden gesteld dat dit geen invloed heeft op het aspect natuur en landschap.

Natuur en landschap vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Ook zullen waar mogelijk de van te slopen gebouwen vrijkomende bruikbare materialen worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bouwactiviteiten. Indien deze toch gaan plaatsvinden zal met bovenstaande uitgangspunten rekening worden gehouden.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemers zullen worden gedragen.

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

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

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

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Burgemeester en wethouders moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Van het vooroverleg kan worden afgezien als de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Voor de wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning is geen vooroverleg met de provincie Limburg noodzakelijk. De locatie is al aangewezen voor zorgactiviteiten en de reeds aanwezige woning mag al voor bewoning worden gebruikt.

Vooroverleg met het Waterschap Limburg is niet noodzakelijk, aangezien het planvoornemen niet voorziet in nieuw verhard oppervlak.

7.2 Formele procedure

7.2.1 Algemeen

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet een uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Bijvoorbeeld aan de instantie die de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Insectie, een bestuursorgaan dat het aangewezen bevoegd gezag is, etc.
- Iedereen kan zienswijzen inbrengen op het ontwerpbesluit (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). Als extra tijd nodig is om, nadat de aanvraag door bevoegd gezag is beoordeeld, de aanvraag compleet te maken dan telt die tijd bij de beslistermijn op.
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal worden verlengd met ten hoogste zes weken art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigde op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid

2 Wabo jo. Art 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

7.2.2 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze ingekomen.

7.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort een ruimtelijke onderbouwing met daarbij een geometrische plaatsbepaling van het besluitvlak. Tevens dient het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd in de standaarden IMRO2012 en STRI2012.

8 Bijlagen

1. Besluitvlak