


OMGEVING BV



ONDERBOUWING AFWIJKEN BESTEMMINGSPAN

**Herbouw van woning buiten de
bestaande fundamenteen
Steutenweg 85 te Nederweert-Eind**

Herbouw woning buiten de bestaande fundamenteen aan de Steutenweg 85 in Nederweert-Eind

Ruimtelijke onderbouwing

Datum 4 mei 2022
IMRO-nummer NL.IMRO.1706.....-ON01

1. Inleiding	1
2. Planologische aspecten	3
2.1 <i>Inleiding</i>	3
2.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	3
2.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	3
2.4 <i>Bodem</i>	4
2.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	5
2.6 <i>Verkeer en parkeren</i>	6
2.7 <i>Natuur en landschap</i>	6
2.8 <i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	7
2.9 <i>Hemelwaterafvoer</i>	7
2.10 <i>Overige voorwaarden afwijken bestemmingsplan</i>	8
2.11 <i>Conclusie</i>	9

1. Inleiding

Aan de Steutenweg 85 te Nederweert-Eind wordt een woning met bijgebouwen (berging / schuur) geheel of gedeeltelijk gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd. De huidige woning wordt gedeeltelijk verbouwd op de bestaande fundamente en een gedeelte wordt buiten de bestaande fundamente gerealiseerd. De nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woning vergroot.

De gemeente Nederweert heeft aangegeven dat hierdoor wordt afgeweken van het bestemmingsplan, omdat bouw buiten de bestaande fundamente niet zondermeer is toegestaan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen, mits wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de afwijking kan worden voldaan (artikel 3.4.1 lid k, artikel 3.4.1 en artikel 34).

In artikel 3.4.1, lid k is het bouwen buiten de bestaande fundamente onder de volgende voorwaarden mogelijk:

1. De nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
2. De afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
3. Een planschade verhaalsovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan.

In artikel 3.4.2 worden een aantal algemene voorwaarden gesteld om te voldoen aan de ontheffing van het bestemmingsplan. Deze kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid;
- c. De sociale veiligheid;

- d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten oosten van de bebouwde kom van Nederweert-Eind. Het perceel heeft een agrarische bestemming volgens het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert (vastgesteld 24-11-2009). Op de locatie is de functie wonen aangeduid.

Met betrekking tot de afwijkende inhoud is in het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert en de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert het volgende opgenomen.

Artikel 34.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Artikel 34.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 34.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 34.1 met maximaal 10 %.

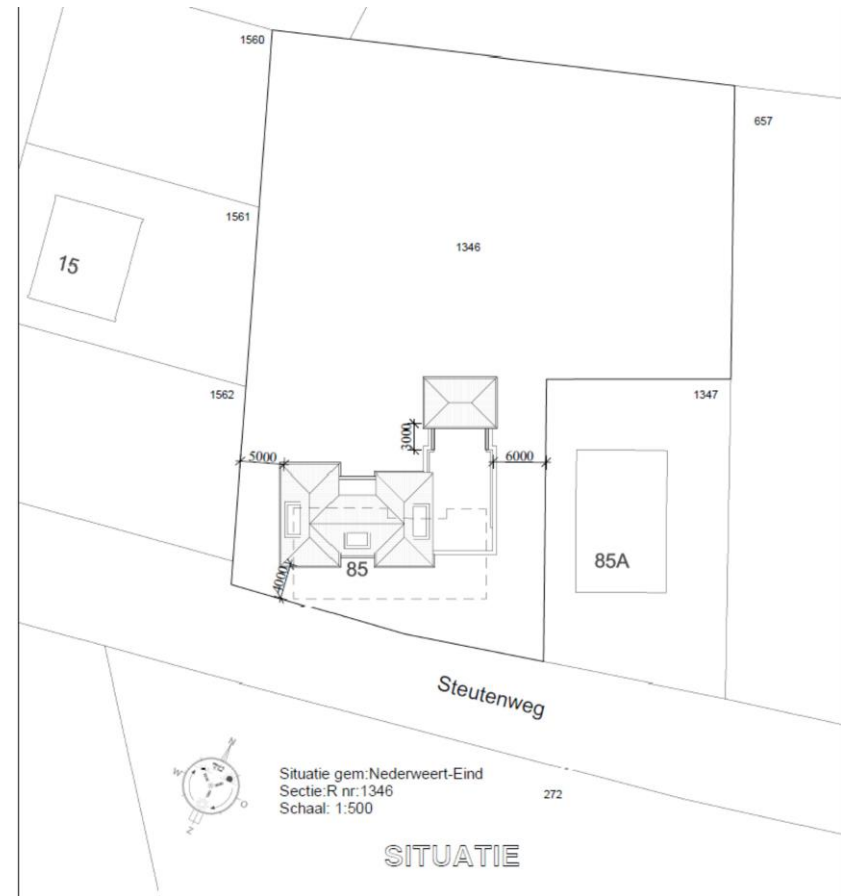
- a. Afwijken ten behoeve van bijgebouwen.
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken lid 34.1 teneinde bij het slopen van bijgebouwen op eigen terrein, voor zover die bijgebouwen onder het overgangsrecht vallen tot een oppervlakte van 50% van die bijgebouwen terug te bouwen, waarbij de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen niet meer dan 2000 m³ mag bedragen.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op een aantal planologische aspecten die een relatie hebben met de hiervoor genoemde voorwaarden voor de afwijking van het bestemmingsplan.

De gebouwen die gesloopt worden betreffen panden die in een slechte staat verkeren. Het straat- en bebouwingsbeeld zal positief worden beïnvloed door onderhavige plannen. Voor de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden heeft het plangebied geen relevante invloed op.



Figuur: situatie nieuwe woning met daarop aangegeven de te slopen bebouwing (gestreepte contour)

2. Planologische aspecten

2.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

2.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

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

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

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

Onderzoek

De bestaande woning ligt dicht tegen de Steutenweg. De nieuwe woning zal 4 meter verder van de weg worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor de vervangende nieuwbouw een positief effect wordt bewerkstelligd uit oogpunt van het wegverkeerslawaai. Een akoestisch onderzoek is voor de vervangende nieuwbouw niet noodzakelijk. Bovendien is de Steutenweg een weg met een lage verkeersintensiteit (< 500 motorvoertuigen).

Op de locatie is geen sprake van railverkeerslawaai of industrielawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

Wet natuurbescherming

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

Onderzoek

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

De stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden kan voor onderhavig plangebied als minder relevant worden beschouwd. In de gebruiksfase is er geen verschil tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie, aangezien er niet méér woningen worden gerealiseerd op het perceel. Een berekening met behulp van de Aerius Calculator is hier niet noodzakelijk. De stikstofdepositie op de Natura 2000 zal voor het plangebied 0,00 mol/ha/jaar bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Daarnaast zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de verkeersaantrekkende werking slechts in geringe mate

toenemen. Hierdoor zal als gevolg van de bouw van de nieuwe woning ook geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling. De herbouw van de woning valt onder het begrip niet in betekenende mate (NIBM) toenemen volgens de Wet luchtkwaliteit.

2.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

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

staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor het plangebied is een vooronderzoek bodem volgens NEN 5725 uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest (nr. 222-NSt85-ho-v1, 4-5-2022). In dit vooronderzoek is door middel van historische informatie onderzocht of er bodembedreigende activiteiten in het verleden zijn geweest op het perceel. In een dergelijk geval is een vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 noodzakelijk.

Uit het dossieronderzoek bij de gemeente Nederweert-Eind blijkt dat op het perceel of in de directe omgeving geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden in de nabijheid van de onderzoekslocatie. Op het perceel is geen sprake van tanks. Op de locatie is de inrit en terras verhard met klinkers. Onder deze verharding is geen sprake van puin.

Op de locatie Steutenweg 85a is een varkensstal aanwezig geweest. Op deze locatie is in de huidige situatie een loods aanwezig.

Uit de veldinspectie zijn op de locatie geen asbestdelen of andere potentiële verontreinigingen op de grond aangetroffen. Alle gebouwen zijn voorzien van asbestvrije dakbedekking. Zintuiglijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens van een verontreiniging aangetroffen.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocaties negatief beïnvloed is.

Conclusie

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie kan als onverdacht worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De herbouw van de woning op het perceel wordt niet belemmerd uit oogpunt van de bodemkwaliteit.

2.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Onderzoek

Aan de Steutenweg 87 is een bedrijf gesitueerd dat bestemd is als 'specifieke vorm van agrarisch-keukenfabriek'. Dit bedrijf kan worden vergeleken met een timmerwerkplaats. Een timmerbedrijf met werkplaats valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. De woning Steutenweg 85 valt binnen deze hinderafstand. Aangezien de woning niet dichterbij het bedrijf aan de Steutenweg 87 wordt herbouwd, geldt er geen nieuwe belemmering voor genoemd bedrijf.

De locatie Steutenweg 85 is eigendom van de initiatiefnemers. De locatie wordt gebruikt voor stalling en opslag. Er geldt geen richtafstand voor deze bedrijvigheid. Ook hiervoor geldt dat de nieuwe woning niet dichterbij wordt gerealiseerd, zodat er geen nieuwe belemmering wordt opgeworpen voor de locatie.

Verder geldt dat er geen andere bedrijven in de nabijheid zijn gesitueerd die met voornoemde richtafstanden over de woonfunctie vallen. Zoals reeds eerder gesteld is het pand reeds bestemd voor de woonfunctie en dit wijzigt niet met onderhavig plan. Voor andere bedrijfsfuncties op ruimere afstanden geldt dat er andere gevoelige functies zijn gesitueerd in de omgeving die maatgevend zijn voor de milieuhinder van deze bedrijven. Dit betekent dat de nieuwe woning in de plaats van de bestaande woning geen beperking opleveren voor de bedrijvigheid.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de nieuwe woning buiten de bestaande fundamenteen niet van invloed is op hindergevoelige functies in de directe omgeving. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

2.6 Verkeer en parkeren

Voor het perceel aan de Steutenweg 85 geldt dat de bestaande ontsluiting op de Steutenweg gehandhaafd blijft. Parkeren zal plaatsvinden aan de rechter zijde van de woning en er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De Steutenweg is voldoende breed om de verkeersstromen vanaf de inrit op een veilige wijze te kunnen verwerken.

Conclusie

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

2.7 Natuur en landschap

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Nbw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en

plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

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

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

Onderzoek

De locatie is niet nabij Natura 2000 gebieden gesitueerd en volgens het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg zijn de gronden ook niet als waardevol voor het natuurbeheer beschouwd.

De bestaande gebouwen op het perceel, die zullen worden gesloopt, zullen voorafgaande aan de sloop worden onderzocht

op broedvogels en vleermuizen. Hierdoor kan met zekerheid worden vastgesteld of voor de sloop wordt voldaan aan de voorwaarden van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Natuur en landschap speelt geen rol bij de ontwikkeling.

2.8 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

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

Onderzoek

Cultuurhistorie

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

Archeologie

De locatie is gesitueerd in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is nodig als de verstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm-mv bedraagt. Dit is in onderhavige situatie niet het geval, zodat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op de locatie vindt geen grootschalige uitbreiding plaats met bebouwing. De uitbreiding van de nieuwe woning ten opzichte

van de bestaande woning bedraagt wel meer dan 100 m². Hierdoor is een aanlegvergunning noodzakelijk, conform artikel 18.5.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert. Artikel 18.5.1 stelt dat als de bruto-oppervlak van de bodemingreep op de locatie groter is dan 100 m² en dieper dan 0,4 m-mv, er een aanlegvergunning nodig is. Omdat de nieuwe woning gedeeltelijk aan de achterzijde van de bestaande fundamenteen wordt gebouwd, bedraagt het oppervlak van de nieuwe bodemingreep groter dan 100 m². De aanlegvergunning wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning aangevraagd.

Conclusie

Voor de locatie is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel dient een aanlegvergunning gelijktijdig met de omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

2.9 Hemelwaterafvoer

De gemeente en het waterschap hanteren het beleid dat het hemelwater van nieuwe bebouwing niet zonder meer op de riolering mag worden geloosd. Hiervoor dient te worden onderzocht of infiltratie of berging op eigen terrein mogelijk is.

Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd met een oppervlakte van 295 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 50 m². Voor de inrit en terras wordt 60 m² aangehouden. Het totale verharde gebied bedraagt dan 405 m². Uitgaande van 30 mm berging per m² bebouwing/verharding betekent dit een totale berging van 12,15 m³. Deze hemelwaterberging / infiltratievoorziening wordt op het perceel gerealiseerd in de vorm van infiltratiekragen in de zijtuin. Deze heeft een maximale leeglooptijd van 24 uur. Ook wordt een overloop gerealiseerd naar eigen terrein bij grotere buien.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente en het waterschap.

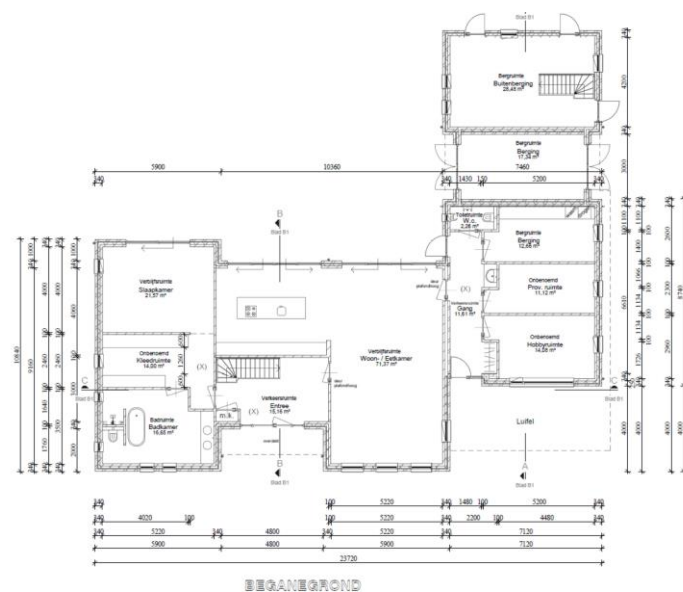
2.10 Overige voorwaarden afwijken bestemmingsplan

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven, gelden een aantal voorwaarden voor enerzijds het bouwen buiten de bestaande fundamenteën en tevens het vergroten van de inhoud van de woning.

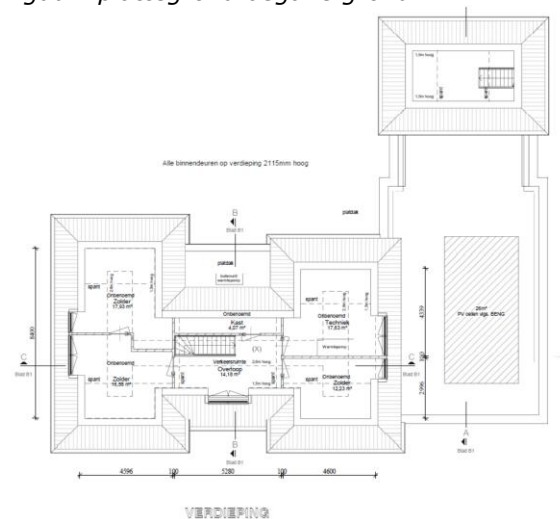
Omdat het perceel aan de Steutenweg 85 een oppervlakte heeft van 3.000 m², mag de woning een inhoud hebben tot 1.400 m³. De bestaande woning met berging / schuur hebben een inhoud van 1.390 m³. Artikel 34.2 lid a stelt dat bij sloop 50% van het verschil tussen de bestaande inhoud en de toegestane 1.100 m³ teruggebouwd mag worden. In onderhavige situatie betekent dit dus een inhoud van 1.100 + 145 (50% van de overmaat) = 1.245 m³.

Voor de woning wordt voldaan aan een minimale afstand van 3 meter tot perceelsgrenzen. De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de bestaande fundamenteën gebouwd en een gedeelte aan de achterzijde hiervan. Door de gemeente is aangegeven dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is. De huidige locatie van de woning dicht tegen de Steutenweg is vanuit verkeersveiligheid en stedenbouw geen gewenste situatie.

Voor het plan zal een planschade-overeenkomst worden gesloten, zodat de financiële gevolgen van het plan bij de initiatiefnemer worden gelegd. De gemeente Nederweert loopt hierin dus geen risico.



Figuur: plattegrond begane grond



Figuur: plattegrond verdieping



Figuur: 3D-impressie nieuwe woning

De gevelaanzichten van de woning tonen aan dat er sprake is van een samenhangend geheel. De indeling van de woning op de begane grond en verdieping is zodanig, dat er in de toekomst

geen woningsplitsing mogelijk is met simpele bouwkundige ingrepen. De woning zal levensloopbestendig worden gebouwd.

De kwaliteitsbijdrage van het plangebied is de sloop van oude, in slechte staat verkerende, gebouwen en de realisatie van een nieuwe woning die het straatbeeld een flinke kwaliteitsimpuls geeft. In de omgeving zijn agrarische bestemmingen met overwegend woonfuncties. De toevoeging van onderhavige woning zal het straatbeeld ter plaatse aanzienlijk verbeteren.

Verder zal de woning worden gebouwd conform de huidige regels van het Bouwbesluit, waarbij uiteraard ook aan veiligheid, geluid en brandvoorschriften zal worden getoetst. Hiermee zal het pand voldoen aan de moderne inzichten op genoemde aspecten. De bestaande woning kon, ook door een eventuele verbouwing, hier nooit meer aan voldoen.

2.11 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat kan worden voldaan aan de voorwaarden, zoals gesteld in artikel 3.41. lid k, artikel 3.4.2 en artikel 34 van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert.

Met de initiatiefnemer zal de gemeente Nederweert een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten.

Voor de locatie is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden.