WEERD 9 IN LINNE

BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	Dhr. J.P.T.G. Dohmen
Projectnr:	MAG089
Datum:	19 maart 2021

WEERD 9 IN LINNE

BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	Dhr. J.P.T.G. Dohmen
Projectnr:	MAG089
Rapportnr:	20210319-MAG089-TOE-OBP-1.0
Status:	Ontwerp
Datum:	19 maart 2021

Opsteller:
BZ

Verificatie:
KP

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

kragten

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.1.1 Vigerend bestemmingsplan 7
1.2 Leeswijzer 8

2 GEBIEDS EN PROJECTOMSCHRIJVING 9
2.1 Beschrijving plangebied 9
2.2 Beschrijving project 9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 10

3 BELEIDSKADER 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 12
3.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 14
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 14
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 15
3.3.2 Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw, Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 15
3.3.3 Structuurvisie Maasgouw 2030 16
3.4 Afweging beleidskader 17

4 ONDERZOEK 18
4.1 Milieuaspecten 18
4.1.1 Geluid 18
4.1.2 Bodem 18
4.1.3 Luchtkwaliteit 18
4.1.4 Milieuzonering en Wet geurhinder en veehouderij 19
4.1.5 Externe veiligheid 20
4.2 Ecologie 21
4.3 Water 22
4.4 Verkeerskundige aspecten 23
4.5 Leidingen en infrastructuur 23
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 23
4.7 Economische uitvoerbaarheid 24
4.8 M.e.r.-plicht 24

5 PLANSTUKKEN 25
5.1 Algemeen 25
5.2 Opzet van de regels 25
5.2.1 Toelichting op de regels 26

6 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN 27
6.1 Vooroverleg 27
6.2 Zienswijzen 27

7 PROCEDURE 28

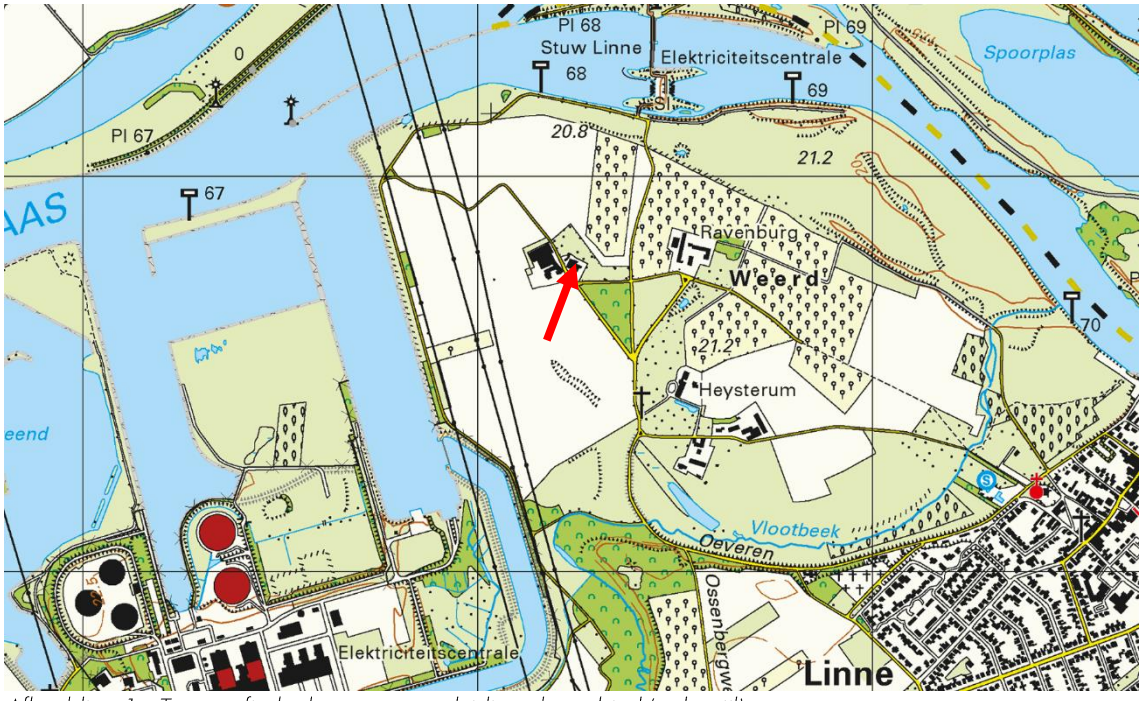
BIJLAGEN

B1 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning aan de Weerd 9 in Linne naar een plattelandswoning.



Afbeelding 1. Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode pijl)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Linne', zoals dit op 18 december 2014 door de gemeenteraad van Maasgouw is vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is echter uitsluitend een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik van de betreffende agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning is niet toegestaan.

Op grond van de Wet plattelandswoningen kan een voormalige agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een plattelandswoning. Hierbij geldt dat het gebruik van de woning door derden mogelijk is, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Hiertoe dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Hieraan wordt met dit bestemmingsplan invulling gegeven.

1.1.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Linne' van de gemeente Maasgouw van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw.

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch – Bouwperceel'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inbegrip van één bedrijfswoning per bouwperceel. Het gebruik van de bedrijfswoning door derden is daarbij niet toegestaan. Om het gebruik van de woning door derden, in de vorm van een plattelandswoning, mogelijk te maken, dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, met het plangebied rood omlijnd weergegeven.

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap' en 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' van toepassing. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'milieuzone – roerdalslenk 2' van toepassing. Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, vormen deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen geen beperking in het kader van de beoogde functiewijziging. Wel heeft in verband met de ligging binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' afstemming met Rijkswaterstaat (RWS) plaatsgevonden. Vanuit RWS is aangeven dat er geen bezwaren bestaan tegen de beoogde functiewijziging.

1.2 Leeswijzer

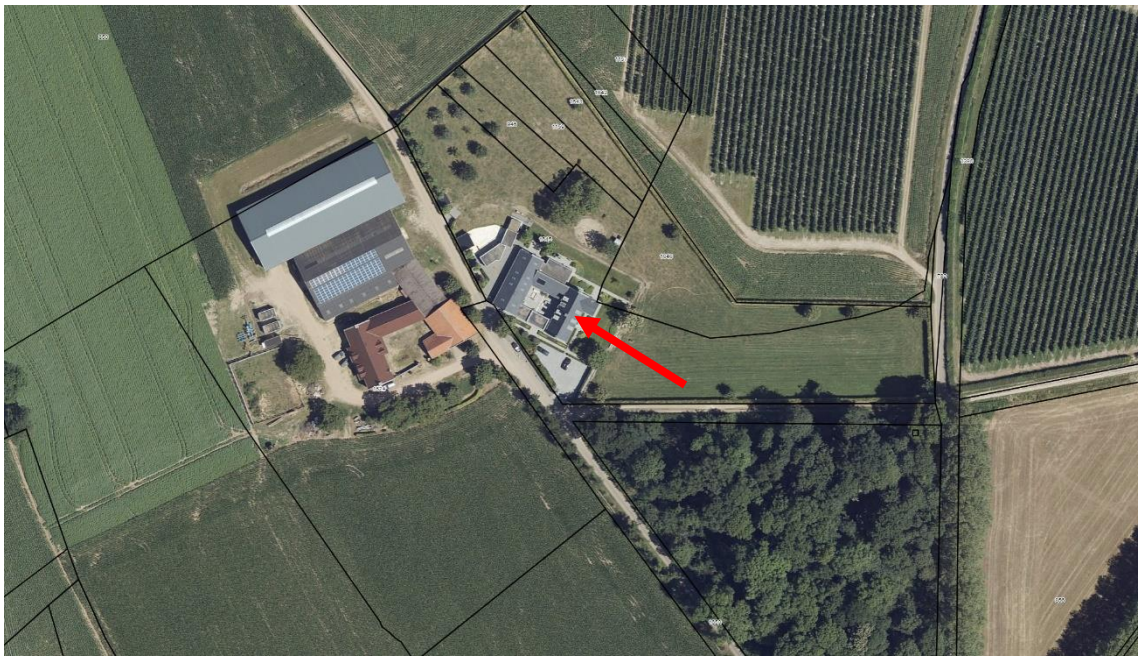
In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en komt de toekomstige situatie aan bod.
In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord. Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2 GEBIEDS EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Ook wordt er ingegaan op de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van het project.

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weerd 9 in Linne, in het buitengebied ten noordwesten van de kern Linne. Het plangebied betreft een agrarisch bouwperceel, zoals weergegeven op afbeelding 2. Aan de westzijde van het plangebied en de Weerd ligt het agrarisch bouwperceel aan de Weerd 10. Voor het overige wordt het plangebied omringd door onbebouwde agrarische gronden, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving, met de locatie Weerd 9 aangeduid met een rode pijl.

2.2 Beschrijving project

Het voornemen bestaat om de agrarische bedrijfswoning op het perceel aan de Weerd 9 in Linne vanuit juridisch-planologisch te transformeren naar plattelandswoning. Op grond van de Wet plattelandswoningen is een plattelandswoning een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden, die geen functionele binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf, mag worden bewoond. De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van de in dit bestemmingsplan als plattelandswoning te bestemmen woning aangeduid. Voor het overige blijven de gebruik- en bebouwingsregels van de agrarische bouwkavel ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 4. Begrenzing tot plattelandswoning te bestemmen agrarische bedrijfswoning.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt blijft de bestaande situatie behouden. Er treden geen wijzigingen op, aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging van een bestaande woning. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan, op zowel de korte- als lange termijn, geen negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen door de SVIR de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich in voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*"

In het voorliggende geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, namelijk de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, waarbij in lijn met de uitspraak[1] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

[1] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt eveneens aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen toegevoegd.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het plangebied is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Voor het rivierbed geldt op basis van artikel 2.4.3 van het Barro dat een bestemmingsplan alleen een nieuwe bestemming kan aanwijzen als er:

- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- Geen sprake is van feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Daarnaast bevat het Barro voor het stroomvoerend rivierbed regels met betrekking tot de activiteiten die binnen het stroomvoerend rivierbed kunnen worden toegestaan (artikel 2.4.4 en 2.4.5).

Binnen het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hierbij vinden qua bebouwing geen wijzigingen plaats. Er wordt kortom geen afbreuk gedaan aan het belang van het stroomvoerend rivierbed.

Op de verbeelding en in de regels is in verband met de ligging binnen het stroomvoerend rivierbed overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Hierin zijn de regels uit het Barro in verband met het stroomvoerend rivierbed doorvertaald.

Voor het overige zijn er geen van de bovengenoemde belangen uit het Barro bij de functiewijziging in het plangebied in het geding. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De centrale ambitie in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: 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. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Belangrijke principes in het omgevingsbeleid van de provincie Limburg zijn de volgende:

- *Kwaliteit staat centraal.* Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- *Uitnodigen staat centraal.* Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie Limburg wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Zonering Limburg
In het POL2014 wordt op basis van omgevingskwaliteiten een zonering gemaakt van diverse soorten gebieden, variërend van stedelijk gebied tot beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn sectorale (beschermings-)gebieden als gebiedsaanduiding opgenomen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het projectgebied ligt binnen de zone ''bronsgroene landschapszone'. De bronsgroene landschapszone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen. De zonering is indicatief op kaart gezet, gemeenten kunnen dit verder specificeren.



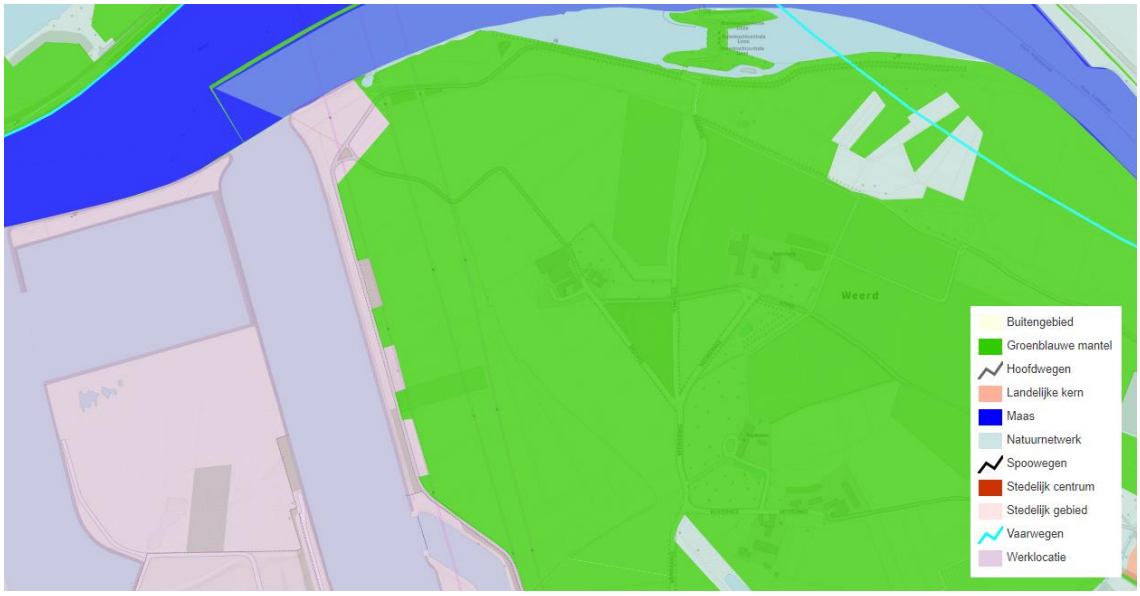
Afbeelding 5 Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014

Bij de voorgenomen ontwikkeling is slechts sprake van de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Hierbij wordt geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de waarden binnen de bronsgroene landschapszone. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beleidskaders zoals opgenomen in het POL2014.

3.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Van 7 september tot en met 18 oktober 2020 heeft de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg ter inzage gelegen. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' ligt het plangebied binnen het gebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

Voor wat betreft de beleidsmatige uitgangspunten in relatie tot de ligging binnen de groenblauwe mantel, zijn in verhouding tot het POL2014 voor de beoogde ontwikkeling geen direct relevante beleidswijzigingen opgenomen. De ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Provinciale Staten van de provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II gelegen is. Binnen het gebied in het Roerdalslenk is het verboden om:

- een boorput op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.
- werken of werkzaamheden in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter dient vier weken op voorhand schriftelijk gemeld te worden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In het plangebied zijn geen boorputten of werkzaamheden voorzien waarbij de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlaag kunnen aantasten.

Voor het overige ligt het plangebied niet binnen stiltegebieden, waterwingebieden of grondwaterbeschermingszones.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021', vastgesteld op 2 juli 2019, bouwt voort op de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2014) en gaat in op concrete afspraken. Eveneens wordt een doorkijk gegeven naar de woningbehoefte tot 2030.

De regio Midden-Limburg laat met de actualisatie van de structuurvisie uit 2014 zien dat het regionaal samenwerken op het gebied van wonen goed functioneert. Deze samenwerking heeft meerwaarde voor alle gemeenten. Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om ervoor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald.

Op grond van de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' uit 2014 diende Maasgouw een terughoudende opstelling ten aanzien van nieuwe woningbouwplannen in te nemen. De planvoorraad kende namelijk een grote omvang in relatie tot de resterende woningbehoefte tot het bereiken van de huishoudenstop. De planvoorraad voor de gemeente Maasgouw bestond ten tijde van het vaststellen van de structuurvisie uit 1.095 woningen. Voor de gemeente Maasgouw is becijferd dat er voor 2024 nog ruimte is om maximaal 430 woningen aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Dit betekent dat er tot aan 2024 in totaal 665 woningen uit de planvoorraad moeten worden geschrapt, waarvan 265 in de periode t/m 2017.
In werkelijkheid zijn er in de periode t/m 2017 76 woningen gerealiseerd en 220 geschrapt. Dit betekent dat er minder woningen zijn geschrapt dan vooraf voorzien.

In de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' is aangegeven dat er tot en met 2021 een reductie van 178 woningen bewerkstelligd wordt.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt enkel de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk gemaakt. Hierbij is géén sprake van het toevoegen van een woning. Het plan past daarmee binnen de beleidsmatige kaders van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021'.

3.3.2 Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw, Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Op 3 december 2019 is de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw' naar aanleiding van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw. Deze lokale uitwerking geldt daarmee als het nieuwe gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid.

In de lokale uitvoeringsstrategie is aangegeven dat de huidige demografische ontwikkelingen in de vorm van een krimpende bevolking, een beperkte huishoudensgroei in combinatie met een veranderende kwalitatieve woningbehoefte door de veranderende bevolkingssamenstelling, vragen om zowel een transformatie als een nog slechts beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Met de aanpak van de overtollige plancapaciteit en de bestaande mismatch tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt wordt in combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatieve nieuwbouwwoningen, op een verantwoorde wijze sturing gegeven en regie gevoerd.

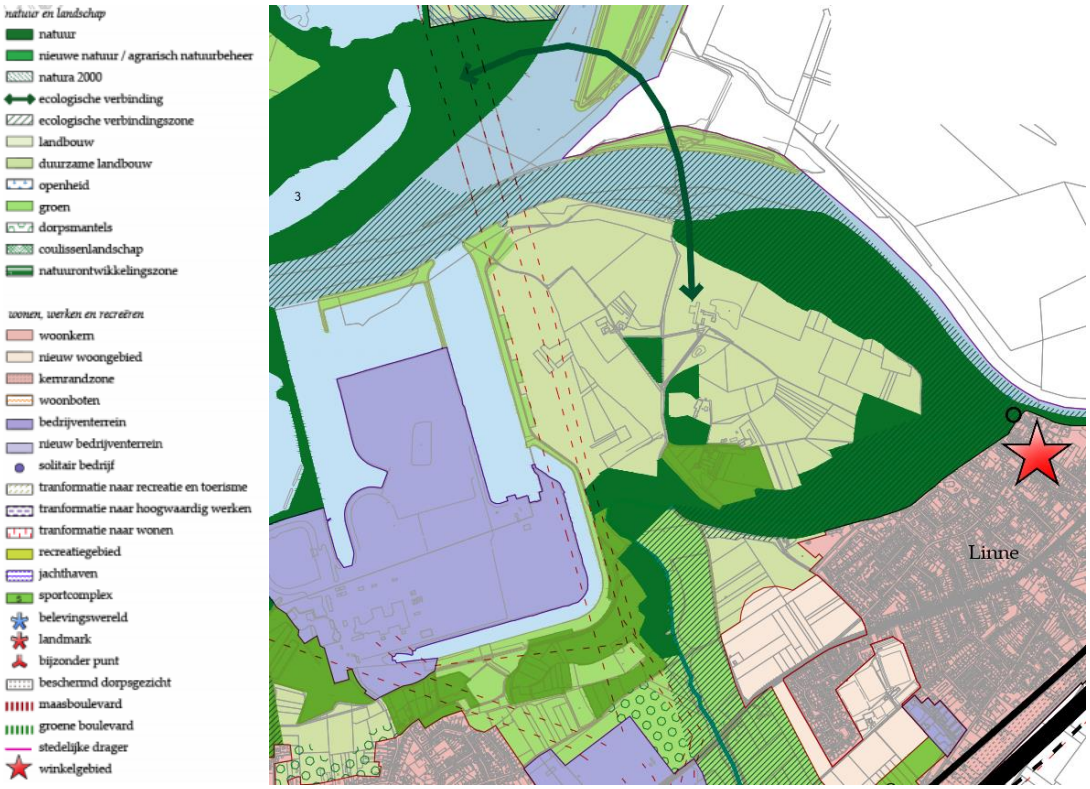
Binnen de Midden-Limburgse regio is enige speelruimte overeengekomen. De harde koppeling met de planreductie is losgelaten en er kunnen extra woningen worden gerealiseerd mits er sprake is van:
1. nieuwe woningbouwplannen die duidelijk voorzien in een actuele behoefte waarbij er
2. onvoldoende bestaande plannen in het betreffende segment voorhanden zijn en
3. de extra toevoegingen alsnog binnen de huidige planperiode worden gecompenseerd door een aanvullende reductie.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt enkel de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk gemaakt. Hierbij is géén sprake van het toevoegen van een woning. Het plan past daarmee binnen het past daarmee binnen de beleidsmatige kaders van de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw'.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan in lijn is met het regionaal en gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.

3.3.3 Structuurvisie Maasgouw 2030

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Maasgouw de Structuurvisie Maasgouw 2030 vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Maasgouw per thema behandeld. Vervolgens is er per deelgebied een visie uitgewerkt.



Afbeelding 7 Uitsnede kaart behorende bij de structuurvisie Maasgouw 2030

Linne valt binnen het deelgebied 'Maasbracht e.o.'. Tot dit deelgebied behoren de kernen Maasbracht, Brachterbeek en Linne en hun buitengebied. Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen een gebied aangeduid als 'duurzame landbouw'. In de structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen ten aanzien van de functiewijziging van agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen.

In deel 1, bij paragraaf 9, wordt specifiek ingegaan op het thema wonen. Echter, dit beleid is achterhaald door de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021', zoals reeds beschreven in deze paragraaf.

Gelet op het feit dat slechts sprake is van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is geen sprake van strijdigheid met de Structuurvisie Maasgouw 2030.

In de structuurvisie is tevens het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) vastgelegd. Omdat in het voorliggende geval uitsluitend sprake is van een functiewijziging van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, zijn extra compenserende maatregelen op grond van het GKM niet aan de orde. Een bijdrage in het kwaliteitsfonds is kortom niet noodzakelijk.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025 (GVVP), zoals vastgesteld op 12 februari 2015. In het GVVP is de aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer omschreven, met als doel een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, en (verkeer)leefbaarheid in Maasgouw. Naast het GVVP zijn specifieke aspecten, zoals parkeren, in afzonderlijke nota's uitgewerkt. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4 'Verkeerskundige aspecten'.

3.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen wijzing van het bestemmingsplan niet afwijkt van het rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

4 ONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de onderzoeksaspecten die in het kader van de realisatie van een (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Verkeerslawaai

Gelet op het feit dat slechts sprake is van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning in combinatie met het feit dat ter hoogte van het plangebied sprake is van zeer lage verkeersintensiteiten, wordt een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht. Binnen de woning is naar verwachting sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het oogpunt van geluidhinder als gevolg van verkeerslawaai.

Industrielawaai

De woning aan de Weerd 9 ligt binnen de geluidzone van de Clauscentrale. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de status van de woning als geluidgevoelig object niet wijzigt als gevolg van de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Nadere toetsing in het kader van industrielawaai wordt kortom niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Bodem

Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de toegestane gebruiksvormen. In het voorliggende geval is slechts sprake van de functiewijziging van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De bodem blijft daarbij haar gevoeligste (bodem-)functie, namelijk wonen, behouden. Verder zijn er geen werkzaamheden in de bodem voorzien. Evenmin zijn er aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit heeft plaatsgevonden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Het gezondheidsaspect is een van de onderdelen die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Luchtverontreiniging is hier een onderdeel van. Plannen worden getoetst aan de Wet milieubeheer. Als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan dan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk. De ontwikkeling draagt op basis van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen', dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is kortom niet noodzakelijk.

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De luchtkwaliteit wordt in Nederland gemonitord door middel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierbij wordt met name getoetst aan stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}). Volgens de monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse minder dan 35 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ µg/m³ minder dan 20 µg/m³ en de concentratie NO_2 minder dan 35 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie daarom voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering en Wet geurhinder en veehouderij

Bedrijven en milieuzonering en Wet geurhinder en veehouderij
Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.
De beoogde woning die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Voor wat betreft de tot plattelandswoning te bestemmen agrarische bedrijfswoning geldt dat deze is gelegen nabij de rundveehouderij aan de Weerd 9 en de rundveehouderij / het akkerbouwbedrijf aan de Weerd 10. Voor wat betreft de rundveehouderij aan de Weerd 9 geldt dat de plattelandswoning tevens door derden mag worden bewoond die geen functionele binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf en daarmee wordt het bedrijf ook niet belemmerd door eventuele bewoning van de woning door derden.

Voor wat betreft het bedrijf aan de Weerd 10 geldt dat in de vergunning voor het betreffende bedrijf reeds rekening is gehouden met de agrarische bedrijfswoning aan de Weerd 9. Volgens de vergunning op grond van de Wet milieubeheer, bevindt de dichtstbijzijnde woning van derden (Weerd 9) zich op een afstand van 50 meter van de inrichtingsgrens. De emissiepunten bevinden zich op een afstand groter dan 50 meter van de gevel van de woning aan de Weerd 9.

De richtafstanden voor fokken en houden van rundvee volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' bedragen voor geur 100 meter, voor stof 30 meter en voor geluid 30 meter. De richtafstanden voor akkerbouw/tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren bedragen voor geur 100 meter, voor stof 30 meter en voor geluid 30 meter.
Aan de richtafstanden voor geur (100 meter) wordt in relatie tot de inrichting aan de Weerd 10 niet voldaan. In het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.117) zijn echter specifieke minimumafstanden opgenomen. Deze specifieke milieuwetgeving gaat voor op de algemene richtafstanden. Voor rundveebedrijven worden vaste afstanden aangehouden: 100 meter in de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied, waarvan hier sprake is. De afstand wordt gemeten van het emissiepunt van de stal tot de gevel van de woning.

De woning aan de Weerd 9 ligt op meer dan 50 meter van het dichtstbijzijnde emissiepunt van de inrichting aan de Weerd 10. Aan de afstandseis van 50 meter uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt kortom voldaan. Dit betekent ook dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de plattelandswoning ten aanzien van deze veehouderij. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat de situatie voor wat betreft de inrichting aan de Weerd 10 niet wijzigt. De woning aan de Weerd 9 geldt zowel in de vorm van agrarische bedrijfswoning als in de vorm van een plattelandswoning als woning van derden.

Voor het overige liggen er geen veehouderijen in de nabijheid die in hun ontwikkelruimte zouden kunnen worden beperkt als gevolg van de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Woon- en leefklimaat
Ondanks dat ten aanzien van de eigen inrichting geen wettelijke eisen gelden voor onder andere geur en geluid, moet de gemeente wel beoordelen of er ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente geeft op basis van haar beleid aan wat zij acceptabel vindt en wat niet. In de praktijk worden de normen bij een plattelandswoning soepeler gehanteerd dan bij een burgerwoning het geval is.

Voor zover bekend heeft de gemeente Maasgouw geen specifiek beleid voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat bij plattelandswoningen. Gelet op de kleinschaligheid van de rundveehouderij van Weerd 9 in Linne, mag worden aangenomen dat bij de agrarische bedrijfswoning al sprake was van een min of meer aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat dit niet wijzigt dan wel verslechtert als gevolg van de functiewijziging tot plattelandswoning. Van belang hierbij is wel dat bij de wijziging alleen de bedrijfswoning de status van plattelandswoning krijgt en niet ook (delen van) de (voormalige) bedrijfsgebouwen grenzend aan de woning. Dit zou er namelijk toe kunnen leiden dat het bedrijf aan de Weerd 10 alsnog in de bedrijfsvoering belemmerd zou kunnen worden. In het voorliggende geval wordt echter uitsluitend de agrarische bedrijfswoning bestemd als plattelandswoning.

Conclusie
Er bestaan geen belemmeringen voor de wijziging van het agrarisch bouwblok aan de Weerd 9 met daarop een agrarische bedrijfswoning, naar een agrarisch bouwblok met daarop een plattelandswoning.

4.1.5 Externe veiligheid

Beleid
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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.

Toetsing plangebied
Hoewel in het voorliggende geval slechts sprake is van de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning en daarbij dus geen sprake is van een toevoeging van een woning, dient te worden getoetst aan externe veiligheidsaspecten.

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen zijn. Het plangebied is verder op meer dan 600 meter van de vaargeul van de Maas, het Lateraalkanaal Linne-Buggenum en op circa 1.850 meter van de snelweg A2 gelegen.

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgevonden risicocontour 10^{-6} van bovengenoemde risicobronnen. Wel is sprake van de ligging binnen het invloedsgebied van de snelweg A2 en de Maas c.q. het Lateraalkanaal Linne-Buggenum voor wat betreft toxische gaswolken. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Vanwege de ligging op meer dan 200 meter van de transportroutes kan op basis van artikel 8, lid 1 worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid). Hieraan wordt onderstaand invulling gegeven.

Voor wat betreft de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval geldt dat de kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied gelet op de tussenliggende afstand zeer klein is. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid geldt dat bij blootstelling aan een toxische gaswolk schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid vormt. Schuilen vindt plaats binnen

bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Indien sprake is van een mechanische ventilatie, wordt geadviseerd ervoor te zorgen dat deze bij calamiteiten centraal afgesloten c.q. uitgeschakeld kan worden.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Dit mede vanwege het feit dat met ingang van 1 januari 2018 het streven erop is gericht om het WAS uit te faseren.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan ter advies dient te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Conclusie
Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

4.2 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op provinciaal niveau is de groenstructuur vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, middels de goudgroene en zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszones.

Gebiedsbescherming
Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied, Grensmaas, bevindt zich op circa 3,8 kilometer van het plangebied. Gelet op de tussenliggende afstand, in combinatie met het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, zijn negatieve effecten op Natura-2000 gebieden uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op circa 400 meter respectievelijk 340 meter afstand zijn gronden aangeduid als goudgroene- en zilvergroene natuurzones. Verder maakt het plangebied onderdeel uit van de bronsgroene landschapszone. Doordat dit bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, wordt er geen gewijzigde invloed op deze gebieden uitgeoefend. De kenmerken en waarden van de goudgroene en zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszonde worden kortom niet aangetast.

Soortenbescherming
Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten geldt op basis van artikel 1.10 van de Wnb de zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Dit houdt in dat een initiatiefnemer te allen tijde passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Doordat dit bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, wordt er geen gewijzigde invloed op mogelijk aanwezige (beschermde) soorten uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan er geen belemmeringen. Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.3 Water

Deze paragraaf gaat in op de wijze waarin er in dit plan rekening is gehouden met de waterhuishouding binnen het plangebied. Er is een korte beschrijving gegeven van de kenmerken van het watersysteem, hetgeen inzicht kan verschaffen over het functioneren van het watersysteem.

Beschrijving waterrelevant beleid
In december 2015 heeft de rijksoverheid het 'Nationaal Waterplan 2016-2021 gepubliceerd. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting voor het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 aan, waarbij ook een vooruitblik naar 2050 is opgenomen. Met dit beleid speelt het kabinet proactief in op de verwachte klimaatverandering op lange termijn. Hiermee zet het kabinet een volgende stap naar een robuust en toekomstgericht watersysteem, waarbij bescherming wordt geboden tegen overstromingen, wateroverlast en droogte en een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem gerealiseerd worden.

In het POL2014 is aangegeven dat wordt gestreefd naar een robuust en natuurlijk functionerend, veerkrachtig watersysteem, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Voor de locatie als omschreven in dit bestemmingsplan geldt de normering wateroverlast 1:100, wat betekent dat er eens in de 100 jaar wateroverlast mag plaatsvinden.

Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel. Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Grondwater
Het plangebied is gelegen in de Roerdalslenk (zone II). In paragraaf 3.2 is hier reeds op ingegaan. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden om:

- een boorput op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- werken of werkzaamheden in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter dient vier weken op voorhand schriftelijk gemeld te worden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In het plangebied zijn geen van bovengenoemde werkzaamheden voorzien.

Beleidsregels grote rivieren
Op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, valt het plangebied binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Hiervoor is in het vigerende bestemmingsplan tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen.

Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen toename van het verhard oppervlak of bebouwing plaatsvindt, is door Rijkswaterstaat aangegeven dat geen vergunning en/of melding vereist is ingevolge de Waterwet. Vanuit de Beleidsregels grote rivieren bestaan er kortom geen belemmeringen.

Afvalwater en hemelwater

Er is slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen wijzigingen plaatsvinden in de wijze waarop met afvalwater en hemelwater wordt omgegaan.

Overleg waterbeheerder
Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, is een wateradvies van het waterschap niet noodzakelijk.

Conclusie
Als gevolg van de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning vinden er geen wijzigingen plaats in relatie tot de omgang met hemelwater en afvalwater. Er zijn geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.4 Verkeerskundige aspecten

Verkeer
Als gevolg van de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning vinden geen significante wijzigen in het aantal verkeersbewegingen plaatst. Gelet op de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling zal kortom geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeerssituatie.

Parkeren
Het parkeerbeleid van de gemeente Maasgouw is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'. In deze nota staat aangegeven dat parkeren in eerste instantie zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. In het voorliggende geval is slechts sprake van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Op eigen terrein is zowel in de bestaande als toekomstige situatie ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Er zijn binnen het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Volgens de Archeologische waardenkaart van de gemeente Maasgouw geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

In het voorliggende geval is uitsluitend sprake van de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is kortom niet noodzakelijk. Evenmin dient een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te worden opgenomen.

Wel geldt te allen tijde de verplichting, dat mocht men bij de werkzaamheden stuiten op archeologische resten en sporen, dit onverwijld moet worden gemeld aan het bevoegde gezag, de gemeente Maasgouw.

Cultuurhistorie
Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. De bestaande bebouwing betreft geen rijks- of gemeentelijk monument en evenmin is sprake van een beeldbepalend pand.

Wel is sprake van ligging in een landschappelijk en cultuurhistorisch zeer belangwekkend gebied. Het betreft hier een oude, dichtgeslibde bedding van de Maas, de Linnerweerd genaamd. In het gebied wisselen weilanden,

tuinbouwplantages en akkerlanden zich af met enkele monumentale buitenplaatsen (Heysterum en Ravensburg) en boerderijen. De boerderij Weerd 9 in Linne maakt hiervan onderdeel uit.

Aangezien er vanuit bouwkundig opzicht geen wijzigingen optreden, wordt de transformatie van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar geacht. Hierbij is het wel van belang om ook in de toekomst de bestaande uitstraling van het pand te behouden, als onderdeel van een agrarisch ensemble.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn in afdeling 6.4 bepalingen omtrent de grondexploitatie opgenomen. Bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, is een gemeente verplicht maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

In het voorliggende geval wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt, maar is slechts sprake van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De verplichting tot kostenverhaal is niet aan de orde. Wel is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' en een planschadeovereenkomst afgesloten.

4.8 M.e.r.-plicht

Toets directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van één nieuwe woning mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht. Deze ontwikkeling komt niet voor in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er is hiermee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D11.2) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling omvat slechts de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Gezien de kleinschaligheid van dit project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

5 PLANSTUKKEN

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

5.2 Opzet van de regels

Opbouw regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het vigerende bestemmingsplan.
De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels;
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De regels van een bepaalde bestemming hoeven niet alle elementen te bevatten, dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

5.2.1 Toelichting op de regels

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Agrarisch - Bouwperceel' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en voor zover aangeduid ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' tevens voor één plattelandswoning. Voor wat betreft de overige bouw- en gebruiksmogelijkheden, geldt dat deze zijn overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan. De enige wijziging betreft de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Naast de enkelbestemming zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' voor het plangebied van toepassing. Deze bestemmingen zijn één op één overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan.

Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'milieuzone – roerdalslenk 2' van toepassing. Ook deze gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels, zijn één op één overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan.

6 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

6.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met belanghebbende instanties zoals het waterschap, provincie, gemeentes en/of andere instanties waarvan de belangen bij het plan betrokken zijn.

In het voortraject is reeds afstemming gezocht met Rijkswaterstaat. Vanuit Rijkswaterstaat is aangegeven dat er geen belemmeringen bestaan in relatie tot de Beleidsregels grote rivieren en de ligging binnen het stroomvoerend rivierbed. Aangezien slechts sprake is van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, wordt vooroverleg met het Waterschap Limburg en de provincie Limburg niet noodzakelijk geacht, aangezien er van deze instanties geen directe belangen in het geding zijn. Wel dient het plan voor advies te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om een zienswijze op het plan in te dienen.

7 PROCEDURE

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient voor een bestemmingsplan de volgende procedure te worden doorlopen.

- Openbare kennisgeving voorbereiding ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

B1 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO

P.M. Op te nemen zodra aangeleverd door gemeente.