Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

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

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



Bestemmingsplan Bergerstraat 34

Neer, gemeente Leudal

Toelichting

Bestemmingsplan Bergerstraat 34

Neer, gemeente Leudal

Toelichting

Opdrachtgever:	P.S.J. van Lier Bergerstraat 34 6086 BM Neer
Plangebied:	Bergerstraat 34, Neer
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	5 oktober 2020
IMRO-code:	NL.IMRO.1640.BP20NeBergerstr34-ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging plangebied 1
1.3. Vigerend bestemmingsplan 2
2. Planbeschrijving 3
2.1. Huidige situatie 3
2.2. Het initiatief 4
2.2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden 4
2.2.2. Toekomstige situatie 5
2.2.3. Weging planvoornemen, financiële herwaardering 5
2.3. Landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteit 6
3. Beleid 8
3.1. Nationaal beleid 8
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 8
3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking 8
3.2. Provinciaal beleid 9
3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 9
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014 11
3.3. Gemeentelijk beleid 12
3.3.1. Structuurvisie Leudal ‘Regie op de toekomst’ 12
3.3.2. Nota Kwaliteit 14
3.3.3. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 14
4. Randvoorwaarden 16
4.1. Inleiding 16
4.2. Bedrijven en milieuzonering 16
4.3. Geluid 18
4.4. Luchtkwaliteit 19
4.5. Bodem 20
4.6. Geur 21
4.7. Stikstof 22
4.8. Externe veiligheid 23
4.9. Kabels en leidingen 26
4.10. Water 27
4.11. Archeologie en cultuurhistorie 28
4.12. Natuur 30
4.13. Verkeer en parkeren 31
4.14. Duurzaamheid 31
4.15. Vormvrije m.e.r.-beoordeling 32
5. Juridische planbeschrijving 33

5.1. Planstukken 33
5.2. Toelichting op de verbeelding 33
5.3. Toelichting op de regels 33
5.3.1. Inleidende regels 33
5.3.2. Bestemmingsregels 33
5.3.3. Algemene regels 34
5.3.4. Overgangs- en slotregels 34
6. Handhaving 35
7. Uitvoerbaarheid 36
7.1. Economische uitvoerbaarheid 36
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
7.2.1. Dialoog 36
7.3. Kennisgeving 36
7.4. Inspraak en overleg 37

Bijlagen:
1. Inpassingsplan Bergerstraat 34
2. Bodemonderzoek Bergerstraat 34
3. AERIUS calculator stikstofberekening Bergerstraat 34
4. Quick scan flora en fauna Bergerstraat 34
5. Correspondentie aan omgeving in kader van ‘dialoog’ (e-mail)
6. Brief Tennet d.d. 17 december 2019

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Bergerstraat 34 in Neer wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd bestaande uit een varkenshouderijtak en een akkerbouwtak. Het voortzetten van de varkenshouderijtak op deze locatie wordt steeds minder wenselijk vanwege de ligging in de kernrandzone van de kern Neer. Het akkerbouwgedeelte is wel aanvaardbaar in de omgeving, maar creëert geen volwaardig inkomen. Beoogd wordt de akkerbouwtak van het bedrijf in beperkte omvang voort te zetten. Het gehele perceel is op dit moment bestemd als ‘Agrarische met waarden – 3’ met een nadere aanduiding ‘bouwvlak’ en deels ‘intensieve veehouderij’.
Initiatiefnemer heeft de wens om de bestemming van de woning op het adres Bergerstraat 34 te wijzigen in "Wonen" en tevens een woonbestemming te realiseren tussen de woningen Bergerstraat 32 en Bergerstraat 34. Daarnaast is het gewenst de kleinschalige bedrijfsmatige (akkerbouw-)activiteiten toe te staan door middel van maatwerk.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016". Op de locatie Bergerstraat 34 is het niet mogelijk een tweede woning te realiseren.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken, is dan ook voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De locatie Bergerstraat 34 ligt ten zuiden/zuidoosten van de kern Neer, in de overgangszone naar het buurtschap Hanssum dat ten zuidoosten van de locatie ligt. Ten zuiden van de locatie begint het agrarisch gebied dat doorloopt richting Buggenum. Deze locatie is kadastraal bekend al gemeente Neer, sectie M. nrs. 166, 167 en 512. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Bergerstraat 34 (bron: www.opentopo.nl).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie Bergerstraat 34 in Neer vigeert het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" van de gemeente Leudal. Dit plan is vastgesteld op 3 juli 2018 en onherroepelijk geworden bij de uitspraak van de Raad van State op 4 september 2019.

De locatie is bestemd als "Agrarisch met waarden - 3". Tevens geldt de dubbelbestemming "Archeologie - 5" en is de aanduiding "bouwvlak" opgenomen. Hiernaast is de gebiedsaanduiding "overige zone - kernrandzone" toegekend. Voor een gedeelte van het bouwvlak geldt tevens de functieaanduiding "intensieve veehouderij" en voor een gedeelte de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – hoogspanningsverbinding’.

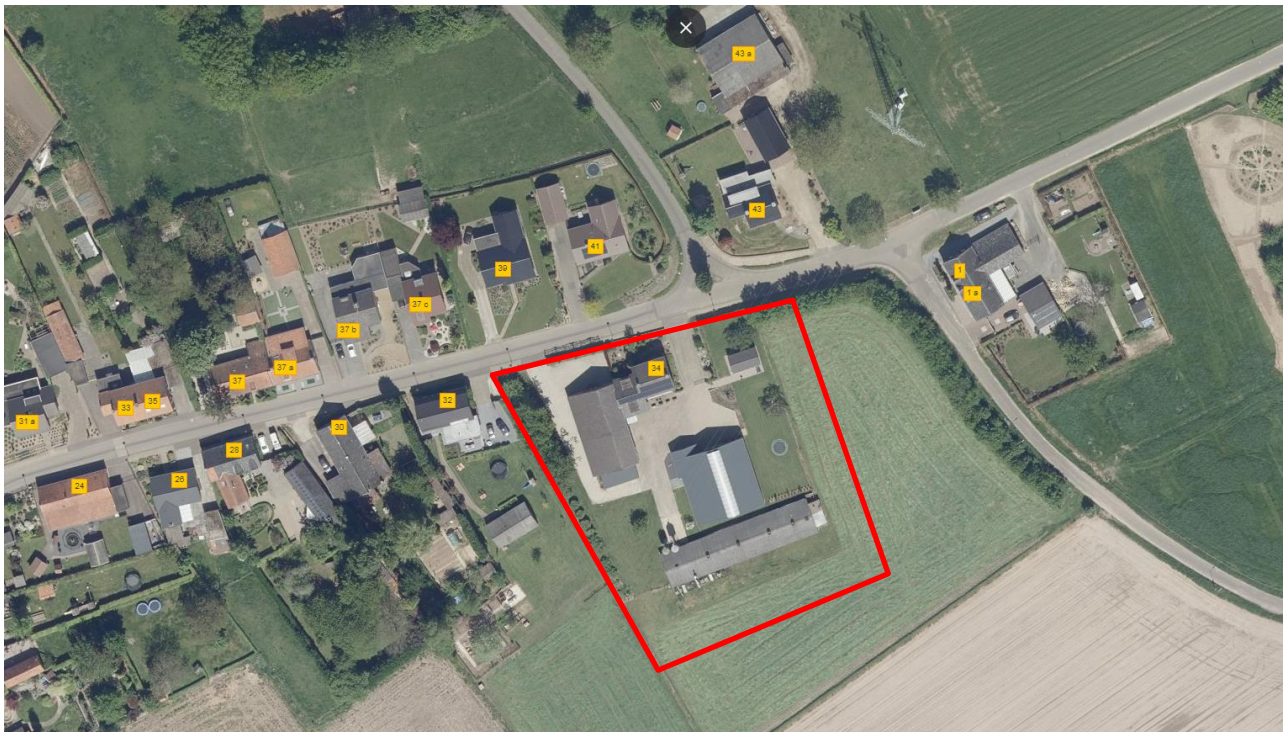


Figuur 1.3.1: Uitsnede bestemmingsplan “"Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016" (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het initiatief bevindt zich aan de Bergerstraat 34 in Neer. Deze locatie is momenteel in gebruik als varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf. De rundveetak van het bedrijf is reeds een aantal jaar geleden beëindigd. In 2016 is ten behoeve van de akkerbouwtak een nieuwe loods gerealiseerd (oppervlakte ca. 330 m^2). De aanwezige varkensstal is begin jaren zeventig gerealiseerd en is voorzien van een asbesthoudend dak. Op dit moment worden er geen varkens gehouden. Op grond van de milieutoestemming (Milieuvergunning d.d. 31 december 2001, van rechtswege omgezet in melding Activiteitenbesluit) is het houden van 200 vleesvarkens, 10 melkkoeien en 10 stuks jongvee toegestaan op de locatie. Bij voortzetting van de varkenshouderij ter plaatse zal de stal voorzien moeten worden van een emissie-arme techniek in de vorm van bijvoorbeeld een luchtwasser. Tevens is er op de locatie nog een koeienstal aanwezig die buiten gebruik is en aansluitend aan de koeienstal ligt de bedrijfswoning. De locatie ligt in de overgangszone van het dorp (noordelijk/westelijk) naar het buitengebied (zuidzijde). Iets verder naar het zuidoosten ligt het buurtschap Hanssum.
Ten noorden en westen liggen aansluitend aan de locatie burgerwoningen aan de Bergerstraat. De bebouwing aan deze straat heeft zich de afgelopen 100 jaar ontwikkeld van een agrarische omgeving naar een min of meer gesloten lint met voornamelijk vrijstaande burgerwoningen. Aan de oostzijde liggen op iets grotere afstand nog twee burgerwoningen op de plek waar voorheen ook een agrarisch bedrijf was gevestigd. De zuidzijde is agrarisch gebied en vormt de overgang van het dorp naar het feitelijke buitengebied.



Figuur 2.1.1: Luchtfoto locatie Bergerstraat 34,Neer met grens van het plangebied(bron: cyclomedia).

2.2. Het initiatief

2.2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Initiatiefnemer is voornemens om tot een herbestemming van de locatie Bergerstraat 34 in Neer te komen waarbij:

- Geen intensieve veehouderij en geen volwaardig agrarisch bedrijf meer mogelijk is op deze locatie;
- De varkensstal op de locatie wordt gesloopt;
- Twee reguliere woningen worden toegestaan binnen het bouwvlak "Wonen", hetgeen de nieuwe hoofdbestemming van deze locatie wordt. Hierbij kan de bestaande koeienstal worden ingericht als woning, maar er kan ook worden gekozen voor sloop en nieuwbouw. Bij realisatie van de 2e woning door nieuwbouw en/ of gebruikswijziging dienen de gronden, bestemd als 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' vrij te blijven van verblijfsobjecten, zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
- De mogelijkheid wordt geboden om in beperkte mate bedrijfsactiviteiten uit te voeren op de locatie waarbij grenzen worden gesteld aan de milieucategorie en de omvang van deze bedrijfsmatige activiteiten. De activiteiten worden beperkt tot milieucategorie 1 als basis en aangevuld met agrarische functies uit milieucategorie 2. Dit zijn bijvoorbeeld activiteiten zoals akkerbouw, diverse vormen van tuinbouw, of aannemers en loonwerkbedrijven met een maximale omvang van 500 m^2. Om de mogelijkheden en onmogelijkheden te duiden wordt zowel in deze toelichting als in de regels en op de verbeelding uitgegaan van 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'
- De bedrijfsomvang van de agrarische activiteiten is begrensd. De maximale omvang die is toegestaan wordt gesteld op een standaardverdiencapaciteit van € 25.000,- of maximaal 20 NGE als bedrijfsomvang. Door de begrenzing van deze omvang is het niet meer mogelijk een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren op deze plek;
- Er wordt een bestemmingsvlak "op maat" gemaakt voor de woonfunctie, hetgeen betekent dat in vergelijking met de huidige begrenzing van het bouwvlak, het bouwvlak wordt verkleind. De huidige oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is ca. 4.700 m^2. In de nieuwe situatie wordt de oppervlakte van de bestemming 'Wonen' ca. 3.050 m^2. Deze (per saldo) verkleining wordt bereikt door een verkleining van het bouwvlak aan de oost- en zuidzijde (ca. 2.080 m^2). Door deze verkleining komt de varkensstal buiten het bouwvlak te liggen. Op grond van de specifieke gebruiksregels dient de varkensstal binnen 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt te zijn. Doordat het bouwvlak ter plaatse verdwijnt zeker gesteld dat ter plaatse nooit meer agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet ten behoeve van intensieve veehouderij) opgericht kunnen worden. De bouwvlakgrens aan de westzijde wordt iets verplaatst zodat deze overeenkomt met de actuele kadastrale eigendomsgrens. Dit leidt aan die zijde tot een vergroting van ca. 390 m^2. De omvang van de woonbestemming is hiermee in goede verhouding tot overige woonbestemmingen in het buitengebied. Naast de verkleining van het bouwvlak/bestemmingsvlak heeft de aanpassing van de bouwmogelijkheden gevolgen voor de locatie. Waar binnen een agrarische bestemming een groot deel van het bouwvlak benut kan worden voor realiseren van agrarische bedrijfsgebouwen is bij de woonbestemming de omvang van het hoofdgebouw en bijgebouwen gebonden aan een maximale maat.

Bovenstaande aanpassingen leiden tot de volgende begrenzing van de woonbestemming:



Figuur 2.2.1.1: Luchtfoto locatie Bergerstraat 34, Neer met nieuwe grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' (bron: cyclomedia).

Naast deze juridisch-planologische wijzigingen wordt voor de locatie een nieuwe melding Activiteitenbesluit gedaan. Hiermee vervalt de huidige melding, en daarmee de mogelijkheid om op de locatie bedrijfsmatig vee te houden.

2.2.2. Toekomstige situatie

Het gebruik van de locatie Bergerstraat 34 in Neer zal in de toekomst bestaan uit maximaal twee burgerwoningen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (al dan niet agrarisch) als nevenactiviteit. Voor deze bedrijfsactiviteiten geldt in zijn algemeenheid maximaal milieucategorie 1 en specifiek voor agrarische activiteiten milieucategorie 1 en 2. Voor deze functies kunnen binnen het plangebied maximaal 2 woningen aanwezig zijn (al dan niet binnen de reeds bestaande bebouwing). De gronden, bestemd als 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' dienen vrij te blijven van verblijfsfuncties, zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012, tenzij het betreft ondergeschikte verblijfsfuncties bij de bestaande woning. Voor de bouwregels wordt aangesloten bij de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Behalve de woningen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, voor de locatie Bergerstraat 34 deels in de vorm van bedrijfsbebouwing. De overige gronden binnen de woonbestemming worden ingericht als tuin/ erf met onder andere beplanting en bestrating. De gronden die in de huidige situatie tot het agrarisch bouwvlak behoren, maar niet worden herbestemd als 'Wonen' worden ingericht als agrarische productiegrond (akker of grasland). Deze gronden zullen één geheel gaan vormen met de huidige agrarische gronden ten oosten en zuiden van het bouwvlak en qua bewerking hiervan onderdeel gaan uitmaken.

2.2.3. Weging planvoornemen, financiële herwaardering

Het planvoornemen is tot stand gekomen binnen het programma 'Buitengebied in Beweging' en is daarin aangewezen als proeftuin. In dit traject heeft een nadere uitwerking van het planvoornemen plaatsgevonden, gekoppeld aan een berekening van de waarde van de huidige en toekomstige functies.

Door middel van een rekensystematiek borgt de gemeente Leudal dat een verplaatsing/ beëindiging van een intensieve veehouderij op iedere locatie gelijk wordt beoordeeld en gewaardeerd. Hiervoor zijn een aantal rekengetallen vastgelegd.
Voor voorliggend plan zijn de volgende normen van belang:

Functie/ gebruik	Waarde (€/ m^2)
Onbebouwd agrarisch bouwvlak	25,00
Bebouwd agrarisch bouwvlak	50,00
Intensieve veehouderij (bebouwd)	60,00
Sloop bebouwing	47,50
Woonfunctie (onbebouwd en bebouwd, totale woonperceel)	100,00

Toepassing van de gemeentelijke systematiek en normen op de beoogde ontwikkeling aan de Bergerstraat 34 resulteert in het volgende:

Huidige situatie en ontwikkeling
De IV-aanduiding en het agrarisch bouwvlak worden wegbestemd. De locatie krijgt een woonbestemming, inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
Het huidige bouwvlak is 4.712 m^2 groot.
Met voorliggend plan worden verwijderd/ ingeleverd: 400 m^2 IV bestemming à € 60 => € 24.000
1.590 m^2 onbebouwd bouwvlak à € 25 => € 39.750
Totaal € 63.750

Nieuwe situatie
De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar reguliere woonbestemming, op grond van het geldend gemeentelijk beleid. Het deels bebouwde agrarisch bouwvlak (880 m²) wordt omgevormd naar een woonbestemming. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats, het plan betreft uitsluitend functiewijziging.
Daarnaast is sprake van een agrarisch restperceel tussen het bestaand 'buur-woonperceel' Bergerstraat 32 en het nieuwe woonperceel Bergerstraat 34. Dit is stedenbouwkundig en planologisch niet gewenst.

De wijziging betreft dan ook:
Omvorming van 880 m² van het agrarisch bouwvlak naar wonen (derhalve van € 50 naar € 100) + de strook tussen twee woonpercelen:
880 à € 50 = € 44.000
390 à € 100 = € 39.000

Totaal € 83.000

Tussenconclusie berekening
Er wordt, financieel gezien, meer waarde toegevoegd dan ingeleverd.

Eindafweging
De gemeente Leudal heeft in de afweging in het kader van de proeftuin opgemerkt dat de strook tussen de (toekomstige) tweede woning en de bestaande woning aan de Bergerstraat 32 is opgenomen vanuit een ruimtelijke invalshoek. Zou deze strook niet opgenomen worden in de woonbestemming, dan resteert een smalle strook agrarische grond, die op die manier functioneel niet meer in te vullen is.
De ingebrachte waarde wordt, tezamen met de winst van het verdwijnen van een intensieve veehouderij uit de kernrandzone en de landschappelijke inpassing, dan ook als voldoende beschouwd voor de functiewijziging en toevoeging van de tweede woonfunctie.

2.3. Landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Leudal heeft het provinciale kwaliteitsbeleid uit het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in de 'Nota Kwaliteit', als onderdeel van haar structuurvisie (zie ook paragraaf 3.3.1).

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Tevens is de overeengekomen inpassing opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels bij dit bestemmingsplan.

In de huidige situatie heeft de locatie reeds een groen karakter, voornamelijk door de aanplant aan de voorzijde van de locatie. Het betreft de siertuin voor de woning, een haag met leilinden voor de voormalige koeienstal en een beukenhaag die overgaat in een houtwal aan de noordoostzijde van de gronden.
Op de locatie wordt een belangrijke kwaliteitswinst bereikt door:

- Het verdwijnen van de intensieve veehouderij;
- Het verdwijnen van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- Een beperking van de bouwmogelijkheden als gevolg van de omzetting van agrarisch bouwvlak naar woonbestemming.

De functiewijziging gaat gepaard met de toestemming om binnen het plangebied, binnen een termijn van 10 jaar, een tweede woning te realiseren. Met het oog op deze eindsituatie is het inpassingsplan opgesteld.
De landschappelijke inpassing behelst voor een belangrijk deel het vastleggen van de bestaande inpassing. Daarnaast wordt een bomenrij (noot) toegevoegd, op de plek van de te slopen stal.



Figuur 2.3.1: Uitsnede inpassingsplan Bergerstraat 34

Voor een beschrijving van de inpassing en het toekomstig onderhoud wordt verwezen naar bijlage 1.

3. Beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Overheden, burgers en bedrijven krijgen 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.

In de SVIR is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen ‘concurrerend’, ‘bereikbaar’, ‘leefbaar’ en ‘veilig’ kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.
Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Om de drie rijksdoelen te bereiken zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plan voor de herbestemming van het agrarisch bedrijf Bergerstraat 34 naar burgerwoning met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en mogelijkheid voor realisatie van een extra woning is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

het plangebied ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt 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.”

Doel is dat de Ladder-onderbouwing zorgt dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In voorliggend plan is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf en ontwikkeling van één nieuwe woning (in bestaande bebouwing, danwel nieuwbouw). Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Neer.

Karakter stedelijke ontwikkeling
Voor de toets aan de Ladder wordt uitgevoerd, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan de ontwikkeling als te kleinschalig worden beoordeeld om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Uit jurisprudentie ten aanzien van sec woningen blijkt dat een aantal van om en nabij de 10 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan maakt 1 nieuwe woning mogelijk. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling kan worden geconstateerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toets aan de Ladder stedelijke ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Samen vormen zij een integrale omgevingsvisie.
Hierna worden het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 toegelicht. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma is niet relevant voor het plangebied.

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

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

Het POL2014 gaat voor het buitengebied uit van 4 typen zones ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’, ‘Bronsgroene landschapszone’ en ‘Buitengebied’.

De locatie Bergerstraat 34 is op de zoneringskaart aangeduid als ‘Overig bebouwd gebied’. Het blijkt dan ook dat de locatie, op grond van het provinciaal beleid, niet als buitengebied wordt beschouwd.
De zone 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter, zoals de kern Neer. Het accent ligt hier op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.
Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving in de omgeving van het plangebied, met onder andere delen van de woonkernen Neer en Hanssum. Met het verdwijnen van het agrarisch bedrijf, en in het bijzonder de intensieve veehouderijtak van dit bedrijf, verdwijnen een aantal negatieve gevolgen voor de omgeving. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de uitstoot uit de veehouderij (ammoniak, geur, fijnstof). Tevens verdwijnt een groot deel van de verkeersbewegingen ten

dienste van het bedrijf. Ook verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving door de sloop van de verouderde stal met asbest-dak. De nieuwe functie ‘Wonen’ sluit aan bij de omgeving en is passend in de kernrandzone. Een centrumfunctie (zoals voorzieningen of detailhandel) is hier niet op zijn plaats. Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor de realisatie van één nieuwe woning. Het betreft een particulier initiatief, waardoor op voorhand is zeker gesteld dat gebouwd wordt voor een aanwezige behoefte. De woning zal worden gerealiseerd (nieuwbouw danwel verbouw bestaande bebouwing) op initiatief van de toekomstig bewoners van het pand. Gezien de ligging en aard van de locatie is deze wel geschikt om ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, hetgeen de leefbaarheid van de kernrandzone versterkt.
De gronden rond het huidig bouwvlak zijn aangewezen als ‘Buitengebied’. De zone 'buitengebied' betreft alle gronden in het landelijk gebied zonder belangrijke natuurwaarden en vaak met een agrarisch karakter. Afhankelijk van de aanwezige functies en ligging is er in deze gebieden ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.
Op grond van voorliggend plan blijven de gronden in agrarisch gebruik, waarmee de openheid van het landschap en de groene karakteristiek van het buitengebied behouden blijven. Intensivering van de agrarische functie in de kernrandzone is niet gewenst of beoogd.



Figuur 3.2.1.1: Uitsnede Kaart Zonering Limburg met locatie Bergerstraat 34 (bron: Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014).

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Het provinciaal beleid is er op gericht om dit zo te houden. Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt dan ook zeer terughoudend omgegaan.
Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied (‘overig bebouwd gebied’) en zorgt dan ook niet voor aantasting van het buitengebied. Door de sloop van de varkensstal en het omvormen van deze grond naar agrarische productiegrond kan worden gesteld dat met het plan enige uitbreiding van het buitengebied plaatsvindt. Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming en -ontwikkeling van de locatie Bergerstraat 34 in Neer.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. De omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014. Nadien zijn er nog enkele wijzigingsverordeningen vastgesteld.

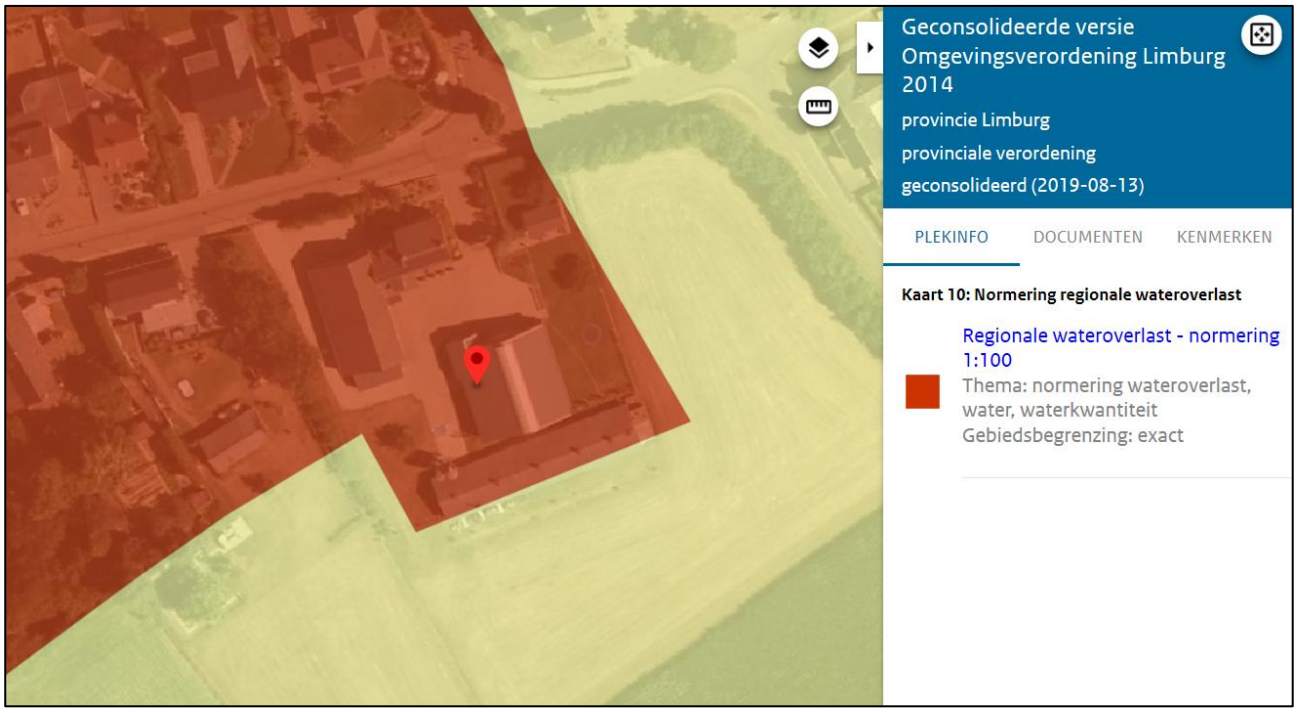
Voor plannen in ‘bestaand bebouwd gebied’ zijn in de verordening geen specifieke regels opgenomen. Deze gebiedstypologie leidt dan ook niet tot voorwaarden voor de planontwikkeling.

Het achterste deel van het huidig bouwvlak is in de verordening aangewezen als ‘natuurbescherming, veehouderij’. Binnen deze gronden gelden aanvullende eisen voor stalsystemen van veehouderijen. Voorliggend plan voorziet in de beëindiging van een veehouderij, waarmee verdere negatieve effecten vanuit deze bedrijfsvoering op de omgeving en het milieu worden voorkomen.



Figuur 3.2.2.1: Uitsnede Kaart Omgevingsverordening Limburg 2014 – kaart Natuurbescherming, met locatie Bergerstraat 34 (bron: ruimteljikeplannen.nl).

Tevens is de locatie aangewezen als ‘Regionale wateroverlast – normering 1:100’. De norm geeft aan waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht. Voor het plangebied en een groot deel van de kern Neer geldt de norm 1:100. Met de ontwikkeling in het kader van voorliggend plan verdwijnt zowel bestaande bebouwing (varkensstal) als een groot deel van de bouwmogelijkheden. Er resteren dan ook meer onbebouwde, open gronden, die een rol kunnen spelen bij waterberging en -infiltratie. Hiermee levert het plan een positieve bijdrage aan de waterhuishouding. Het plan heeft geen directe invloed op open wateren of waterlopen.



Figuur 3.2.2.2: Uitsnede Kaart Omgevingsverordening Limburg 2014 – kaart Normering regionale wateroverlast, met locatie Bergerstraat 34 (bron: ruimteljikeplannen.nl).

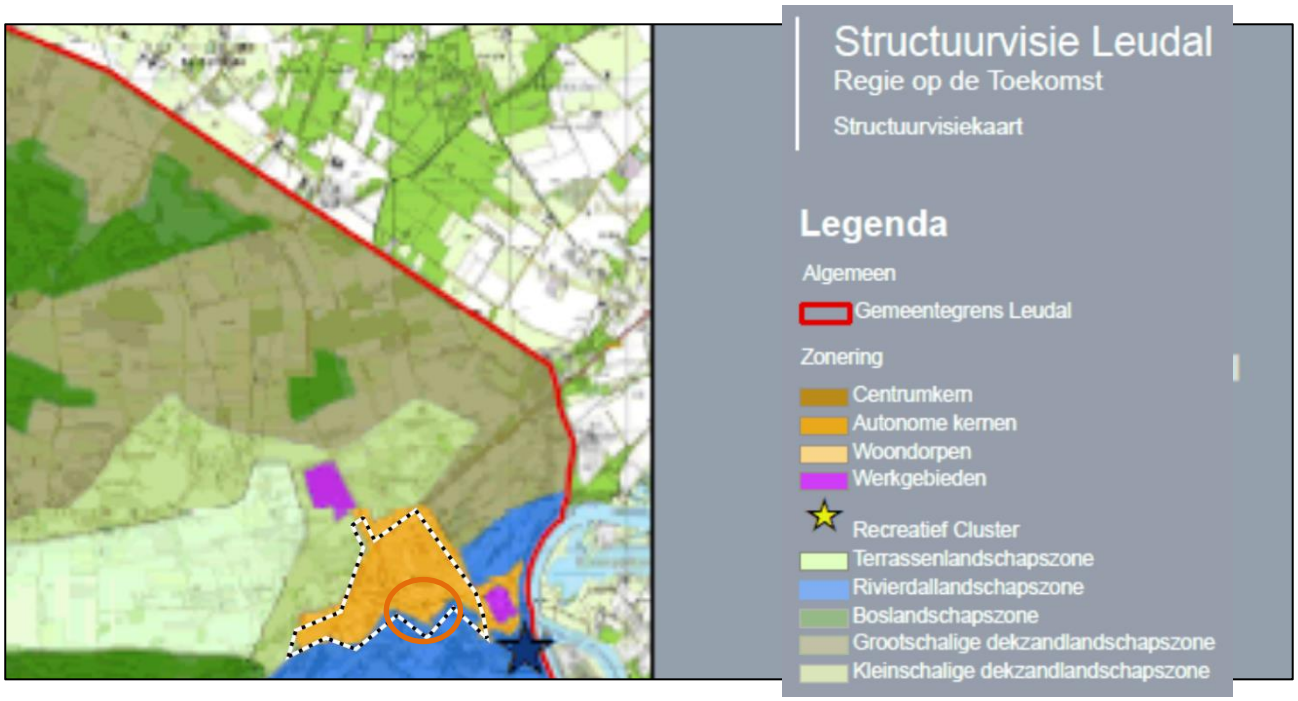
Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingsverordeningen geen belemmering vormen voor het plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Leudal 'Regie op de toekomst'

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal de Structuurvisie Leudal vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. De kwaliteiten van het buitengebied van de gemeente Leudal leiden volgens de structuurvisie in een zonering in 5 delen, namelijk: Rivierdallandschapszone, Boslandschapszone, Terrassenlandschapszone, Grootschalige deklandschapszone en de Kleinschalige deklandschapszone.
Hoewel de locatie in het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is gelegen, blijkt de locatie in de Structuurvisie aangewezen als 'autonome kern'.
Als 'autonome kern' zijn aangewezen Roggel, Neer, Haelen, Horn en Ittervoort. Deze kernen hebben zowel qua bevolkingsomvang als voorzieningenniveau niet de omvang van centrumkern Heythuysen. De omvang van de kernen is echter wel dusdanig, dat er een basisvoorzieningenniveau aanwezig is. Voor de dagelijkse voorzieningen hoeven de inwoners het dorp niet uit.

Voor de autonome kernen is met name het beleid met betrekking tot wonen, economie en werkgelegenheid en omgevingskwaliteit van belang.
Voor wonen geldt dat als hoofdlijn, in het kader van de leefbaarheid, dat de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.
In voorliggend plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze zal particulier worden gerealiseerd door initiatiefnemers. Aangezien sprake is van een eigen initiatief, is duidelijk dat de woning aansluit bij de vraag en behoefte. Initiatiefnemers zijn al jarenlang op de locatie woonachtig (en werkzaam) en hebben dan ook een sterke (sociale) binding met het dorp en de gemeente. Met het plan wordt daarmee een beperkte, maar wel kwalitatieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de woningvoorraad.



Figuur 3.3.1.1: Uitsnede Structuurvisie Leudal (bron: gemeente Leudal).

In het thema beleid voor economie en werkgelegenheid is specifieke aandacht voor de agrarische bedrijvigheid. De hoofdlijn voor deze sector is dat de gemeente Leudal geen landbouwontwikkelingsgebieden aanwijst, maar agrarische bedrijfsontwikkeling faciliteert via maatwerk. Daarnaast ondersteunt de gemeente de verbreding van de bedrijfsontwikkeling en bedrijfsbeëindiging. De agrarische (intensieve veehouderij) bedrijfslocatie Bergerstraat 34 is gelegen in de kernrandzone van Neer. Voor dit type bedrijven op deze locaties streeft de gemeente naar uitplaatsing/ beëindiging ten behoeve van het vergroten van de omgevingskwaliteit in de kern. Gezien de ligging en het bedrijfstype is het plan voor Bergerstraat 34 behandeld als ‘proeftuin’ en is gezamenlijk bepaald welke toekomstmogelijkheden er op de locatie zijn als het agrarisch bedrijf (verregaand) wordt beëindigd. Voor het akkerbouwdeel bestaan op deze locatie, grenzend aan het buitengebied en met huiskavel, wel mogelijkheden. Hiertoe wordt dan ook een specifieke juridisch-planologische regeling opgenomen.

Het maatwerk-beleid voor agrarische bedrijven legt een koppeling met de hoofdlijnen van beleid voor omgevingskwaliteit: Voor de dorpen richt dit deel van het beleid zich primair op het behouden, beschermen en versterken van de kernspecifieke kwaliteiten en eigenheden en gebruikskwaliteiten van de verschillende kernen, in hun setting van het omringend landelijk gebied en de daarbij behorende omgevingskwaliteiten.
Voor het buitengebied richt het beleid zich op het duurzaam behouden van de kernwaarden van de natuurgebieden en het landschap en het tegelijkertijd versterken van de gebruiks- en belevingswaarden voor de inwoners van Leudal en voor bezoekers van de gemeente.
Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Neer en kent een agrarisch verleden uit de tijd dat de omgeving nog tot het buitengebied behoorde. Langzaam maar zeker heeft de woonfunctie de overhand gekregen in de omgeving, en is de kern als het ware naar de locatie toe gegroeid. De gebruiksfunctie in de omgeving is hoofdzakelijk wonen. Exploitatie van een intensieve veehouderij in/ nabij een woonkern vraagt veel van het bedrijf en heeft (in veel gevallen negatieve) invloed op de omgevingskwaliteit. De omvorming van het agrarisch bedrijf naar wonen levert een belangrijke bijdrage aan het in stand houden en vergroten van de omgevingskwaliteit in het zuidoosten van de kern Neer en het noordwesten van buurtschap Hanssum. De agrarische gronden aan de achterzijde van de bebouwing blijven ongewijzigd als productiegrond in gebruik, waarmee de nauwe verwevenheid tussen kern en buitengebied ter plaatse in stand gehouden wordt.

De ontwikkeling zoals opgenomen in voorliggend plan levert dan ook een belangrijke positieve bijdrage aan het realiseren van de doelstellingen uit de Structuurvisie Leudal.

3.3.2. Nota Kwaliteit

In de 'Structuurvisie Leudal' is de 'Nota Kwaliteit' opgenomen. De Nota Kwaliteit is een gemeentelijke uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), zoals dat in het verleden door de provincie werd gehanteerd. De laatste actualisatie van de Nota Kwaliteit dateert van 3 september 2013.
De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven, komt, nadat een planologische afweging is gemaakt of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie, een kwaliteitsbijdrage in beeld. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.
Landschappelijke inpassing van de locatie van een initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds.
Voorliggend plan heeft een bijzondere status in relatie tot de Nota kwaliteit, omdat het initiatief als proeftuin is aangewezen in het kader van Buitengebied in Beweging. In dit traject is een afweging gemaakt van de (planologische) aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en kwaliteitsaspecten. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 voor een uitgebreide beschrijving van deze afweging.

Naast het bereiken van een belangrijke kwaliteitswinst door beëindiging van het agrarisch bedrijf met veehouderijtak en de beperking van toekomstige bouwmogelijkheden is met het oog op de ontwikkeling een inpassingsplan opgesteld.

Voor een nadere beschrijving van de inpassingsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en bijlage 1. Realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke bouw- en gebruiksregel (zie artikel 4.5.3 van de planregels).

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

Het woningbouwbeleid van de gemeente Leudal is verankerd in het regionale beleidsdocument Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. De gemeenteraad van Leudal heeft deze visie vastgesteld op 25 juni 2019.

In deze Structuurvisie is door de 7 Midden-Limburgse gemeenten vastgelegd hoe dient te worden omgegaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij op de benodigde transformatie van de bestaande woningvoorraad en de gevolgen voor de directe woonomgeving. Deze structuurvisie is de opvolger van de regionale visie voor de periode 2014 - 2017 en heeft betrekking op de periode 2018 tot en met 2021. Tevens is de visie basis voor afspraken op de middellange termijn tussen de samenwerkende gemeenten en de provincie (doorkijk 2030).
In de Structuurvisie 2018 wordt de lijn uit de Structuurvisie 2014 voortgezet, gericht op het maken van regionale afspraken voor het terugbrengen van de overtollige plancapaciteit. Dit mede om ruimte te creëren om medewerking te kunnen verlenen aan die concrete initiatieven waar in de huidige markt wel behoeft aan bestaat. Het beleid is gericht op het zo goed en snel mogelijk kunnen (laten) voorzien in de feitelijke woningbehoefte. Hierbij wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve opgave en is er aandacht voor specifieke doelgroepen. In het kader van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt onder meer ingezet op het langer zelfstandig kunnen wonen.
Bij de vaststelling van de structuurvisie is een actualisatie per 1 januari 2019 toegevoegd. Inmiddels is ook de actualisatie van de planlijst per 1 januari 2020 vastgesteld.
In de actualisatie wordt in z'n algemeenheid gesteld dat in de kleine kernen beperkt ruimte is voor aanvullende woningbouw. Afgesproken is dat in principe medewerking wordt verleend aan nieuwe plannen waarvoor een concrete behoefte bestaat.
In de bijlage van de structuurvisie is per kern een factsheet met uitkomsten van het woningmarktonderzoek opgenomen. Voor de kern Neer kan uit de visie worden opgemaakt dat er een plancapaciteit bestaat van 58 woningen en een richtcijfer van te bouwen woningen van 53. Er is dan ook een overcapaciteit van 5 woningen voor de kern per 1 januari 2018.
Voorliggend plan voorziet in één extra woning, die voortvloeit uit een proeftuin van het project Buitengebied in Beweging. Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf, inclusief intensieve veehouderij, op de locatie, wordt een grote kwaliteitswinst bereikt voor delen van de kern Neer en bebouwingsconcentratie Hanssum. De locatie aan de rand van de bebouwde kom op een royaal perceel is ruimtelijk zeer geschikt voor het realiseren van een extra woning. Er is sprake van een concrete behoefte, aangezien de ontwikkeling voortkomt uit particulier initiatief.

Met name de kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat in delen van de kern Neer en bebouwingsconcentratie Hanssum sluit aan bij de uitgangspunten en kaders van de structuurvisie en legitimeert in dit uitzonderlijke geval de toevoeging van één extra woning binnen het plangebied. Het algemene belang is hier groter dan het persoonlijke belang. Door het saneren van de bedrijfslocatie (intensieve veehouderij) wordt het gehele woon- en leefklimaat van de omgeving verbeterd.
In lijn met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt de nieuwe woning levensloopbestendig uitgevoerd.
De gemeente Leudal hanteert standaard het beleid dat een nieuw te realiseren woning binnen twee jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan in aanbouw moet zijn. Aangezien het plan Bergerstraat 34 een maatwerksituatie betreft met toepassing van de proeftuinregeling wordt hier een ruimere termijn gehanteerd. Eén en ander is verankerd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

4. Randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied verdwijnt het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. In de toekomst vormt het wonen het hoofdgebruik op de locatie. Daarnaast worden, binnen een aantal beperkingen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.
In plaats van één bedrijfswoning en agrarisch bedrijf zijn op de locatie in de toekomst twee burgerwoningen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De nieuw toe te kennen woning is een milieugevoelige functie. De toetsing van de bestaande woning Bergerstraat 34 wijzigt uitsluitend voor het aspect ‘geluid’ beperkt.
Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf heeft daarnaast positieve gevolgen voor de (directe) omgeving van de locatie. De milieu-invloed van het bedrijf op de omgeving verdwijnt immers (grotendeels).
Van belang is de toets of de milieuhygienische situatie ter plaatse van het plangebied dusdanig is, dat een nieuwe woning kan worden toegestaan. Tevens dient zeker gesteld te worden dat bestaande bedrijven in de omgeving, niet beperkt worden door de ontwikkeling.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst ´Bedrijven en Milieuzonering´, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.
Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;

- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De afstand van de nieuwe woonbestemming aan de Bergerstraat tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving bedraagt circa 180 meter. Dit betreft een glastuinbouwbedrijf aan de Molenstraat 13 ten zuiden van het plangebied. Een glastuinbouwbedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsbestemming ligt op circa 90 meter van de nieuwe woonbestemming. Het betreft de locatie kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie M, nummer 182 ten noorden van het plangebied. In het geldend bestemmingsplan ‘Woonkernen Leudal 2017’ is de locatie bestemd als ‘Bedrijf’, met een maximum bebouwingspercentage van 10%. In praktijk zijn er op de locatie al langere tijd geen bedrijfsactiviteiten of gebouwen meer aanwezig. Op grond van het bestemmingsplan zou zich ter plaatse een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 mogen vestigen, mits voldaan wordt aan de overige regels. Bij milieucategorie 2 hoort een richtafstand van 30 meter, waar ruimschoots aan voldaan wordt.

- Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen (agrarische) bedrijfsactiviteiten aanwezig, die negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door burgerwoningen, waar op grond van de bestemmingswijziging een verbetering van de milieuhygiënische situatie optreedt door het verdwijnen van de bedrijfsmatige activiteiten Bergerstraat 34. In de huidige situatie betreft de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de meest nabijgelegen woonbestemming immers maar 13 meter (in westelijke richting), 7 meter (in noordelijke richting) en 38 meter (in oostelijke richting). In de toekomst worden uitsluitend nog kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ondergeschikt aan de woonfunctie, toegestaan. Om de kleinschaligheid te waarborgen vormt een bedrijvenlijst onderdeel van de regels, waarin uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die behoren tot de categorieën: activiteiten uit de Bedrijvenstaat van het bestemmingsplan ‘Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016’, voor zover maximaal milieucategorie 1;
- agrarische activiteiten uit de Bedrijvenstaat van het bestemmingsplan ‘Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016’, voor zover maximaal milieucategorie 2.

Tevens is in de regels bepaald dat de bedrijfsomvang een Maximale Standaard Opbrengst (SO) van € 25.000/ jaar óf maximaal 20 NGE mag zijn.

Op grond van de specifieke bedrijvenlijst en bepalingen in de regels neemt de milieubelasting ten opzichte van de huidige toegestane activiteiten af. Voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 geldt in zijn algemeenheid dat deze in principe inpasbaar zijn in de woonomgeving en niet op een bedrijventerrein thuishoren.

De activiteiten zoals hierboven omschreven die binnen het plangebied worden toegelaten vallen maximaal in milieucategorie 2. De richtafstand van 30 meter zoals deze standaard wordt aangehouden voor deze milieucategorie, wordt bepaald door het aspect geluid en dient gemeten te worden vanaf het gebouw waar de activiteiten plaatsvinden. Voor andere factoren zoals geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter.

De akoestisch relevante activiteiten van de toegestane activiteiten worden bepaald door verkeersbewegingen van een tractor en het sporadische lossen van zaken zoals zaad- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest. De activiteiten vinden enkel in de dagperiode plaats, en vooral tijdens het teeltseizoen. Te verwachten is dat er maximaal op één dag driemaal een trekker wegrijdt van -, en terugkomt op de locatie. Dit ten behoeve van veldwerkzaamheden. Tevens is er maximaal per dag één vrachtauto die de locatie bezoekt. Dit blijft voorts beperkt tot maximaal tweemaal per week.
De kortste afstand tussen het gebouw dat gebruikt wordt voor de bedrijfsactiviteiten en de nieuwe woning bedraagt ca. 15 meter. Gezien de beperkte activiteiten en de daardoor beperkte geluidseffecten, kan het woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woning toch worden gewaarborgd.

Conclusie
Uit deze analyse blijkt dat in de directe omgeving van de Bergerstraat 34 geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Voor de bedrijven die op grotere afstand van het plangebied liggen, wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. De ontwikkeling zorgt dan ook niet voor een belemmering van deze bedrijfsactiviteiten. Tenslotte is door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie op de Bergerstraat 34 sprake van een verbetering van de milieuhygiënische kwaliteit in de directe omgeving, waar met name woonfuncties zijn gelegen. De nieuwe functies zijn ter plaatse aanvaardbaar.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai
Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.
De Bergerstraat is, evenals het overgrote deel van de kern Neer, aangewezen als 30-km zone. Daarmee is de weg niet zoneplichtig. Desondanks dient beoordeeld te worden of de geluidbelasting aanvaardbaar is ter plaatse van het plangebied. Binnen het plangebied is reeds één woning aanwezig en ook de omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen.
De voorgevel van de bestaande woning Bergerstraat 34 is op 6 meter van de perceelsgrens gelegen. De afstand tot de as van de weg bedraagt zo'n 12 meter. De woningen die links en rechts van het plangebied aan de Bergerstraat zijn gelegen, liggen aanzienlijk dichter bij de weg. Zo ligt de woning Bergerstraat 32 (ten westen van het plangebied) op respectievelijk 1,5 en 6 meter van de perceelsgrens en as van de weg. De woning Hanssum 1 ligt met de zijgevel aan de Bergerstraat en is de eerste woning aan de oostzijde van het plangebied. De afstanden bedragen hier respectievelijk 3,3 en 9,5 meter.
De Bergerstraat dient voornamelijk ter ontsluiting van de woningen en gronden aan deze weg. Daarnaast vormt de weg één van de toegangen tot het buurtschap Hanssum. Door deze functie van de weg, is het aantal verkeersbewegingen beperkt.

Voorliggend plan bestaat uit herbestemming van één pand dat al dienst doet als woning en het toekennen van een extra woning(bouw)mogelijkheid. De bestaande woning hoeft o.g.v. de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. De extra woning wordt of in de voormalige koeienstal gerealiseerd of nieuw gebouwd. Voor de koeienstal geldt dat deze zo'n 2 meter achter de voorgevel van de bestaande woning ligt. Indien gekozen wordt voor nieuwbouw, zal de voorgevel van deze woning in of maximaal 5 meter achter de voorgevellijn van komen te liggen.

Gezien deze situering, de aard van de weg en het feit dat de Bergerstraat is aangewezen als 30 km-zone is geen akoestisch onderzoek nodig.

Industrielawaai
Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven bevinden zich in de directe omgeving van de locatie Bergerstraat 34 voornamelijk woningen. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsbestemming ligt op circa 90 meter van de nieuwe woonbestemming. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving bedraagt circa 180 meter. De locatie bevindt zich buiten de zones van een gezoneerd bedrijventerrein.
Binnen het plangebied worden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Zoals hierboven reeds toegelicht worden de akoestisch relevante aspecten van deze bedrijvigheid hoofdzakelijk gevormd door de

verkeersbewegingen van de tractor. Daarnaast worden er sporadisch benodigdheden gelost door een (kleine) vrachtwagen.
De kortste afstand tussen het gebouw dat gebruikt wordt voor de bedrijfsactiviteiten en de nieuwe woning bedraagt ca. 15 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand uit de indicatieve lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. In voorliggende situatie zullen alle activiteiten in de dagperiode plaatsvinden, en zullen de verkeersbewegingen met name optreden in het teeltseizoen. De verkeersintensiteiten (zie ook paragraaf 4.2) zijn dusdanig beperkt dat het woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woning toch gewaardborgd kan worden.
Voor alle overige omliggende bedrijven wordt ruim voldaan aan de richtafstand voor geluid.

De gemeente Leudal heeft in 2011 de 'Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid' vastgesteld, en deze in 2014 geactualiseerd. De nota is opgezet met oog voor de lokale situatie en het bestaande achtergrondgeluidniveau. In de nota wordt gewerkt met akoestische gebiedstypen en richtwaarden in dB(A). Voor de woongebieden en het landelijk gebied geldt een richtwaarde in de dagperiode van 45 dB(A).
Wanneer bedrijvigheid zorgt voor een te hoge milieubelasting, kunnen aan deze activiteiten maatwerkvoorschriften worden opgelegd (in combinatie met vergunning of melding). De geluiduitstraling van de bedrijfsactiviteiten op Bergerstraat 34 is echter dermate gering, dat dit niet aan de orde is.

Conclusie
Vanuit het aspect 'geluid' gelden er geen beperkingen voor de realisatie van het planvoornemen.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekenende mate (NIBM)'
In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

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

De ontwikkeling van één nieuwe woning aan de Bergerstraat 34, in combinatie met beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten, valt ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. In de nieuwe situatie is immers sprake van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van de Bergerstraat 34 is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied ($\mu g/m^3$) - 2020 (gegevens 2019)	Grenswaarde ($\mu g/m^3$)
PM10	17	40
PM2,5	10	20
NO2	14	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Bergerstraat 34 en toevoeging van één woonfunctie.

4.5. Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door BodemInzicht een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Bergerstraat 34. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN5725. De onderzoeksrapportage (d.d. 25 november 2019) is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

“Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie, behoudens de bodem ter plaatse van de dieseltank en de toplaag naast de varkensstal, onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande bestemmingswijziging ter plaatse.

Op de onderzoekslocatie is sprake van opslag van diesel in een bovengrondse tank in de werktuigenloods als bodembedreigend wordt beschouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat de dieseltank inpandig is opgesteld op een betonvloer van zeer goede kwaliteit. Het doorboren van deze vloer in het kader van bodemonderzoek wordt niet wenselijk geacht.
Op basis van het vooronderzoek de druppelzones naast de stal als verdacht beschouwd voor aanwezigheid van asbest in de bodem.”

Na sloop van de varkensstal wordt een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Door deze werkwijze kan bij het vaststellen van de bodemkwaliteit ook rekening worden gehouden met de kwaliteit na de sloop van de varkensstal waar asbest op aanwezig is.
Het verkennend bodemonderzoek zal tevens worden betrokken bij de aanvraag voor de (ver-)bouwvergunning voor de 2e woning.

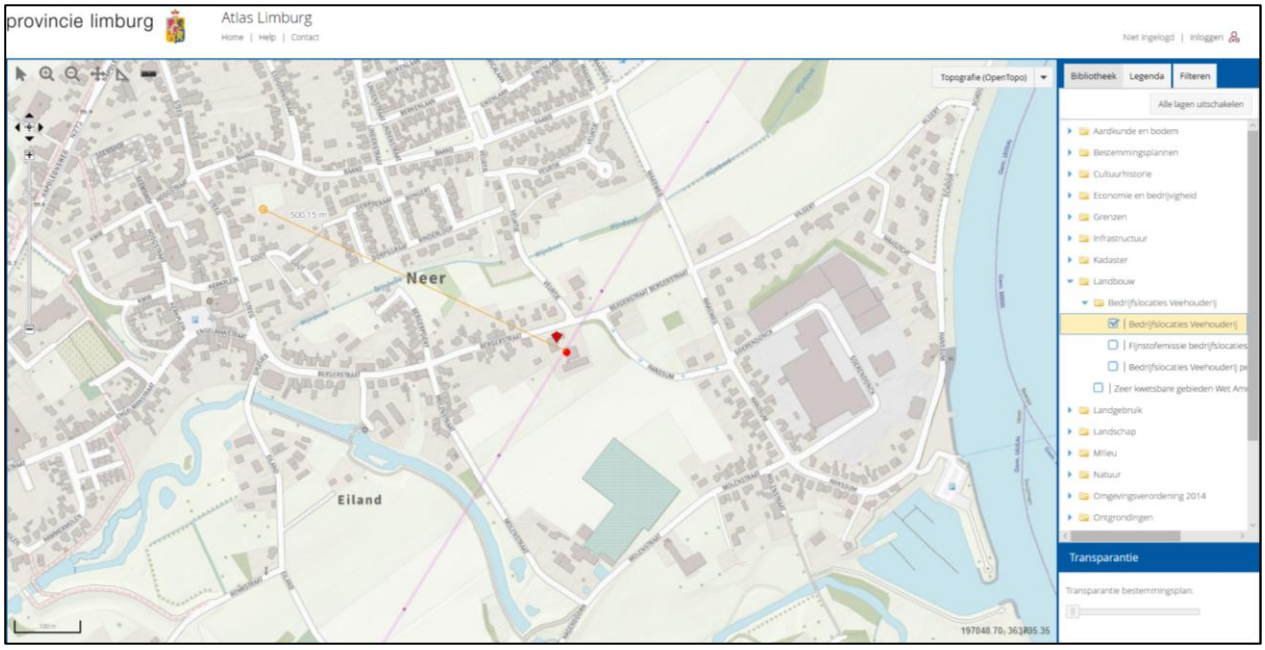
Conclusie
De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde realisatie van een nieuwe woning aan de Bergerstraat 34 (binnen bestaande bebouwing of middels nieuwbouw). De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein op het eigen perceel herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit nodig is.
Na sloop van de varkensstal wordt ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Bergerstraat 34 ligt in een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m_3). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.



Figuur 4.6.1: Uitsnede Atlas Limburg – kaart Landbouw; oranje lijn is een afstand van (ruim) 500 meter, zichtbaar is dat in de gehele omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn binnen deze afstand (bron: provincie Limburg).

Gezien het karakter van het gebied is allereerst bepaald waar de meest nabijgelegen veehouderij zich bevindt. Binnen een straal van 500 meter rond het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig.

De meest nabijgelegen veehouderij is het bedrijf aan de Rohrstraat 6 in Neer ten zuidwesten van het plangebied. De afstand tussen beide locaties bedraagt ruim 900 meter. Op deze locatie worden, aldus de opgave van de provincie Limburg, paarden gehouden (bedrijfsomvang 22 NGE). Voor paarden zijn in de Rgv geen geuremissiefactoren opgenomen. Voor deze diersoort geldt op grond van de Wgv in concentratiegebieden een minimale afstandsnorm van respectievelijk 50 en 100 meter buiten en binnen de bebouwde kom. In de gemeentelijke geurverordening Verordening geurhinder en veehouderij 2017 wordt voor deze vaste afstanden aangesloten bij de wettelijke afstanden. De minimale afstand tot het plangebied dient dan ook 100 meter te bedragen, waaraan ruimschoots wordt voldaan.
Daarbij geldt voor de bestaande woning, een woning behorende bij een (voormalige) veehouderij, een uitzondering op grond van artikel 3.2 sub a Wgv. Omdat het een woning van een (voormalige) veehouderij betreft, dient de afstand tot elke andere veehouderij ten minste 50 meter te bedragen. Ook hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Woon- en leefklimaat
Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Bergerstraat 34 is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie uit de Gebiedsvisie Behorende bij de verordening geurhinder en veehouderij 2011. In deze gebiedsvisie is de achtergrondgeurbelasting op geurgevoelige objecten berekend. Deze berekening is uitgevoerd voor alle geurbronnen (intensieve veehouderijen) die op het gebied van invloed zijn, door middel van het rekenmodel V-stacks. Voor de kern Neer luidt de analyse van de geursituatie dat de basisnorm (3 OU/m^3) aan de noordzijde wordt overschreden door één bedrijf. Verdere bedrijfsontwikkelingen zijn niet gewenst en er is geen aanleiding de basisnorm aan te passen. Het leefklimaat in de kern is goed tot zeer goed.
Op grond van deze gegevens uit de gebiedsvisie kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied, aan de zuidzijde van de kern Neer, ten minste sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Buiten de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en toevoeging van een nieuwe burgerwoning is sprake van de beëindiging van het agrarisch bedrijf met veehouderijtak. Hiermee verdwijnt de geurinvloed van het bedrijf op de omgeving. Dit zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende (geur-)gevoelige functies, met name de burgerwoningen aan de Bergerstraat, het Veurtje, Hanssum en de Molenstraat.
Voor het aspect ‘Geur’ is er dan ook sprake van een verbetering van de situatie.

4.7. Stikstof

Op grond van Europese en landelijke wet- en regelgeving gelden er normen en regels voor de uitstoot van gevaarlijke stoffen, onder andere om de natuurkwaliteit in beschermde gebieden te beschermen en waar mogelijk te vergroten. De ‘PAS-uitspraak’ (29 mei 2019) heeft eens te meer duidelijk gemaakt dat de eventuele invloed van stikstof meegewogen dient te worden in ruimtelijke plannen.
Voor de beoogde ontwikkeling aan de Bergerstraat 34 is met behulp van AERIUS calculator een berekening gemaakt van de impact van de wijziging van bestemming en gebruik (bijlage 3). Met de calculator is de hoogste stikstofbijdrage per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied berekend, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/ of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort of anderszins mogelijk relevant. De berekening gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en stikstofoxide (NOx). In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van emissie van ammoniak.
Het resultaat van de berekening luidt dat er geen depositieresultaten zijn boven 0,00 mol/ha/jr. In de berekening zijn meegenomen het verkeer van de 2 nieuwe woningen (omzetting bedrijfswoning in burgerwoning en toevoegen burgerwoning), het verkeer van bewoners (2x), het vrachtverkeer (2x), verkeersbewegingen met een tractor (2x) en de uitstoot van de CV van de bestaande en nieuwe woning.

Gezien de rekenresultaten gelden er voor de functiewijziging geen beperkingen vanuit het aspect ‘stikstof’.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied 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.

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

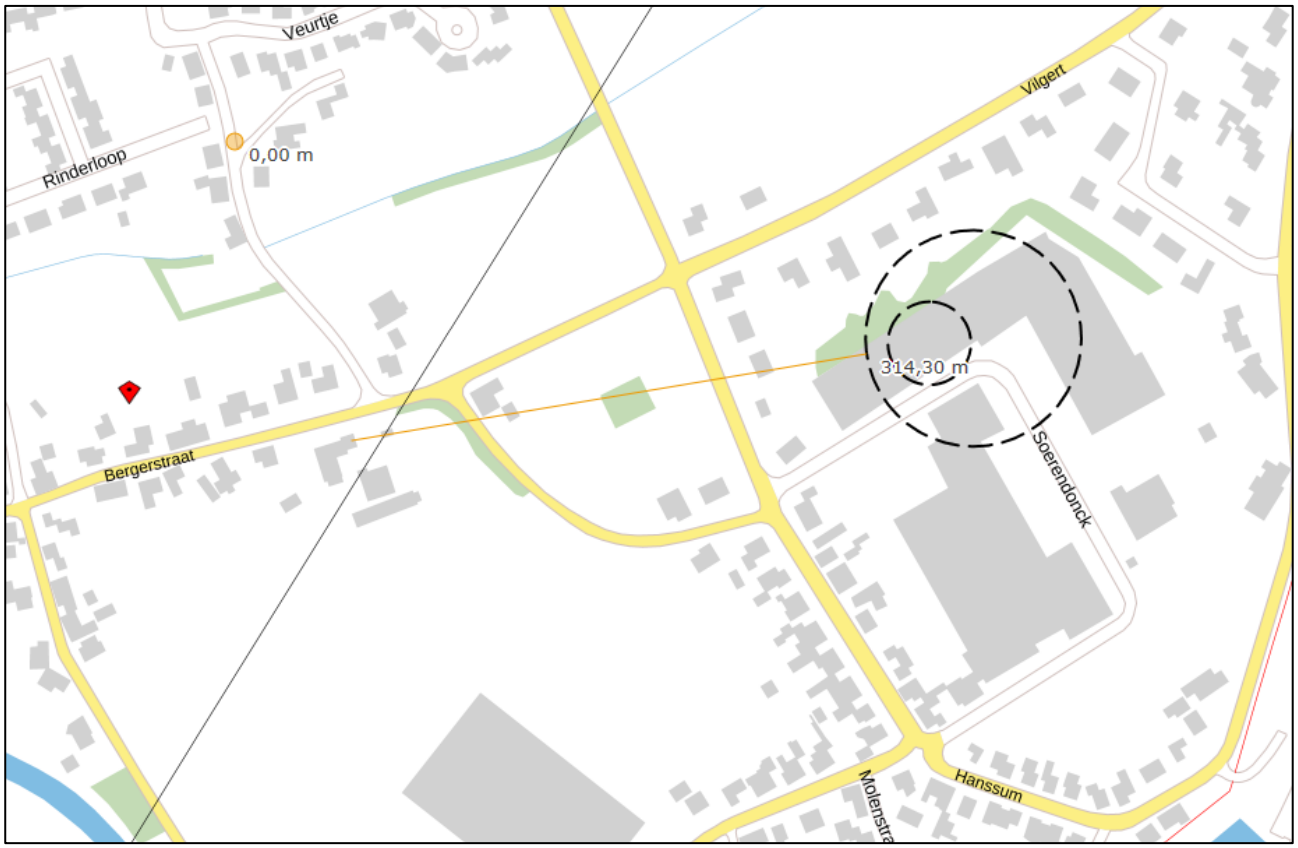
Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

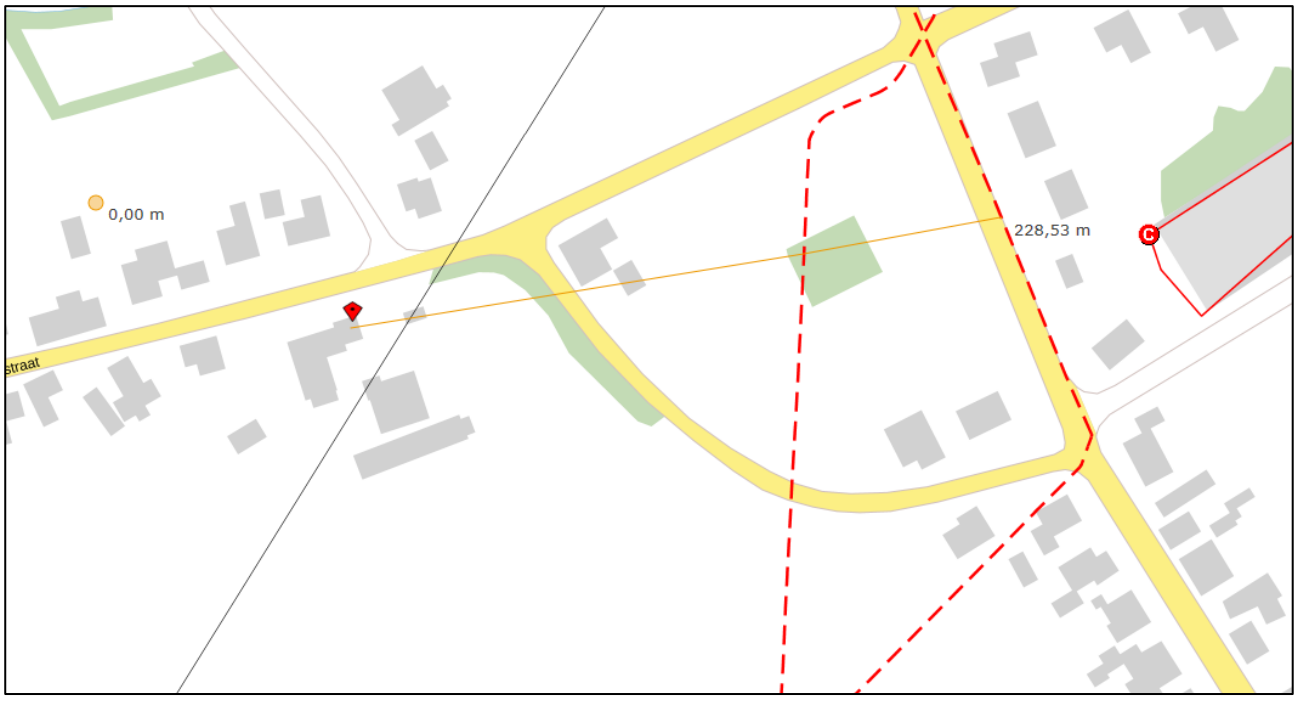
Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied
Uit de risicokaart Limburg (thema Veiligheidsafstanden) blijkt dat er op een afstand van ruim 300 meter ten oosten van het plangebied een risicovolle activiteiten voorkomt. Het betreft het bedrijf aan de Soerendonck 3 te Neer. Hier vindt binnenopslag van gevaarlijke stoffen plaats, met 10^{-6} risicocontouren van respectievelijk 65 en 25 meter. Gezien de afstand tussen het bedrijf en het plangebied is er binnen het plangebied geen sprake van een verhoogd risico op het gebied van externe veiligheid.



Figuur 4.8.1: Uitsnede kaartbeeld Veiligheidsafstanden Risicokaart Limburg; met afstand Bergerstraat 34 tot risicovolle inrichting (bron: risicokaart.nl).

Onder het thema 'Ongevallen gevaarlijke stoffen' worden de Leiding Gasunie Transport Services en Leiding Gasunie, die ten oosten van het plangebied lopen, benoemd. De afstand tot deze leidingen bedraagt respectievelijk 158 en 228 meter. In beide gevallen betreft het Aardgas NEN 3650-leidingen, waarvan de gegevens omtrent plaatsgebonden risico en groepsrisico in de risicokaart niet nader gedocumenteerd zijn.



Figuur 4.8.1: Uitsnede kaartbeeld Ongevallen gevaarlijke stoffen Risicokaart Limburg; met afstand Bergerstraat 34 tot risicovolle leidingen (bron: risicokaart.nl).

Om de risicoafstand van de buisleidingen te bepalen is gebruik gemaakt van het Handboek Buisleidingen in Bestemmingsplannen (Ministerie van infrastructuur en milieu). Wanneer het plangebied buiten de 1%-letaliteitscontour ligt, is geen berekening of verdere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Eén en ander is bepaald in artikel 12 Bevb. Op grond van dit artikel wordt tevens de Veiligheidsregio geraadpleegd. Het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt in het bestemmingsplan. In de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' zijn aanvullende bepalingen opgenomen.

tabel 5.1 1%-letaliteitgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen

Diameter in inches (mm)	Nominaal (DN)	4000 kPa	6620 kPa	8000 kPa
2	DN50	20	25	
4 (114,3)	DN100	45	60	65
6 (168,3)	DN150	70	90	95
8 (219,1)	DN200	95	120	130
10 (273,1)	DN250	120	150	160
12 (323,9)	DN300	140	170	180
14 (355,6)	DN350	150	190	200
16 (406,4)	DN400	170	210	230
18 (457,0)	DN450	200	240	260
20 (508,0)	DN500	220	270	290
24 (610,0)	DN600	260	310	330
30 (762,0)	DN750	310	380	400
36 (914,0)	DN900	360	430	470
42 (1067)	DN1050	400	490	520
48 (1219)	DN1200	440	540	580

Voor de leidingen ten oosten van het plangebied geldt het volgende:

	Leiding 'links'		Leiding 'rechts'	
Transportroute ID	11861		11102	
Naam	A-520-01		Z-513-01	
Uitwendige diameter	12,76 inch		8,62 inch	
Maximale werkdruk	6620 kPa		4000 kPa	
1%-letaliteitgrens	170 meter	Voldoet niet aan 1%-letaliteitgrens	95 meter	Voldoet wel aan 1%-letaliteitgrens
Feitelijke afstand	158 meter		228 meter	

Omdat niet wordt voldaan is feitelijk een verantwoording groepsrisico noodzakelijk. De locatie is wel gelegen buiten de 100% letaliteitscontour waardoor volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.
In 2012 is een groepsrisico berekening uitgevoerd (Screening groepsrisico hogedruk aardgastransportleidingen in Leudal, Deskundigenpool, 2012). Binnen de gemeente bleek het groepsrisico nergens hoger dan 0,06 keer de oriëntatiewaarde. Het herbestemmen en toevoegen van een woning binnen het plangebied heeft geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico.

De overige thema's uit de Risicokaart, bieden voor de locatie Bergerstraat 34 en omgeving geen relevante informatie. Er zijn naast het bovenstaande dan ook geen risico's aanwezig.

4.9. Kabels en leidingen

Algemeen
In het geldend bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is het gehele plangebied aangewezen als 'gebiedsaanduiding; vrijwaringszone – hoogspanningsverbinding'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.

Hoogspanningsleiding
In het voortraject van de herontwikkeling Bergerstraat 34 (proeftuin) heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Leudal en Tennet als beheerder van de hoogspanningsverbindingen. Hierbij is gebleken dat er geen bezwaren bestaan tegen de herbestemming op de locatie en (inpandige) realisatie van één extra woning, indien aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. De door Tennet gestelde voorwaarden (zie ook bijlage 6. - brief Tennet, d.d. 17 december 2019) hebben met name betrekking op het waarborgen van de veiligheid onder en in de zone van de leiding . Er gelden onder meer hoogtebeperkingen voor het bouwen en het gebruik van bouwmaterieel. Met deze voorwaarden zal bij de ontwikkeling rekening gehouden worden, ze worden geborgd in de planregels. Initiatiefnemer zal ook in het vervolgtraject van de herontwikkeling in contact blijven met de gemeente en leidingbeheerder.

Naast het veiligheidsaspect is het gezondheidsaspect nabij hoogspanningsleidingen relevant. Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – hoogspanningsverbinding', die er primair op gericht is dat er geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd worden.
Door het RIVM is in 2005 een advies opgesteld, gericht op het realiseren van gevoelige functies in de directe omgeving van hoogspanningsverbindingen. Dit voorzorgbeleid met adviesrichting is een uitwerking van het Europese beleid. Vanuit het Europese beleid geldt als aanbeveling geen gevoelige functies toe te staan, indien de jaargemiddelde magneetveldsterkte groter is dan 100 microtesla. Daarbij wordt gestreefd naar het minimaliseren van sterkte van magneetvelden door technische maatregelen.
In de Nederlandse beleidslijn uit 2005 is de maximale jaargemiddelde magneetveldsterkte rond hoogspanningsverbindingen bepaald op 0,4 microtesla. Hoewel sprake is van een voorzorgbeleid blijkt dat de advieswaarde van 0,4 microtesla vaak als harde norm wordt gehanteerd. De in het geldend bestemmingsplan opgenomen vrijwaringszone, is gebaseerd op de magneetveldzone van 0,4 microtesla.

Gezien de praktijkervaringen heeft de minister in 2018 een evaluatie van het beleid aangekondigd en opgestart. Uit de evaluatie is onder meer gebleken dat gemeenten en netbeheerders het voorzorgbeleid zo uitvoeren dat voorkomen wordt dat woningen of scholen binnen de magneetveldzone (van 0,4 microtesla) komen te liggen. Er wordt door gemeenten en netbeheerders bijna nooit een afweging gemaakt tussen kosten en opbrengsten en er wordt bijna nooit gekeken naar de redelijkheid en proportionaliteit van maatregelen. Het huidige voorzorgbeleid biedt deze mogelijkheid tot een afweging wel, maar biedt gemeenten en netbeheerders geen hulpmiddelen of kaders om daar invulling aan te geven. In de Kamerbrief van 1 oktober 2019 (kst-29023-250) stelt de minister dat het verstandig is om voorzorgbeleid te blijven voeren, maar hierbij de inconsistenties en disproportionaliteit van de huidige uitvoeringspraktijk op te heffen. Voor alle mogelijk veroorzakers van magneetvelden, dus niet alleen hoogspanningsverbindingen, en voor bestaande en nieuwe situaties zullen ALARA (As Low As Reasonably Achievable) maatregelen vastgesteld worden. Het overzicht van redelijke, proportionele en praktisch realiseerbare ALARA-maatregelen en afstanden wordt voor de zomer van 2020 verwacht.
Ondanks de opgenomen beschermingszone in het geldend bestemmingsplan zijn er concrete aanleidingen om een brede afweging te maken. Vooruitlopend op de wijziging van het voorzorgsbeleid wordt gestreefd naar een redelijke, proportionele en praktische afweging.
In deze brede afweging speelt de omgevingswinst die in de kernrandzone bereikt kan worden een rol. Het alternatief voor de woonfunctie is het voortzetten van een intensieve veehouderij tegen de bebouwde kom van Neer in een bestaand bebouwingslint met vrijwel uitsluitend burgerwoningen. Het gemeentelijk beleid is al jarenlang gericht op het beëindigen (of verplaatsen) van veehouderijen in de kernrandzone. Er is dan ook sprake van een gewichtige reden om mee te werken aan de bestemmingswijziging en, in aansluiting bij de Kamerbrief, de regeling uit het vigerend bestemmingsplan los te laten.
De verblijfsfuncties van de nieuw te realiseren woning komen ten minste 20 meter uit het hart van de hoogspanningsleiding te liggen en daarmee buiten de dubbelbestemming 'Leiding –

Hoogspanningsverbinding'. Het oprichten van een nieuwe woning wordt na afweging van alle relevante aspecten – niet in de minste plaats het saneren van de IV-locatie – in dit specifieke geval aanvaardbaar geacht.

Overige kabels en leidingen
Voor het overige komen in het plangebied geen kabels of leidingen voor die planologische bescherming behoeven. Gezien de resultaten van de toets in deze paragraaf en de paragraaf 4.9 Externe veiligheid is de ontwikkeling vanuit het aspect 'kabels en leidingen' aanvaardbaar.

4.10. Water

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

Beleid
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Hemelwater
Het plan betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf en herbestemming tot burgerwoning, met de mogelijkheid om één extra woning te realiseren. Bij het plan is in elk geval sprake van sloop van bebouwing (voormalige varkensstal). De stal met een oppervlakte van 400 m² wordt geheel gesloopt en de gronden worden in gebruik genomen als agrarische productiegrond. Waar infiltratie van hemelwater nu niet mogelijk is, wordt dat op termijn wel weer mogelijk.
Voor de nieuw te realiseren woning is op voorhand niet bekend of deze gerealiseerd wordt in de voormalige koeienstal, of nieuw wordt gebouwd. Wanneer gekozen wordt voor nieuwbouw, zal de oude koeienstal worden gesloopt om plaats te maken voor de woning. Per saldo zal hier dan ook in geen van de situaties sprake zijn van toename van bebouwd oppervlak. Het bestemmingsplan is dan ook waterneutraal. Een weergave van hoe om wordt gegaan met hemelwater is opgenomen in Bijlage 1 Inpassingsplan.

Afvalwater
Het (huishoudelijk) afvalwater blijft (bestaande woning) en wordt (nieuwe woning) aangesloten op de riolering.

Hoogwaterbescherming
Het plangebied ligt zo'n 500 meter ten westen van de Maas. Het gebied is, mede vanwege de hoogteligging, niet aangewezen als stroomvoerend of waterbergend rivierbed. Vanuit de beleidslijn Grote Rivieren gelden dan ook geen beperkingen voor ontwikkelingen op de locatie.

Overleg waterbeheerder
Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van het verhard oppervlak minder bedraagt dan 2.000 m² hoeft dit bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging aan de Bergerstraat 34.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Wet op de archeologische monumentenzorg is hiermee komen te vervallen. In de Erfgoedweg is vastgelegd hoe met ons erfgoed moet worden omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht hierop wordt uitgeoefend.

In de gemeentelijke bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Gemeenten kunnen meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen voor het eigen grondgebied om zo binnen hun eigen beleidsruimte invulling te geven aan het aspect archeologie en cultuurhistorie.
De gemeente Leudal heeft in 2009 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op de archeologische beleidskaart is de locatie Bergerstraat 34 aangeduid als een gebied met een hoge verwachting voor droge landschappen. In het vigerend bestemmingsplan is dan ook de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ opgenomen. Bij bodemingrepen >1.000 m^2 en dieper dan 40 cm-mv is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in principe verplicht.
De locatie Bergerstraat 34 is al vele jaren door de mens in gebruik. Ten behoeve van dit gebruik heeft er de afgelopen tientallen jaren regelmatig grondverzet plaatsgevonden op het terrein.
Op onderstaande luchtfoto is aangegeven op welke plekken op deze locatie een ingreep in de bodem heeft plaatsgevonden. In de aansluitende tabel is weergegeven waar deze ingreep uit bestond, in welk jaar dit is gedaan, de diepte van deze ingreep en de oppervlakte die het bij benadering betrof.



nr. tek.	omschrijving	gedane ingreep	schatting jaartal ingreep	schatting diepte ingreep	schatting oppervl.
1	woning, deels onderkelderd	uitgraven kelder, funderingen, vloer	1963-1964 en ca. 1975	0,50-2,50 m -/- mv	180 m^2
2	koeienstal met putten	uitgraven kelders, funderingen en grondverbetering	1963-1985	0,50 - 3,00 m -/- mv	320 m^2
3	verlagen terrein i.v.m. niveauverschil en t.b.v. erfverharding	afgraven terrein	1965 - 1985	0,60 - 1,40 - /- mv	380 m^2
4	loods	bouw en sloop loods en vervolgens nieuwbouw loods	1970 - 2016	0, /- 6mv 0 - 0,80 -	450 m^2
5	mestvaalt/werktuigenberging	bouw en sloop mestvaalt+werktuigenberging	1972 - 2016	0, /- 50 mv- 0,60 -	40 m^2
6	varkensstal	bouw varkensstal	1972	0,50 - 1,50 - /- mv	380 m^2
7	terrein	ophogen terrein i.v.m. hoogteverschil	1972 - 2000	0,10 mv - 0,80 +	500 m^2
	Totale schatting reeds verstoord oppervlakte:				2.250 m^2

Uit deze tabel blijkt dat er op een oppervlakte van ca. 2.250 m^2 in het verleden reeds bodemingrepen zijn gedaan. Het huidig bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 4.700 m^2 en in de nieuwe situatie is het bestemmingsvlak ca. 3.000 m^2. Geconcludeerd kan dan ook worden dat gezien de feitelijke situatie ter plekke, er reeds een groot gedeelte van het plangebied verstoord is in het verleden. Voorts is het, gezien de grootte van het bestemmingsplan (bestemming 'Wonen'), uitgesloten dat zich een ontwikkeling voordoet waardoor de minimale verstoringsoppervlakte van 1.000 m^2, zoals vastgelegd in het actuele bestemmingsplan, wordt overschreden

Gezien het bovenstaande is door de gemeente geoordeeld dat verder onderzoek niet noodzakelijk is en de dubbelbestemming 'Archeologie' kan vervallen.

Cultuurhistorie
Ter plaatse van de locatie Bergerstraat 34 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De locatie is, gezien de Cultuurhistorische waardenkaart, gelegen buiten de historische kern van Neer en herbergt geen overige cultuurhistorische waarden. Het initiatief heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging in het plangebied en, al dan niet inpandige, realisatie van één nieuwe burgerwoning.

4.12. Natuur

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. De locatie Bergerstraat 34 ligt niet in of nabij een waardevol natuurgebied.
Gezien de afstand tussen bestaande natuur en het plangebied en de zeer beperkte omvang van het plan heeft de ontwikkeling geen negatief effect op natuurwaarden in de omgeving. Met de beëindiging van de veehouderij is geen sprake meer van emissies, hetgeen de natuur in de omgeving ten goede kan komen hoewel significante (negatieve) effecten ook tijdens het functioneren van het agrarisch bedrijf niet aanwezig waren.

Flora en fauna
De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken en beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Bouwactiviteiten kunnen impact hebben op het leefgebied van planten- en diersoorten. Gezien de planontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Quick scan flora en fauna Bergerstraat 34, Neer' (M&A Omgeving BV, 2 december 2019 – bijlage 4). In de conclusies van het onderzoek is te lezen dat door het literatuuronderzoek is aangetoond dat in het gebied mogelijk beschermde flora of fauna voorkomt. Tijdens het veldonderzoek, dat is uitgevoerd in november 2019, zijn geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisatie geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Gierzwaluwen en vleermuisssoorten). Voor de Huismussen zijn geen permanente verblijfplaatsen aangetroffen
Omdat het veldonderzoek buiten het broedvogelseizoen is uitgevoerd, is speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Ook in de lindeboom ten noorden van de stal is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde soorten zoals

Huismussen en Gierzwaluwen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingszones in de nabijheid van het perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden.

Door de sloop van de stal en de werkzaamheden aan het bijgebouw en de hiermee gepaard gaande functiewijziging naar wonen van het perceel, wordt het karakter van het gebied op een positieve wijze beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel blijft geheel behouden en door het verdwijnen van de stal zal meer groen op het woonperceel kunnen worden gerealiseerd.

Bij de werkzaamheden dient, ondanks het uitgevoerde onderzoek, op grond van de Wet natuurbescherming aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.
Op grond van de inventarisatie is in de rapportage vermeld dat er geen belemmeringen gelden voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur in brede zin geen belemmeringen zijn te verwachten voor de herbestemming van de locatie Bergerstraat 34 en daarmee gepaard gaande sloop en ver- of nieuwbouw.

4.13. Verkeer en parkeren

Op dit moment kent het perceel Bergerstraat 34 2 in-/ uitritten op de Bergerstraat, die gebruikt worden voor de bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf. In de toekomst blijven deze inritten behouden en is daarmee sprake van één toegang tot elke woning. De verkeersstromen zullen als gevolg van de functiewijziging beperkt wijzigen. Het agrarisch verkeer zal afnemen en privé verkeersbewegingen zullen iets toenemen zodra de 2e woning in gebruik wordt genomen. De dimensionering van de Bergerstraat is zodanig, dat deze verkeersbewegingen niet tot problemen leiden. Op eigen terrein zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) per woning gerealiseerd.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

4.14. Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan moet de nieuwe woning op de locatie Bergerstraat 34 voldoen, tenzij op het moment van realisatie van de woning andere normen gelden (naar verwachting medio 2020 BENG Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door ‘kierdicht’ te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de ‘Wet voortgang energietransitie’ de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluittaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woning niet zal worden aangesloten op het gasnet.

4.15. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen
In de Wet milieubeheer is aangeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ‘m.e.r.-plichtige activiteiten’, waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en ‘m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten’, waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.
Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt.

Voorliggend plan ziet op herbestemming van een agrarisch bedrijf naar wonen met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een nieuwe woonfunctie. Beoordeeld dient te worden of hierbij sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Jurisprudentie (met name de uitspraak van de Raad van State ECLI:RVS:2017:694) biedt hiervoor belangrijke handvaten. De relevant aspecten voor het bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject worden hieronder benoemd en getoetst voor het initiatief Bergerstraat 34:

1. De aard en omvang van de ontwikkeling;
   De herbestemming van de locatie Bergerstraat 34, bestaande uit beëindiging van het agrarisch bedrijf en omschakeling naar wonen met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, betreft een kleinschalig plan. Het plan ziet op twee kadastrale percelen met een omvang van 4.700 m^2 aan de rand van de kern Neer.
2. De vormgeving en opzet;
   Eén woning en het bedrijfsgebouw zijn in de bestaande situatie al aanwezig. Deze situatie wijzigt ruimtelijk niet. In het bebouwingslint, tussen de bestaande woning Bergerstraat 32 en de woning uit het plangebied Bergerstraat 34 wordt de mogelijkheid gecreëerd om één extra woning op te richten. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande koeienstal omgebouwd/ gesloopt. De nieuwe woning ligt hiermee logisch in het bebouwingslint.
3. De schaalgrootte;
   De nieuwe woning krijgt een perceelsomvang die aansluit bij de kavels in de omgeving. Het betreft een perceel dat past bij de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Ook de perceelsomvang van de bestaande woning (Bergerstraat 34) is passend in dit gebied.
4. De ligging;
   De locatie ligt aan de rand van de kern Neer en betreft herontwikkeling van één huiskavel.
5. De voorgenomen functie(wijziging);
   De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning, waarbij nog enkele kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan. Daarnaast wordt de mogelijkheid van een extra burgerwoning gecreëerd.
6. De vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.
   De bestaande gebouwen binnen het plangebied blijven deels behouden. De huidige varkensstal wordt gesloopt, waarmee de exploitatie van een intensieve veehouderij ter plaatse definitief wordt beëindigd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd door het ombouwen van de bestaande koeienstal of het slopen van deze stal en nieuw realiseren van een woning.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling en de daaraan gekoppelde besluitvorming is dan ook niet noodzakelijk.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Leudal hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan ‘Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016’. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen. Tevens voldoet het bestemmingsplan aan het ‘Handboek ruimtelijke plannen Leudal 2019’.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden - 3’. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

In de planbeschrijving in paragraaf 2.2 is de wijze van bestemmen nader toegelicht.

Tevens geldt voor (delen van) het plangebied de bestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’. Deze bestemming, gericht op de bescherming van een specifieke voorziening , kent dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemmingen.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels
In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels
Het plangebied is, overeenkomstig het geldend plan, aangewezen als ‘overige zone – kernrandzone’ en ‘vrijwaringszone – hoogspanningsverbinding’. In deze aanduidingsregels zijn specifieke mogelijkheden, beperkingen of kenmerken voor specifieke delen van het plangebied vastgelegd.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied. Tenslotte is de mogelijkheid om met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid antennes en antenne-opstelpunten, kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen toe te staan.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels
De wijzigingsregels zijn noodzakelijk om een bestemming daadwerkelijk te kunnen wijzigen, zodat hier andere mogelijkheden ontstaan. De wijzigingsbevoegdheid richt zich op het beperkt verschuiven van bestemmingsgrenzen. Ook bieden de algemene wijzigingsregels de mogelijkheid om een verwijzing op te nemen naar geactualiseerde versies van de Nota Kwaliteit en Nota Parkeernormen.

Artikel 12: Algemene procedureregels
De algemene procedureregel beschrijft hoe gehandeld moet worden, in geval nadere eisen worden gesteld.

Artikel 13: Overige regels
In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen omtrent;
- de verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen;
- de bescherming van Natura2000-gebieden;
- de (ruimtelijke) kwaliteitsregels, zoals verankerd in de Nota Kwaliteit; op grond van deze regels dienen bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied bepaalde kwaliteitsbijdragen geleverd te worden.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.
Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.
Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.
De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. Om die reden is in dit bestemmingsplan aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal 2016'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Bergerstraat 34 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het onderdeel ‘planschade’ wordt verankerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan zorgt voor een verbetering van de milieukundige situatie van de locatie en omgeving door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf met intensieve veehouderijtak. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

7.2.1. Dialoog

In lijn met de voorgestane aanpak door initiatiefnemers hebben initiatiefnemers de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Door initiatiefnemer zijn de plannen persoonlijk toegelicht aan omwonenden en vervolgens is één en ander in een mailbericht van 29 augustus 2019 nogmaals uiteengezet (bijlage 5). Naar aanleiding van deze communicatie is door alle benaderde omwonenden aangegeven dat zij geen problemen hebben met de beoogde ontwikkeling. Door één van de omwonenden is wel verzocht om op de hoogte gehouden te worden en een andere omwonende heeft, in het belang van het karakter van landelijk wonen, benadrukt dat geen verdere ontwikkeling van woningbouw gewenst is. De omgeving zal ook op de toekomst op de hoogte gehouden worden van de procedure, waarbij het initiatief beperkt zal blijven tot omzetting van de bedrijfswoning in burgerwoning en realisatie van één nieuwe woning in of op de plek van de voormalige koeienstal.

7.3. Kennisgeving

De kennisgeving van de voorbereiding van de procedure voor de bestemmingsplanherziening ‘Bergerstraat 34’ wordt gepubliceerd in de krant, de Staatscourant en digitaal op www.overheid.nl.

7.4. Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in augustus 2020 voorgelegd aan de verschillende vooroverlegpartners van de gemeente Leudal.
De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft inhoudelijk gereageerd op het plan. De provincie Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te zijn om een reactie te geven. De overige vooroverlegpartners hebben niet gereageerd.

De reactie van de Veiligheidsregio Limburg-Noord is verwoord in de brief van 10 september 2020 (kenmerk 2020-001767). In de brief zijn de risicobronnen hogedruk aardgasleidingen (Z-513-01 en A-520-01, Gasunie) en Maascorridor beschreven en geanalyseerd in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Deze toetsing leidt tot 4 adviezen:

- Het buitenoppervlak van de gevel- en dakconstructie van de woning gekeerd naar de hogedruk aardgasleiding, moet voldoen aan brandklasse B volgens de NEN-EN13501-1;
- De ontvluchting van de woning moet van de risicozijde af gepositioneerd worden;
- Zorg dat de bewoners van de woningen op de hoogte zijn van de risico’s uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in het gebouw, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident;

- Om veilig in het gebouw te kunnen schuilen voor een toxische gaswolk, moet de mechanische ventilatie voorzien zijn van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bij voorkeur in de meterkast), zodat de ventilatie snel kan worden afgeschakeld.

Deze voorwaarden zijn verwerkt in de bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan (respectievelijk 4.2.1, sub h en i en 4.5.3).

7.5. Inspraak en overleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Bergerstraat 34’ wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Daarna doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld. Mochten zienswijzen hiertoe aanleiding geven, dan wordt het bestemmingsplan aangepast. De raad stelt het bestemmingsplan vast. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens nog zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagetermijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren tegen eventueel gewijzigde planonderdelen kenbaar te maken middels een beroep bij de Raad van State. Tegen ongewijzigde onderdelen ten opzichte van het ontwerp plan staat uitsluitend beroep open voor diegenen die daaromtrent eerder een zienswijze hebben ingediend, dan wel aantoonbaar verschoonbaar zijn.

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

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

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



Bestemmingsplan Bergerstraat 34

Neer, gemeente Leudal

Regels

Bestemmingsplan

Bergerstraat 34

Regels

Opdrachtgever:	P.S.J. van Lier Bergerstraat 34 6086 BM Neer
Plangebied:	Bergerstraat 34, Neer
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	8 oktober 2020
Imro-code:	NL.IMRO.1640.BP20NeBergerstr34-ON01
Status:	ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1. Begrippen 5
Artikel 2. Wijze van meten 16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17
Artikel 3. Agrarisch met waarden – 3 17
Artikel 4. Wonen 21
Artikel 5. Leiding – Hoogspanningsverbinding 27
Hoofdstuk 3 Algemene regels 28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 33

Bijlage 1. Nota Kwaliteit
2. Lijst van bedrijfsactiviteiten
3. Parkeerkencijfers
4. Kaart Natura 2000 gebieden
5. Inpassingsplan Bergerstraat 34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Bergerstraat 34' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP20Ne-Bergerstr34-ON01 van de gemeente Leudal.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.6 achtergevel
de van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.7 achtergevelrooilijn
denkbeeldige lijn van de achtergevel van een hoofdgebouw (evenwijdig aan de openbare weg), die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel, met dien verstande dat:

a. indien op het bouwperceel sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, de woning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
b. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van één achtergevelrooilijn;
d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een (niet gekoppeld) bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.
e. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen met bedrijfsgebouwen op een gekoppeld bouwperceel, een bedrijfswoning op ieder afzonderlijk bouwvlak als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.8 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, een paardenhouderij hieronder begrepen.

1.09 agrarisch hulpgebouw
een bij een agrarisch bedrijf behorend agrarisch bedrijfsgebouw dat is gesitueerd buiten het agrarisch bouwvlak en dat bijvoorbeeld dient voor het melken van vee, voor de opslag van goederen en materieel en/of ter beschutting tegen weersinvloeden.

1.10 ambachtelijk bedrijf
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.11 antenne-installatie
zendinstallatie ten behoeve van telecommunicatie.

1.12 appartementenhotel
een gebouw dat bestaat uit wooneenheden, al dan niet deel uitmakend van een hotel, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep personen, die daar geen hoofdwoonverblijf hebben.

1.13 bebouwde kom
het gebied dat door zijn 'samenhangende woonbebouwing' als bebouwde omgeving wordt aangemerkt. De aard van de omgeving is hierbij bepalend. Het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is hierbij niet maatgevend.

1.14 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bed & breakfast
een binnen een (bedrijfs)woning gelegen voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

1.16 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 bedrijf aan huis
het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van:

- erotisch getinte bedrijvigheid
- detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten.

1.18 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

1.19 bedrijfsvloeroppervlak
de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.20 bedrijfswoning
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.21 beeldkwaliteit
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.22 beperkt kwetsbaar object

a. .
    1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
    2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, met uitzondering van kantoorgebouwen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

c. hotels en restaurants, met uitzondering van hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
d. winkels, met uitzondering van complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
g. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.23 beroep aan huis
een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten, is niet toegestaan.

1.24 bestaand
a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd.

1.25 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.28 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.29 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.31 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.34 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 buitenopslag
het opslaan van goederen in de buitenlucht.

1.36 chalet
een gebouw, geen recreatiewoning zijnde en niet fungerende als hoofdverblijf, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door één persoon of meerdere personen, die elders zijn/hun hoofdverblijf heeft/hebben, met dien verstande dat het gebouw geen vaste verankering aan de grond heeft en binnen 24 uur demontabel is alsmede grotendeels uit hout of kunststof bestaat.

1.37 co-vergisting
het gelijktijdig vergisten van verschillende biomassastromen in een vergistingsinstallatie tot eindproducten krachtens de Meststoffenwet, waarbij biogas, elektriciteit en warmte als bron voor duurzame energie wordt geproduceerd. Het bewerkingsprocedé bestaat uit het vergisten van tenminste 50% dierlijke mest aangevuld met eigen of van derden afkomstige co-substraten (organische materialen zoals maïs, gras, glycerine, restproducten uit de voedingsmiddelenindustrie).

1.38 containerveld
een specifieke vorm van een permanente teeltondersteunende voorziening waarbij grond is voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.39 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in reliëf, verkaveling, slotenpatroon of architectuur. Archeologische waarden zijn hieronder begrepen.

1.40 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horecabedrijven.

1.41 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.42 erotisch (getint) bedrijf
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een erotisch (getint) bedrijf wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 evenementen
een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

1.44 extensief recreatief medegebruik
recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag leggen op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden met wegbewijzering en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

1.45 extensieve veehouderij
het bedrijfsmatig houden van dieren waarbij kleine groepen dieren gevoed worden op grote oppervlaktes land.

1.46 extensiveringsgebied
een gebied waarbinnen het primaat ligt bij verbetering van groene en blauwe waarden en van de milieukwaliteit en waarbinnen op grond van de regels beperkingen gelden ten aanzien van de ontwikkeling van intensieve veehouderij. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is binnen een extensiveringsgebied niet toegestaan. Bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestaande onbenutte bouwvlak én ter plaatse van het extensiveringsgebied blijven behouden.

1.47 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.48 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)
hieronder worden verstaan gevoelige functies ten aanzien van: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagenstandplaatsen.

1.49 geluidszoneringsplichtige inrichting
een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

1.50 gevellijn
een op de verbeelding aangegeven lijn, die als uitgangspunt geldt bij het bepalen van de situering van een nieuw te realiseren woning.

1.51 gevoelig object
object waar personen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;

1.52 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel, niet zijnde een intensieve veehouderij of intensieve graasdierveehouderij. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft bijvoorbeeld een melkveehouderij (met niet meer dan 200 melkkoeien), een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

1.53 hobbymatig
het niet-bedrijfsmatig, niet-commercieel maar als vrijetijdsbesteding uitvoeren van activiteiten. Vanuit deze activiteiten wordt geen hoofdinkomen gegenereerd.

1.54 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is. Indien op een perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt deze (bedrijfs)woning gezien als hoofdgebouw.

1.55 huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.56 intensieve veehouderij
het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt onder andere gedoeld op varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, vleesstieren, (vlees)geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders of een combinatie daarvan.

1.57 kamerbewoning
een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welke niet valt aan te merken als het verstrekken van logies. Kamerbewoning wordt alleen toegestaan in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken.

1.58 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.59 kantoor
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.60 kap
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.61 kernrandzone
een zone van 200 meter rond de kern.

1.62 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, bevattende bedrijvigheid van milieucategorie 1 en agrarische bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2, bij een andere hoofdfunctie en met een maximale Standaard Verdiencapaciteit van € 25.000 per jaar, dan wel een omvang van maximaal 0,75 arbeidsjaar.

1.63 kortlopend evenement
een jaarlijks terugkerend evenement met een duur van meer dan 1 dag tot maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken.

1.64 kraamstal
stal ten behoeve van de stalling van dieren gedurende de periode van het kraamproces.

1.65 kunstwerken
overige bouwwerken van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.66 kwaliteitscommissie
de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

1.67 kwetsbare object
a. woningen, woonschepen en woonwagens, met uitzondering van:

1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   2. scholen;
   3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
   2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.68 Limburgs Kwaliteitsmenu
het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

1.69 mestverwerking
het proces om (drijf) mest af te breken door onder andere mestvergisting om te zetten in nieuwe en bruikbare producten zoals energie uit biomassa of te bewerken tot kwalitatief hoogwaardige meststoffen.

1.70 Nota kwaliteit
de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als 'Bijlage 1 Nota Kwaliteit' bij deze regels.

1.71 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.72 ondergeschikte detailhandel
detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.73 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.74 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde
werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.75 onderkomen
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.76 openbare weg
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen inclusief bermsloten (tertiaire watergang/C-watergang) of zijkanten. Tot de openbare weg behoren ook trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen. Watergangen met een primaire (A-watergang) of secundaire (B-watergang) functie behoren niet tot de openbare weg.

1.77 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.78 overkapping
een gebouw met minimaal een open wand.

1.79 paardenbak
Een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden. Een paardenbak is al dan niet omheind door een constructie van enige omvang met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter.

1.80 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.81 parkeervoorziening
elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.82 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.83 peil
a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.84 permanente bewoning
het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

1.85 POL belangen
(ruimtelijke) belangen waarvan de provincie met haar Provinciaal OmgevingsPlan heeft aangeven dat die op provinciaal niveau van belang zijn.

1.86 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.87 recreatiewoonverblijf
een gebouw, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond.

1.88 ruimtelijke kwaliteit
de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.89 schuilgelegenheid
een bouwwerk dat een dier de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij het dier vrij in en uit kan lopen.

1.90 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b. een seksbioscoop of sekstheater;
c. een seksautomatenhal;
d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.91 stacaravan
onderkomen dat uitsluitend of in hoofdzaak dienst doet of kan doen tot woon-, dag- of nachtverblijf van één of meerdere personen die elders zijn/hun hoofdverblijf heeft/hebben, en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over een korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch niet bestemd is om regelmatig op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een motorvoertuig te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan aangebrachte wijzigingen en/of voorzieningen niet meer geschikt zijn om te worden verreden, wordt het aangemerkt als stacaravan.

1.92 stedenbouwkundig beeld
het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.93 straatmeubilair
op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden, abri's, bushaltes, (straat-)verlichting en dergelijke.

1.94 teeltondersteunende voorzieningen
voorzieningen/constructies (inclusief containervelden) met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwaliteit product. Afdekfolie alléén, dus zonder enige constructie, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet gezien als een teeltondersteunende voorziening waarvoor de regelingen zoals opgenomen gelden.

1.95 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
teeltondersteunende voorzieningen waarvan de hoofdconstructie niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn (al dan niet in een aaneengesloten periode) en na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd. Ter verduidelijking: regenkappen mogen permanent aanwezig zijn maar de afschermende folie/het plastic niet meer dan 6 maanden per jaar.

1.96 trekkershut
een hut met slaapgelegenheden en eventuele andere voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist en die dienst doet als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.97 tuin
omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.98 verbeelding
de verbeelding van het bestemmingsplan "Bergerstraat 34" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN NL.IMRO.1640.BP20Ne-Bergerstr34-ON01.

1.99 verblijfsrecreatie
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.100 verkoopstandplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.101 vloeroppervlakte
de oppervlakte van ruimtes binnen een gebouw ten behoeve van een in het bestemmingsplan benoemde vorm van gebruik.

1.102 voorgevel
een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.103 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen, met dien verstande dat:

a. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
b. indien op het bouwperceel sprake is van een woning met bijgebouwen, de woning, niet zijnde een bedrijfswoning, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van twee voorgevelrooilijnen;
d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.104 voorzieningen van algemeen nut
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.105 waterhuishoudkundige voorzieningen
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.106 weg
een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.107 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

1.108 woning(en)
onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

a. aaneengebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld.
b. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar ge!et op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.
c. gestapelde woningen: woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.
d. halfvrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
e. hoekwoning: woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.
f. levensloopbestendige woning: een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.

g. recreatiewoning/recreatiewoonverblijf: een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.
h. vrijstaand geschakelde woningen: minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.
i. vrijstaande woning: een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
j. zorgwoning: een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.109 woonurgent
de dringende noodzaak om te beschikken over een woonruimte waarbij een woningzoekende op basis van een beschikking in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld.

1.110 zijgevel
de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel of achtergevel wordt aangemerkt.

1.111 zijgevellijn
een als zodanig op de verbeelding aangeduide bouwgrens die loopt langs de zijgevel van een hoekwoning tot aan de bouwperceelgrens.

1.112 zolder
ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de betreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine of windmachine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine of windmachine.

2.7 afstand tot de bouwperceelgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch met waarden – 3

3.1 Bestemmingsomschrijving
3.1.1 Algemeen
De voor 'Agrarisch met waarden – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
b. agrarisch grondgebruik;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. landschappelijke inpassing,;

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

3.2 Bouwregels
3.2.1 Gebouwen
Het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken, behoudens hetgeen bepaald in artikel 3.2.2, is niet toegestaan.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde
Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd. Ten aanzien van de verschijningsvorm kan het bevoegd gezag advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

3.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
h. ter waarborging van de externe veiligheid;
i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in 'Bijlage 1 Nota Kwaliteit' bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

3.4 Afwijken van de bouwregels
3.4.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren, met uitzondering van jagershutten en hoogzitten, buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van dieren, onder de voorwaarden dat:

a. de schuilgelegenheid bestaat uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden;
b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,5 meter bedraagt;
d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;
e. aangetoond wordt dat binnen het bouwvlak c.q. de bestemming geen ruimte is voor schuilgelegenheden;
f. de schuilgelegenheid noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.3;
h. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 Agrarische hulpgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de goothoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 3 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;
c. de oppervlakte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 100 m² bedraagt;
d. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.3;
e. aangetoond wordt dat de realisering van het agrarisch hulpgebouw nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.4.3 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak of stapmolen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. per agrarisch bedrijf maximaal 1 paardenbak of stapmolen is toegestaan ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij;
b. de paardenbak of stapmolen op minimaal 50 meter tot woningen van derden wordt gesitueerd;
c. de bouwhoogte van een omheining rondom de paardenbak of stapmolen niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
d. de omvang van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
e. lichtmasten bij de paardenbak of stapmolen niet zijn toegestaan;
f. de paardenbak of stapmolen landschappelijk wordt ingepast.

3.4.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

a. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen te realiseren binnen het bouwvlak;
b. voor zover tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;
c. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;
d. de teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend aanwezig zijn zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;
e. de teeltondersteunende voorzieningen na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd;
f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.3;
g. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;
h. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
i. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;
j. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

3.4.5 Hagelnetten en containervelden buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het realiseren van hagelnetten en containervelden buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. voor zover hagelnetten en containervelden niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;
b. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, hagelnetten en containervelden op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;
c. sprake is van een goede landschappelijke inpassing, met als verplichte maatregel dat hagelnetten aan de randen van percelen in ieder geval niet doorlopen tot aan de grond;
d. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;
e. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van hagelnetten of containervelden;
f. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;
g. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Omschakeling

Niet toegestaan is in ieder geval de omschakeling van een:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij;
b. bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen naar een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het houden van dieren.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 8.1.1 in elk geval gerekend:

a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
b. kamperen;
c. mestopslag:
    1. buiten het bouwvlak;
    2. binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
    3. overeenkomstig het bepaalde in lid 9.1.2 onder f;
d. co-vergisting, anders dan bestaand;
e. het houden van dieren onder de grond;
f. paardenbakken buiten het bouwvlak;
g. het gebruik van gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1, indien en zo lang de landschappelijke inpassing overeenkomstig het als bijlage 5 bij deze regels opgenomen inpassingsplan Bergerstraat 34, niet is gerealiseerd binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en daarna kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden';
h. het gebruik van gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 indien en zo lang de bestaande varkensstal niet gesloopt is binnen 1 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor een gebruik ten behoeve van kampeeractiviteiten, onder de voorwaarden dat:

a. de agrarische functie als hoofdactiviteit gehandhaafd moet blijven;
b. de kampeeractiviteiten in of direct grenzend aan het bouwvlak moeten plaatsvinden;
c. geen schade voor de omliggende landschappelijke waarden mag ontstaan;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;
e. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.3;
f. de kampeeractiviteiten minimaal 50 meter van de woningen in de omgeving plaatsvinden;
g. het terrein waarop de kampeeractiviteiten plaatsvinden minimaal 0,5 hectare groot moet zijn;
h. de kampeeractiviteiten alleen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen plaatsvinden; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen aanwezig zijn;
i. indien noodzakelijk tot 50 m² voorzieningen ten behoeve van de kampeeractiviteiten kan worden gebouwd;

j. per agrarisch bedrijf maximaal 40 kampeermiddelen zijn toegestaan, waarbij recreatiewoonverblijven en trekkershutten worden meegerekend;
k. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
l. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
m. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
n. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

3.6.2 Landschappelijke inpassing
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.5.2 onder g en een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan, onder de voorwaarden dat:
a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
b. indien sprake is van 'POL belangen' het bevoegd gezag advies inwint bij de kwaliteitscommissie. In andere gevallen kan het bevoegd gezag advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht
Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:
a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
b. het ophogen van de gronden;
c. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
d. het bebossen van gronden;
e. het aanbrengen van boomsingels en hakhoutwallen of andere lijnvormige beplantingen.

3.7.2 Uitzonderingen
Het in lid 3.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
d. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;
e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.7.3 Toelaatbaarheid
De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemming 'Agrarisch met waarden - 3' genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.1;
c. een bed & breakfast in de woning voor maximaal 2 slaapplaatsen;
d. plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tevens voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het in bijlage 5 opgenomen inpassingsplan;

met de daarbij behorende:

f. tuinen en erven;
g. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
h. groenvoorzieningen;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met uitzondering van:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.
b. De inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 900 m³ bedragen.
c. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
d. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
e. Een nieuw te realiseren woning wordt in, dan wel tot maximaal 5 meter achter, de opgenomen gevellijn gesitueerd;
f. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
    2. bij halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen minimaal 3 meter aan één zijde.
g. Herbouw van een bestaande woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.
h. Het buitenoppervlak van de gevel- en dakconstructie van de woning gekeerd naar de hogedruk aardgasleiding A-520-01 (oostzijde), moet voldoen aan brandklasse B volgens de NEN-EN13501-1.
i. Met als doel het externe veiligheidsrisico van de hogedruk aardgasleiding A-520-01 ten oosten van het plangebied te beheersen, dient de ontvluchting van de woning van de risicozijde af gepositioneerd worden.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

a. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning.
b. De gezamenlijke inhoud van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, waarbij de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 900 m³.
c. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

d. In afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, dan wel niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
e. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter,
f. De bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd.
g. De afstand van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter. Voor zover de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de woning hieraan niet voldoet aan geldt de bestaande afstand als maximum.

4.2.3 Bedrijfsgebouwen
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' zijn bedrijfsgebouwen toegestaan, overeenkomstig de maatvoering zoals bestaand op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde
a. Bij iedere woning mogen overige bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, worden opgericht, waarbij:
   1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 m mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
   2. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd;
   3. in afwijking van het bepaalde onder 2. zijn andere overige bouwwerken voor de achtergevelrooilijn toegestaan, indien dit de bestaande situatie betreft;
   4. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag maximaal 3 m. bedragen.
b. Bij iedere woning is maximaal 1 paardenbak of stapmolen toegestaan ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij, waarbij de paardenbak of stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
   1. achter hoofdgebouwen;
   2. minimaal 50 meter van woningen van derden;

   en met dien verstande dat:
   - de bouwhoogte van een omheining rondom een paardenbak of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
   - de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
   - lichtmasten niet zijn toegestaan;
   - de paardenbak of de stapmolen landschappelijk wordt ingepast.

4.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:
a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
h. ter waarborging van de externe veiligheid;
i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in 'Bijlage 1 Nota Kwaliteit' bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

c. gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1, indien en zo lang de landschappelijke inpassing overeenkomstig het als bijlage 5 bij deze regels opgenomen inpassingsplan Bergerstraat 34, niet is gerealiseerd binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en daarna kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden';
d. gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 indien en zo lang de bestaande varkensstal niet gesloopt is binnen 1 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
e. gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 indien en zo lang in het geval van oprichting van nieuwe bebouwing, bedoeld om te functioneren als 2e woning binnen het plangebied, de bestaande koeienstal niet volledig is gesloopt uiterlijk één jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de oprichting van die nieuwe woning;
f. gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 indien en zo lang de voorzieningen zoals benoemd in artikel 4.2.1 lid h en i niet zijn gerealiseerd en kwalitatief in stand worden gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder c voor een bed & breakfast ten behoeve van maximaal 8 slaapplaatsen, onder de voorwaarden dat:

a. de bed & breakfast wordt gerealiseerd in de (bedrijfs)woning;
b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
c. de (bedrijfs)woning als zodanig herkenbaar blijft;
d. de woonfunctie dan wel de agrarische functie gehandhaafd blijft;
e. de bed & breakfastvoorziening:
    1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
    2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aantast;
    3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloedt;
    4. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
    5. ten hoogste 8 slaapplaatsen zal hebben;
f. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

4.6.2 Beroep of bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder b voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis anders dan in de bedrijfswoning en anders dan reeds toegestaan op grond van deze regels of voor een bedrijf aan huis in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving mag opleveren; dit betekent onder meer dat:
    1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht (Stb.2010, 143) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit de hoofdfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen zodanige verkeersaantrekkende werking genereert die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
f. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.2 Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
h. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
i. de maximale oppervlakte van een beroep aan huis in totaal 30 m^2 bedraagt;
j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m^2 bedraagt;
k. op de begane grond maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

4.6.4 Landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 en een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
b. indien sprake is van 'POL belangen' het bevoegd gezag advies inwint bij de kwaliteitscommissie. In andere gevallen kan het bevoegd gezag advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

Artikel 5. Leiding – Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Ter plaatse van de 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' is de hart van hoogspanningsverbinding gelegen.
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels
5.2.1 Primair
Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 65 meter.

5.2.2 Secundair
Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:
a. de belangen met betrekking tot de veiligheidsaspecten van de betrokken leidingen dit toelaten;
b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
c. geen verblijfsfuncties zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 worden gerealiseerd, tenzij dit plaatsvindt bij een bestaand gevoelig object.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
5.4.1 Vergunningplicht
Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 5.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
b. door het aanleggen van andere kabels en leidingen dan de in artikel 5.1 bedoelde hoogspanningsverbinding en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen
Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
c. niet van ingrijpende betekenis zijn en niet van invloed is op de leiding;
d. op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.4.3 Toelaatbaarheid
De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indiendoor die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de in artikel 5.1 bedoelde leiding(en) niet wordt aangetast.

5.4.4 Advies
Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Indien geen bouwvlak is opgenomen, zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
b. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

7.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten de het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak of indien geen bouwvlak aanwezig is, anders dan onder gebouwen, mag maximaal 10% bedragen van het bestemmingsvlak met een maximum van 150 m²;
b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, behalve wanneer de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding vanNota het bestemmingsplan reeds aanwezig is dichter tot de as van de weg staat; in dat geval is die afstand bepalend;
c. de ondergrondse bouwwerken dienen geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt, behoudens voor zover in de specifieke bestemmingsregels anders geregeld, in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie, tenzij ter plaatse de aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen;
c. (permanente) opslag van goederen, materialen en het stallen van machines in de openlucht buiten het bouwvlak of binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
d. buitenopslag;
e. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;
f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;
g. het opslaan van mest en mestproducten afkomstig van een andere locatie dan de bedrijfslocatie alsmede de mestverwerking hiervan, anders dan vergund.

8.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.1 onder c ten behoeve van uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de voorgevelrooilijn, onder de voorwaarden dat:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

8.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit de nota Parkeernormen ,zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, worden nageleefd.

8.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone – kernrandzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone' mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bestaande intensieve veehouderij. Uitbreiding van het aantal dieren is niet toegestaan.

9.2 Vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding

9.2.1 Bouw- en gebruiksregels

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding' is in het kader van de planvoorbereiding afgewogen dat het realiseren van gevoelige objecten aanvaardbaar is. Het realiseren van verblijfsruimtes zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 is niet toegestaan daar waar binnen deze aanduiding tevens de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ geldt, tenzij dit plaatsvindt bij een bestaand gevoelig object.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

10.2 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, tot maximum 2 meter, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, tot maximum 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

onder de voorwaarden dat:

d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

10.3 Verkoopstandplaats

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het innemen van een verkoopstandplaats voor zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, en/of - geteelde agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopstandplaats uitsluitend in de maanden april tot en met juli mag worden ingenomen.

10.4 Servicepunten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor de realisatie van een servicepunt ter bevordering van de leefbaarheid mits:

a. voldaan wordt aan de bouwregels behorende bij de betreffende bestemming;
b. sprake is van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone';
c. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het servicepunt, met een maximum van 80 m²;
d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het servicepunt;
e. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

10.5 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het oprichten van:

a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:
    1. een monument;
    2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
    3. aantasting van het woonklimaat.

b. vrijstaande antenne-installaties die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, mits:
    1. de bouwhoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
    2. de antenne-installatie inclusief de bijbehorende technische installaties en de bedrading worden ingepast in de omgeving;
    3. geen sprake is van landschappelijk en/of ruimtelijke verstoring;
    4. zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van:
        - site sharing;
        - plaatsing op bestaande overige bouwwerken;
        - enkele hoge masten in plaats van meerdere lage masten;
    5. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing daarvan de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
        - in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op, aan of bij infrastructurele werken;
        - indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie bij gebouwen geplaatst;
        - indien plaatsing zoals genoemde onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van bossen voorgestaan;
        - indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in open gebied toegestaan.

10.6 Erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en hogere erfafscheidingen voor de voorgevel toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
b. uitsluitend transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen worden toegepast, eventueel met haagdragende constructie;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. de verkeerssituatie het plaatsen van de erfafscheiding toelaat;
e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
f. advies ingewonnen wordt bij de kwaliteitscommissie.

10.7 Kortlopende evenementen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en kortlopende evenementen toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. een evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken;
b. er maximaal 3 evenementen per jaar per afzonderlijk perceel plaatsvinden;
c. er geen sprake is van een onevenredig effect op de natuurlijke waarden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter, het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot en activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen niet binnen het extensiveringsgebied zijn toegestaan;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter. Uitbreiding van activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen zijn binnen het extensiveringsgebied niet toegestaan;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

11.2 Nota Kwaliteit
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Nota Kwaliteit te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de als Bijlage 1 opgenomen Nota Kwaliteit vervangt.

11.3 Nota Parkeernormen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als Bijlage 3 bij deze regels opgenomen Nota Parkeernormen te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de als Bijlage 3 opgenomen 'Nota Parkeernormen'vervangt.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen
Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor een ieder ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verhouding tussen bestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

13.2 Natura 2000 (coördinatiebepaling)
Het bevoegd gezag zal bij het toestaan van bouwwerken en werken en werkzaamheden rekening houden met de specifieke bestemming en instandhouding van Natura2000-gebieden, zoals die zijn weergegeven op de kaart die als Bijlage 4 bij deze regels is gevoegd, door voorkomen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden, zodanig dat er geen strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 zal zijn.

13.3 Verbetering omgevingskwaliteit
Indien bij een ontwikkeling invulling moet worden gegeven aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, gelden de volgende bepalingen:

a. er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in 'Bijlage 1 Nota kwaliteit' bij de regels;
b. indien een ontwikkeling niet is opgenomen binnen de Nota Kwaliteit dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de bebouwing al dan niet gecombineerd met andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit dient voorzien te zijn van een advies van de kwaliteitscommissie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Bergerstraat 34'.



BESTEMMINGSPLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

AW-3 — Agrarisch met waarden - 3

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

Leiding

L-HV — Leiding - Hoogspanningsverbinding

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

overig

kernrandzone

vrijwaringszone

vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding

Functieaanduidingen

(sb-kba) — specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden

Figuur

HV — hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

gevellijn

Gewijzigd	:	02.07.2020
Gewijzigd	:	14.04.2020

Bestemmingsplan Bergerstraat 34
Gemeente Leudal

verbeelding

N

Planstatus	:	ontwerp
Vastgesteld	:	
Datum	:	08.04.2020
Schaal	:	1:1000
Projectnummer	:	2020.10-05

BERGS ADVIES

NL.IMRO.1640.BP20NeBergerstr34-ON01

Inpassingsplan

Planbeschrijving

Aan de Bergerstraat 34 in Neer wordt de bestemming gewijzigd. Er is nu een intensieve veehouderij-/akkerbouwbedrijf gevestigd. De intensieve veehouderijtak wordt beëindigd en de akkerbouwtak wordt als niet-volwaardige agrarisch tak voortgezet. De varkensstal wordt afgebroken en de bestemming wijzigt in de bestemming "wonen" waarbij twee woningen zijn toegestaan. De bedrijfsmatige activiteiten worden gemaximeerd zodat er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer kan worden geëxploiteerd. De verdere beschrijving is weergegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan die is toegevoegd. Tevens is er een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De bestaande woning blijft behouden en de exacte invulling van de tweede woning is nu nog niet bekend. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat deze in de oude koeienstal wordt gerealiseerd. De wijziging van de gebouwensituatie betreft enkel het slopen van de varkensstal.

Voor dit initiatief is geen tegenprestatie nodig in de vorm van groencompensatie. Er is een voorstel voor een landschappelijke inpassing bijgevoegd dat grotendeels bestaat uit het vastleggen van de bestaande inpassing. Aan de zuidzijde van de locatie, ter plekke van de te slopen varkensstal, wordt een bomenrij toegevoegd als nieuwe inpassing voor die zijde van deze locatie. De initiatiefnemer hecht er aan om de zichtlijnen vanuit de bestaande woning naar het omliggende gebied zoveel mogelijk open te houden. Om die reden is gekozen voor een bomenrij aan de zuidzijde.

Uitvoering en onderhoud inpassing

De uitvoering en het onderhoud aan de inpassing ziet er als volgt uit, waarbij de nummers verwijzen naar het kaartje waarop de maatregelen zijn weergegeven.

1: Groensingel, drie rijen beplanting met inlandse soorten, 1 x per vier jaar terugsnoeien, en weer laten uitlopen. Totaal 192 stuks, bestaande uit essen (30%), zomereik (30%), cornoelje (10%), vuilboom (10%), vlierbes (10%), beuken (10%) (reeds aanwezig).

2: Nog aan te planten notenbomen. Starten met 7 stuks en over zes jaar terugbrengen naar vier stuks; geen onderhoud nodig.

3: Fruitbomen (7 stuks) ged. hoogstam (kersen, 2 stuks) en ged. laagstam (pruimen/appel 5 stuks), beukenbomen (6 stuks) en bessenstruiken (4 stuks), afgaande beplanting, hoe verder van de weg hoe lager in verband met de hoogspanningsleiding. Onderhoud: jaarlijkse snoeibeurt (reeds aanwezig).

4. Lei-linden, 3 stuks, elk jaar nieuwe aangroei terugzetten. Onderbeplanting van ligusterhaag (1 m hoog, 14 m^1, 3 stuks/m^1), driemaal per jaar snoeien (reeds aanwezig).

5. Ligusterhaag (1 m hoog, 9 m^1, 3 stuks/m^1), driemaal per jaar snoeien (reeds aanwezig).

Hemelwaterafvoer

Afstromend water van verhardingen stroomt op natuurlijke wijze óf naar de weg (voorste helft van verhardingen) naar het aanwezige hemelwaterafvoersysteem dat gescheiden is van het vuilwaterriool. Afstromend water van de achterste helft van de verhardingen stroomt op natuurlijk wijze naar het achterliggend weiland en wordt daar geïnfiltreerd. Ter plekke van de blauwe lijn op bovenstaand kaartje is een waterscheiding aanwezig als gevolg van hoogteverschil.
Voor de aanwezig daken is er een gelijk systeem. Het water van de voorste helft van de bebouwing wordt in goten opgevangen en stroomt af naar het hemelwaterafvoersysteem op de Bergerstraat en het water van de achterste helft van de bebouwing stroomt af richting het weiland en wordt daar geïnfiltreerd. Vanuit ervaring kan worden geconstateerd dat dit geen probleem is. Ter plekke is de grondwatertrap VIII, waardoor de GHG > 1,4 m is. Er is sprake van een hangwaterprofiel. De grondwaterstand vormt derhalve geen belemmering voor infiltratie ter plekke.
In de nieuwe situatie wordt er door de sloop van de varkensstal, het verhard oppervlakte op deze locatie verkleind in vergelijking met de huidige situatie.

Bijlage: Kaart met landschappelijke inpassing en foto's









Rapport

vooronderzoek
Bergerstraat 34 te Neer

Bezoekadres	Jekschotstraat 12
Postcode en plaats	5465 PG Veghel
Telefoon	0413 287068
e-mail	info@bodem-inzicht.nl
internet	www.bodem-inzicht.nl

Projectnaam	Bergerstraat 34 te Neer
Projectnummer	B2369
Opdrachtgever	Dhr P. van Lier
Postadres	Bergerstraat 34 6086 BM Neer
Contactpersoon	Dhr P. van Lier
Status	Definitief
Versie	1
Aantal pagina's	6 (exclusief bijlagen)
Datum	25 november 2019
Samenstelling rapport en kwaliteitscontrole	dhr. M. Gloudemans
Paraaf	

Inhoud

1 INLEIDING 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek 3
1.3 Partijdigheid 3
1.4 Opbouw van het rapport 3
2 VOORONDERZOEK 4
2.1 Beschrijving onderzoekslocatie 4
2.2 Voormalig gebruik 4
2.3 Huidig gebruik 5
2.4 Toekomstig gebruik 5
2.5 Beschikbare onderzoeksgegevens 5
2.6 Bodem- en geohydrologische gegevens 5
3 CONCLUSIE 6

BIJLAGEN

Bijlage 1: Topografische ligging onderzoekslocatie
Bijlage 2: Situatietekening

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Dhr P. van Lier te Neer heeft Bodeminzicht een vooronderzoek uitgevoerd op het perceel Bergerstraat 34 te Neer (gemeente Leudal).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Norm (NEN) 5725 [NNI, oktober 2017]. De NEN 5725 (versie oktober 2017) beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem. Daarnaast dient het milieuhygiënisch vooronderzoek als basis voor de hypothese over veld- en laboratoriumonderzoek.

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het historisch bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging op de onderzoekslocatie.

Het doel van het onderzoek is het bepalen of sprake is van verdachte deellocaties die de bodemkwaliteit mogelijk negatief beïnvloeden ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

1.3 Partijdigheid

Bodeminzicht en partijen die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport hebben op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en zijn geen belanghebbenden bij de onderzochte locatie.

Bodeminzicht garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek is uitgevoerd.

1.4 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:
Vooronderzoek (hoofdstuk 2)
Conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5)

2 VOORONDERZOEK

Onderdeel van een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een vooronderzoek, uit te voeren conform NEN 5725 [NNI, oktober 2017].

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
A. Opdrachtgever
B. Dossiers van gemeente Leudal
C. Kadastrale kaarten
D. Topografische kaarten
E. Grondwaterkaarten
F. www.bodemloket.nl
G. Locatiebezoek

2.1 Beschrijving onderzoekslocatie

		bron	bijlage
adres onderzoekslocatie	Bergerstraat 34 te Neer	A	1
kadastrale registratie	Neer M 167 en 512	C	1
oppervlakte	4.144 m²	C	1
ligging onderzoekslocatie	op de rand van de bebouwde kom van Neer	D	1
huidige functie	agrarisch bedrijf met woning, erf en bedrijfsgebouwen. De activiteiten bestaan uit akkerbouw en varkenshouderij.	G	2
beschrijving bebouwing	op het erf staan een woning met geschakelde garage. Ten zuiden van de woning zijn een werktuigenloods en een varkensstal aanwezig. De varkensstal is voorzien van asbesthoudende golfplaten. De overige bebouwing bevat geen asbesthoudende daken.	G	2
beschrijving maaiveld	rond de woning met garage is een verharding aanwezig van grind en straatwerk van klinkers. De klinkers zijn doorgelegd tot de achterliggende varkensstal.	G	2

2.2 Voormalig gebruik

		bron	aanpassing strategie
voormalig gebruik locatie algemeen	tot de jaren zestig was sprake van agrarisch bouwland en een Antoniuskapel. De bedrijfswoning is opgericht in 1963 en de varkensstal is in 1970 gebouwd. De werktuigenloods is in 2016 gebouwd ter vervanging van een voormalige werktuigenloods.	B	-
(sloot-)dempingen	nee	B, D	-
ophogingen	nee	B	-
bebouwing	de voormalige werktuigenloods en een tweede bijgebouw zijn in 2016 gesloopt na deskundige verwijderding van de asbesthoudende golfplaten.	B, D	-
bodembedreigende activiteiten	nee	B	-
opslagtanks	er zijn geen voormalige onder-of bovengrondse opslagtank voor brandstoffen bekend bij de gemeente Leudal.	B	-
opslag bodembedreigende stoffen	niet bekend.	B	-

2.3 Huidig gebruik

		bron	aanpassing strategie
bodembedreigende activiteiten	Geen	A, G	-
opslagtanks	Op de onderzoekslocatie word diesel opgeslagen in een bovengrondse dubbelwandige tank met een inhoud van 2.500 liter in de werktuigenloods.	G	de opslag van diesel wordt als bodembedreigend beschouwd.
opslag bodembedreigende stoffen	naast de opslag van diesel worden geen bodembedreigende stoffen opgeslagen.	G, H	-
puin op maaiveld aanwezig	niet waargenomen	G	-
asbest	het hemelwater dat op de varkensstal valt, komt op het naastgelegen onverharde maaiveld terecht.	G	de druppelzones worden als asbestverdacht beschouwd

2.4 Toekomstig gebruik

		bron	aanpassing strategie
bestemming	de opdrachtgever wil de bedrijfsmatige activiteiten staken en de varkensstal slopen. Na bestemmingswijziging wordt een woning opgericht.	A	-
bodembedreigende activiteiten	nee	A, G, H	-
opslagtanks	nee	A, H	-
opslag bodembedreigende stoffen	nee	A, H	-

2.5 Beschikbare onderzoeksgegevens

		bron	aanpassing strategie
onderzoek op locatie	de locatie is niet eerder onderzocht	B	-
onderzoek in directe omgeving	bodemonderzoeken in de directe omgeving zijn niet bekend.	A, B	-

2.6 Bodem- en geohydrologische gegevens

Bodemopbouw			
deklaag	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-5 m-mv
eerste watervoerend pakket	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterksel/Veghel	5-20 m-mv
scheidende laag	kleihoudende afzettingen	Kedichem/Tegelen	20-60 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	6,0 m-mv		
stromingsrichting	oostelijk tot zuidoostelijk		

3 CONCLUSIE

Door middel van het uitgevoerde vooronderzoek is inzicht gekregen in verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie Bergerstraat 34 te Neer.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie, behoudens de bodem ter plaatse van de dieseltank en de toplaag naast de varkensstal, onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande bestemmingswijziging ter plaatse.

Op de onderzoekslocatie is sprake van opslag van diesel in een bovengrondse tank in de werktuigenloods als bodembedreigend wordt beschouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat de dieseltank inpandig is opgesteld op een betonvloer van zeer goede kwaliteit. Het doorboren van deze vloer in het kader van bodemonderzoek wordt niet wenselijk geacht.

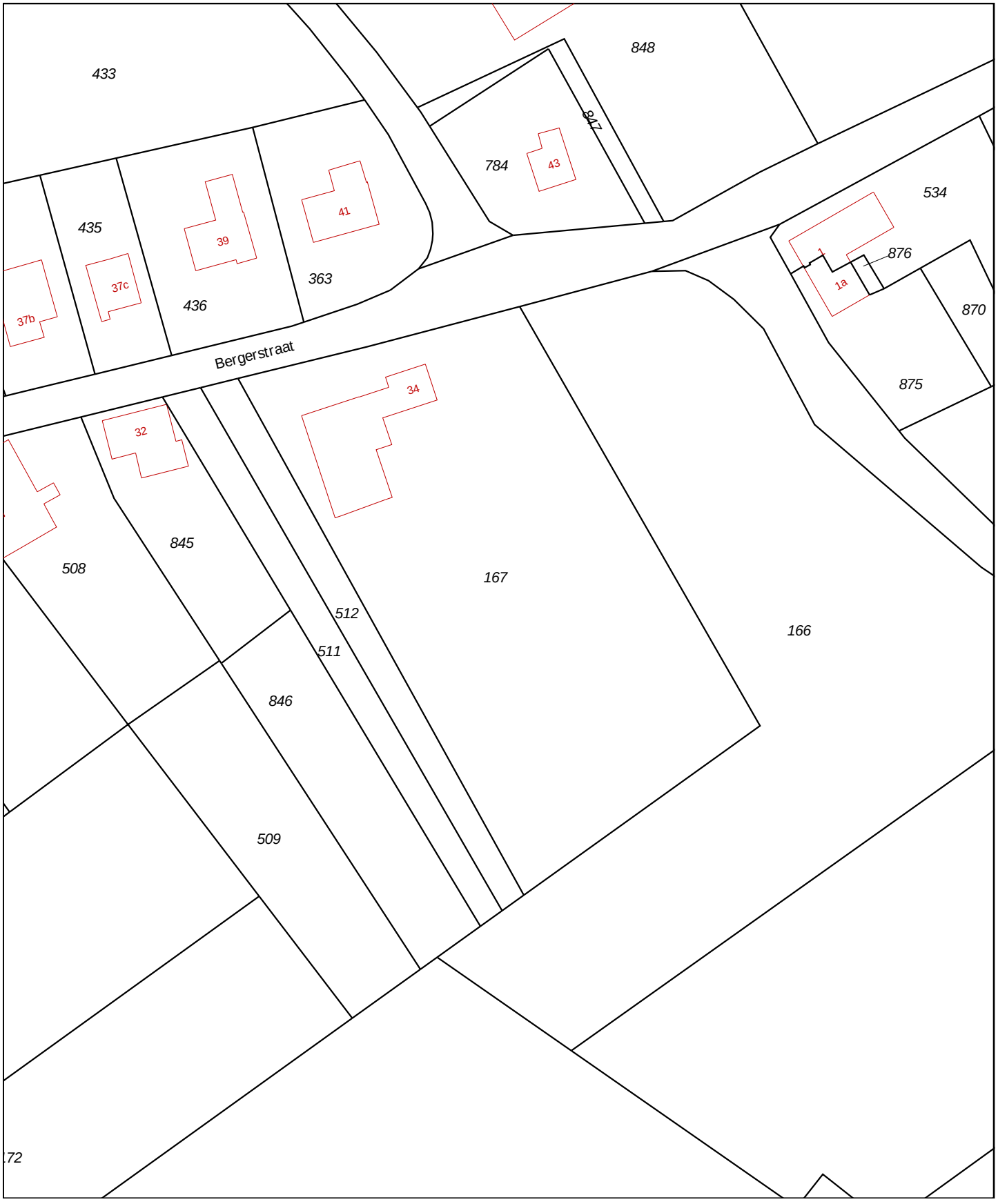
Op basis van het vooronderzoek de druppelzones naast de stal als verdacht beschouwd voor aanwezigheid van asbest in de bodem.

Bijlage 1

Topografische ligging onderzoekslocatie

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: B2369



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	Neer
Sectie	M
Perceel	167

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart Klantreferentie: B2369



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Neer M 167
Bergerstraat 34, 6086BM Neer
CC-BY Kadaster.

BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Bijlage 2

Situatietekening met boorpunten



Situatietekening met boorlocaties

Project:

Bergerstraat 34 te Neer

Projectnummer:

B2369

Legenda:

- Begrenzing onderzoekslocatie
- Boringen t.b.v. bovengrond
- Boringen t.b.v. boven- en ondergrond
- Boring met peilbuis
- Asbestgat/sleuf

0 m — 50 m

bodeminzicht

Datum:
25-11-2019

- klinkers
- tegels
- onverhard
- grind
- beton
- asfalt

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie na wijziging bestemming

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
P.S.J. van Lier	Bergerstraat 34, 6086 BM Neer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Situatie na wijziging bestemming	RxBoae1dbrF3

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
28 november 2019, 10:08	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	15,41 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

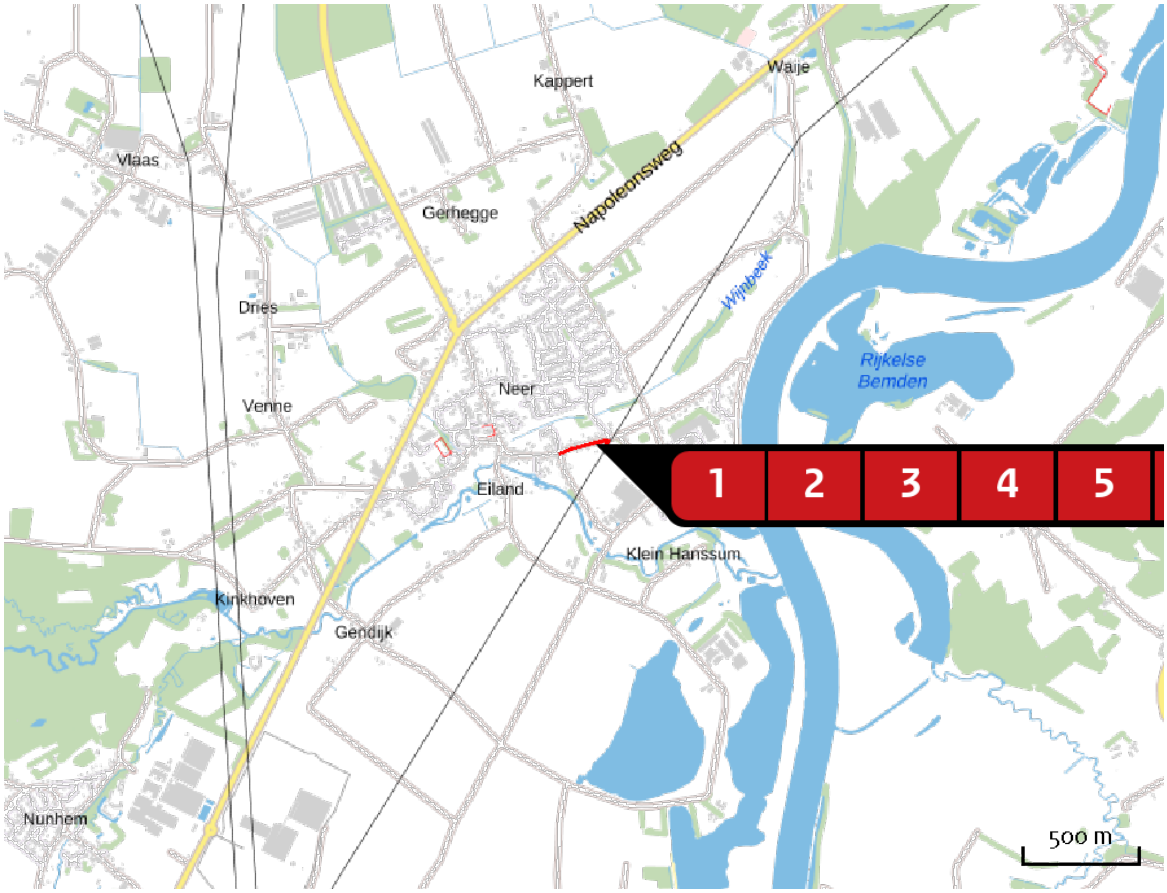
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Situatie na wijziging bestemming

Locatie

Situatie na wijziging bestemming



Emissie

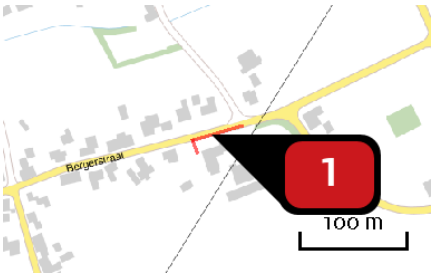
Situatie na wijziging bestemming

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	verkeer nieuwe woning Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2	verkeer nieuwe woning 2 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	verkeer bewoners Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
4	verkeer bewoners 2 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5	vrachtverkeer 2 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
6	vrachtverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
7	verkeer tractor Mobiele werktuigen | Landbouw	-	6,40 kg/j
8	verkeer tractor 2 Mobiele werktuigen | Landbouw	-	6,40 kg/j
9	CV bestaande woning Wonen en Werken | Woningen	-	1,00 kg/j
10	CV nieuwe woning Wonen en Werken | Woningen	-	1,00 kg/j

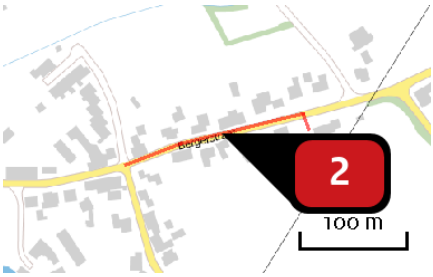
Emissie (per bron)

Situatie na wijziging bestemming



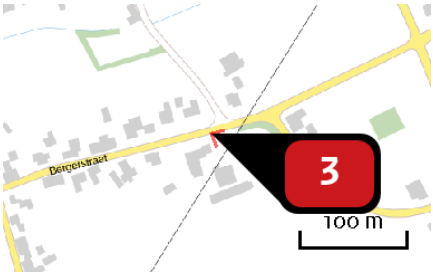
Naam	verkeer nieuwe woning
Locatie (X,Y)	197481, 363556
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	3,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



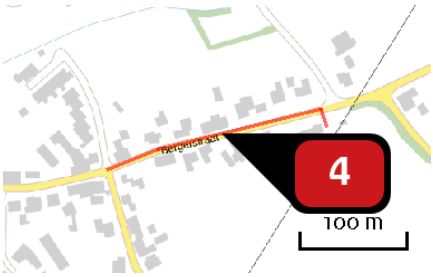
Naam	verkeer nieuwe woning 2
Locatie (X,Y)	197386, 363536
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	3,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



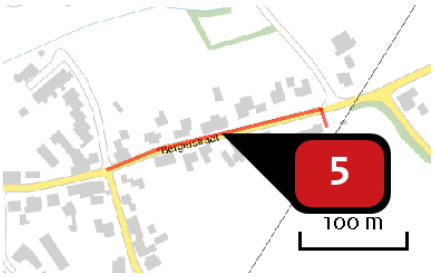
Naam	verkeer bewoners
Locatie (X,Y)	197497, 363559
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	3,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



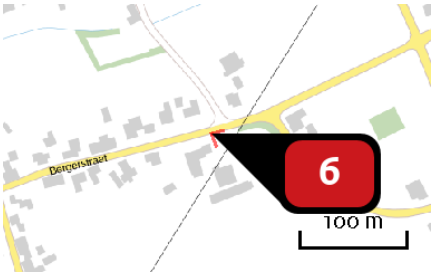
Naam	verkeer bewoners 2
Locatie (X,Y)	197403, 363541
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	3,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



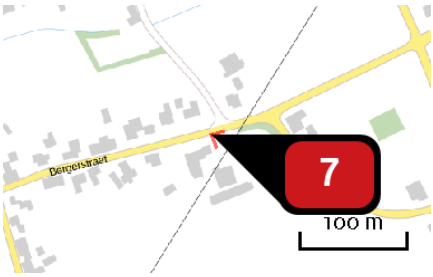
Naam	vrachtverkeer 2
Locatie (X,Y)	197403, 363541
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



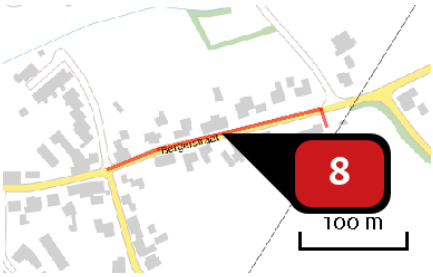
Naam	vrachtverkeer
Locatie (X,Y)	197497, 363559
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



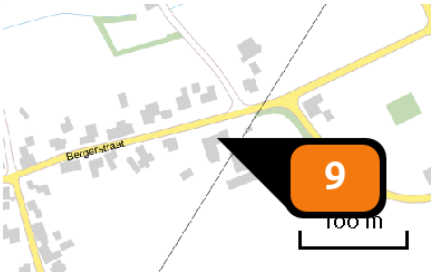
Naam	verkeer tractor
Locatie (X,Y)	197497, 363559
NOx	6,40 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Tractor		3,5	3,5	0,0	NOx	6,40 kg/j

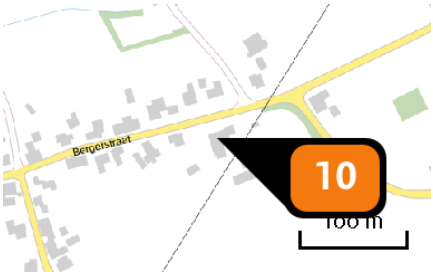


Naam	verkeer tractor 2
Locatie (X,Y)	197403, 363541
NOx	6,40 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Tractor		3,5	3,5	0,0	NOx	6,40 kg/j



Naam	CV bestaande woning
Locatie (X,Y)	197487, 363542
Uitstoothoogte	5,3 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	1,00 kg/j



Naam	CV nieuwe woning
Locatie (X,Y)	197481, 363538
Uitstoothoogte	6,3 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	1,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019_20191018_c53b8fdaa8
Database	versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg

M&A OMGEVING BV



QUICK SCAN FLORA EN FAUNA



Bergerstraat 34, Neer



Datum : 2 december 2019

Rapportnummer : 219-NBe34-nw-v1

Koolweg 64
5759 PZ Helenaveen
Tel: 0493-539803
E-mail: mena@m-en-a.nl
NL46 INGB 0007735427
KvK: 67445519

Project : **Quick scan flora en fauna in de omgeving Bergerstraat 34 te Neer**

Opdrachtgever : **Dhr. P. van Lier**

Datum rapport : **2 december 2019**

Van toepassing zijnde certificaat	: NEN-EN-ISO 9001, 2015
Van toepassing zijnde protocollen	: --
Nummer certificaat	: EC-KWA-00044
Projectleider	: Dhr. Ir. W.A. van Aerle
Collegiale toets	: Mevr. Ing. A. van der Vleuten

Voor akkoord:
W.A. van Aerle



Voor akkoord:
A. van der Vleuten



Inhoudsopgave

Hfdst.	Titel	Blz.
1.	Inleiding	1
2.	Inventarisatie flora en fauna	2
2.1	Algemeen	2
2.2	Beschrijving literatuuronderzoek	3
2.3	Natuurnetwerk Nederland	4
2.4	Veldonderzoek door M&A	4
2.5	Informatie door de KNNV	6
2.6	Resultaten literatuuronderzoek	7
2.7	Potentiële natuursoorten en relatie met ontwikkeling	8
3.	Conclusie	11

Bijlagen

Bijlage 1 : Luchtfoto bestaande situatie
Bijlage 2 : Resultaten inventarisatie Natuurloket
Bijlage 3 : Foto's locatie en omgeving
Bijlage 4 : Natuurnetwerk Limburg
Bijlage 5 : Natura2000 gebied 'Leudal'

1. Inleiding

Op 6 november 2019 is door de heer P. van Lier aan M&A Omgeving BV opdracht verleend tot het uitvoeren van een quick scan flora en fauna voor de sloop van een voormalige varkensstal en de functiewijziging van het perceel naar wonen aan de Bergerstraat 34 te Neer.

Door de gemeente Leudal is de eis gesteld dat in verband met de ruimtelijke procedure voor de functiewijziging en de sloop van de stal, wordt aangetoond dat er geen negatieve consequenties gelden voor de natuurwaarden in het gebied.

De onderzoekslocatie is gedeeltelijk verhard en in gebruik als stalling en opslag. De locatie is gesitueerd in het zuidoosten van de bebouwde kom van Neer.

Dit natuurwaardenonderzoek beschrijft of het voornemen van de wijzigingen consequenties kunnen hebben voor de in het gebied aanwezige beschermde flora en fauna en met name voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

De luchtfoto van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

2. Inventarisatie flora en fauna

2.1 Algemeen

In dit onderzoek zijn de huidige natuurwaarden onderzocht middels actuele literatuurgegevens. Hiervoor kan op een drietal manieren informatie worden verkregen:

1. Literatuuronderzoek door gegevens op te vragen bij het Natuurhistorisch Genootschappen, de provincie, SOVON, Vlinderstichting, RAVON, FLORON, VZZ en EIS.
2. Literatuuronderzoek middels het nemen van contact met plaatselijke natuur- en milieu instanties als IVN-afdelingen, vogelwachten, kringen van het Natuurhistorisch Genootschap etc.
3. Aanvullende hierop, het uitvoeren van een veldonderzoek.

In onderhavige situatie zijn in eerste instantie stappen 1 en 3 uitgevoerd. Het opnemen met plaatselijke natuurverenigingen was ons inziens in dit geval niet noodzakelijk, daar de inventarisatie voldoende duidelijke gegevens opleverde.

Algemeen doel van het onderzoek is een beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna. Daarbij is de nadruk gelegd op beschermde, bedreigde en schaarse soorten en soorten die specifieke milieuomstandigheden indiceren.

2.2 Literatuuronderzoek

Bij het literatuuronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd;
1. Het Natuurloket (SOVON, De Vlinderstichting, RAVON, EIS Nederland, FLORON, VZZ, BLWG, NMV)
2. Ministerie EZ; Vogel- en Habitatrichtlijngebieden
3. Natuurnetwerk Nederland (uitwerkingsplan Provincie Noord-Brabant)
4. Wet natuurbescherming (van kracht per 1-1-2017)

Vervolgens is gekeken naar de status van de waarnemingen binnen de Wet natuurbescherming (Wnb), Commissie van Bern en de Nederlandse Rode Lijst. Voor deze en een aantal extra soorten geldt het "Nee, tenzij" principe als deze soorten in het plangebied voorkomen en bij ingrepen die het leefgebied aantasten.

Indien beschermde vogel- en/of zoogdiersoorten voorkomen, gelden binnen de Wet natuurbescherming bij de aanleg van een nieuwe functie in een gebied de voorwaarden van hoofdstuk 3. Hierin wordt voor soorten volgens de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn het verbod om dieren te doden en verwonden, te verontrusten en de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren, te beschadigen of weg te nemen.

Dit betekent voor permanente nest- en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten dat altijd een ontheffing van de Wnb aangevraagd dient te worden bij Gedeputeerde Staten. Binnen het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend voor de verstoring hiervan.

Voor beschermde soorten die alleen in het broedseizoen op de locatie nestelen en/of verblijven, betekent dit dat geen bouw- en sloopwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in deze periode. Over het algemeen betreft deze periode het voorjaar en begin van de zomer, globaal van 15 maart tot 15 juli. Indien binnen deze periode bouw- en / of sloopwerkzaamheden worden verricht, dan moet een ontheffing in het kader van de Wnb bij Gedeputeerde Staten worden aangevraagd.

2.3 Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan.

In de omgeving van de nieuwbouwlocatie zijn geen ecologische verbindingszones of andere waardevolle natuurgebieden gesitueerd. Ook zijn de gronden niet aangewezen als gewenste nieuwe natuur of te verwerven percelen in het kader van natuurbeheer.

Uit een inventarisatie van broedvogels is gebleken dat in 2012 een Holeduif op het perceel is gesignaleerd. In de omgeving zijnde Grasmus, Ekster en Zwarte Roodstaart aangetroffen in 2012.

2.4 Veldonderzoek door M&A

Op 22 november 2019 is een veldonderzoek uitgevoerd op de onderzoekslocatie, door W.A. van Aerle. De heer van Aerle heeft deskundigheid op het gebied van flora en fauna en in het bijzonder in inheemse zoogdieren en broedvogels.

De buitentemperatuur bedroeg op 22 november 2019 ongeveer 15 °C, luchtvochtigheid 60% en 6/8 bewolkingsgraad. Er was geen neerslag.

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar flora en fauna. Daarbij is rondom het agrarisch perceel (tot een afstand van 200 m daar buiten) rastermatig het gebied verkend. De afstand van 200 meter is hierbij gekozen op grond van onze ervaringen met het type bebouwing in de omgeving (agrarische bedrijven, woningen en akkerbouwpercelen) en de typering van het terrein. De milieuhinder (geluid, geur, luchtkwaliteit, licht etc.), door de sloop van de varkensstal en de functiewijziging naar wonen, zal reeds op een afstand van 100 meter minimaal zijn. Eventuele natuurwaarden op grotere afstand zullen geen enkele invloed meer ondervinden van de ontwikkelingen.

Tijdens het veldonderzoek zijn een aantal inheemse soorten (Koolmees, Vink, Buizerd) waargenomen. Tijdens het veldonderzoek in de dagperiode zijn geen Huismussen en Gierzwaluwen waargenomen. Er zijn in de bebouwing geen permanente verblijfplaatsen van Huismussen en Gierzwaluwen aangetroffen. Bij de inventarisatie is ook speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten, zoals uitwerpselen en achtergelaten nestmateriaal. Hierbij is vooral gelet op mogelijkheden in de bebouwing (voormalige varkensstal) op het perceel en bomen in de omgeving. Hierbij zijn geen mogelijkheden of sporen aangetroffen.
De stal op het perceel is opgebouwd met enkelsteens metselwerk en golfplaten als dakbedekking (aan de binnenzijde afgewerkt met PUR-isolatie). Het is onwaarschijnlijk dat soorten dergelijke bebouwing gebruiken als nestmogelijkheid.
Het bijgebouw van de woning is opgebouwd uit een steense muur en een geïsoleerd pannendak.

Bij het veldbezoek is met name speciaal gelet op de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Deze zijn echter niet aangetroffen in de te slopen stal of in het te verbouwen bijgebouw van de woning.

Andere hulpmiddelen, zoals een mistnetonderzoek of boomcamera zijn niet toegepast omdat met onderhavig onderzoek reeds voldoende informatie is verkregen.

2.5 Informatie door het KNNV

Bij het KNNV te Zeist, Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, een vereniging voor veldbiologie, is navraag gedaan over informatie met betrekking tot natuurdata over de locatie Bergerstraat 34 in Neer.

Uit dit telefonisch contact is duidelijk geworden dat de vereniging van de omgeving geen nadere natuurinformatie heeft.

2.6 Resultaten literatuuronderzoek

2.6.1 Natuurloket

Binnen het kilometerhok 197.000 (X) en 363.000 (Y) zijn volgens het Natuurloket een aantal beschermde flora en fauna geïnventariseerd.

Het blijkt dat 1 vleermuis, 14 landzoogdiersoorten, 35 broedvogelsoorten, 93 wintervogelsoorten, 1 amfibie, 1 reptiel, 26 vissen, 18 dagvlinders, 11 macronachtvlinders, 4 micronachtvlinders, 11 libellen en 1 sprinkhaan/krekel in het kilometerhok van de onderzoekslocatie zijn gespot. De inventarisatie van de broedvogels, landzoogdieren, dagvlinders, libellen en vissen wordt als goed beschouwd en voor de overige soorten als redelijk tot slecht.
Verder zijn 310 vaatplantensoorten aangetroffen. De inventarisatie kan als goed worden beschouwd. In bijlage 2 zijn de volledige gegevens opgenomen.

In het plangebied is het mogelijk dat er vleermuizen, broed- en wintervogelsoorten de locatie gebruiken als foerageergebied.
Voor de overige soorten en soortgroepen leent de locatie zich niet als een juiste habitat, zodat de kans zeer klein is dat deze op de onderzoekslocatie aanwezig zullen zijn.

Aangezien het onderzoeksgebied slechts een klein gedeelte van het kilometerhok beslaat is het niet zeker dat de geregistreerde soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen het onderzoeksgebied. In paragraaf 2.7 zal daarom voor de verschillende natuursoorten worden aangegeven, hoe waarschijnlijk het zal zijn dat deze voorkomen in het onderzoeksgebied en in hoeverre de ontwikkeling op het perceel van invloed is op de betreffende soorten.

2.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Via het ministerie van EZ zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnkaarten beschouwd en hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden in de omgeving aanwezig zijn.
Het dichtst bij gesitueerde Natura2000 gebied is 'Leudal' op een afstand van ruimschoots 1.750 meter ten westen van de locatie. Deze afstand is voldoende groot om te kunnen stellen dat de werkzaamheden op het perceel hier geen negatieve invloed op hebben.

2.7. Potentiële natuursoorten en relatie met ontwikkeling

De fysieke ontwikkeling ter plaatse betreft de sloop van een voormalige varkensstal en de verbouwing van een bijgebouw van de woning. Het aantal verkeersontwikkelingen zal door de werkzaamheden afnemen (geen vrachtwagenbewegingen meer voor voer, mest en dieren). De emissie van geluid, geur of stof zal door de nieuwe ontwikkeling ruimschoots binnen de te stellen normering blijven en zelfs positief worden beïnvloed.
Per natuursoort zal worden aangegeven wat de invloed van de ontwikkeling is op de mogelijk voorkomende natuursoorten zal zijn.

Flora
Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Er is dus geen invloed van de ontwikkeling hierop.

Vogels
Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied geschikt is als onderdeel van het foerageergebied. Er is weinig begroeiing aanwezig op het perceel, zodat broedplaatsen op het perceel schaars zijn. Buiten het perceel is een solitaire lindeboom aanwezig. Er zijn tijdens het veldonderzoek een aantal inheemse soorten waargenomen.
Omdat bij de inventarisatie geen schaarse of bedreigde soorten zijn waargenomen, is het niet waarschijnlijk dat verstoring optreedt bij de werkzaamheden. In de nieuwe situatie blijven de foerageermogelijkheden aanwezig, zodat er netto geen wijzigingen in het gebied optreden. Ook in de omgeving blijven ruimschoots voldoende mogelijkheden over, zodat de invloed op de vogels buiten het broedseizoen te verwaarlozen is.

Zoogdieren
Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied geschikt is voor een aantal grondgebonden zoogdieren (o.a. Konijn en Mol). Tijdens het veldbezoek zijn echter geen sporen aangetroffen van beschermde zoogdieren. Ook van de Das, die in de regio volop aanwezig is, zijn op het perceel geen sporen aangetroffen.

Rondom het plangebied zijn geen sporen of mogelijk verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen. Het is wel mogelijk dat het gebied wordt gebruikt als foerageergebied.
De werkzaamheden tijdens de sloop van de stal en de verbouwing of gedeeltelijke sloop van het bijgebouw zullen, vanwege het feit dat geen vleermuizen zijn aangetroffen in de bebouwing, geen verstoring betekenen van eventueel broedende soorten. Ook hiervoor geldt dat er voldoende mogelijkheden in de directe omgeving resteren, zodat de invloed van de ontwikkeling op genoemde soorten als klein beschouwd kan worden.

Reptielen en amfibieën
Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat de omgeving van het onderzoeksgebied minder geschikt is als onderdeel van het leefgebied van zowel reptielen als amfibieën. Op het perceel is geen water aanwezig, noodzakelijk voor de habitat van de soorten.
Ook voor reptielen die op droge gronden habiteren is het perceel en omgeving minder geschikt, vanwege het feit dat de wei- en akkerlanden in de omgeving met enige regelmaat worden bewerkt.

Vlinders en libellen
Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksperceel zelf minder geschikt is als onderdeel van het leefgebied van zowel vlinders als libellen, vanwege het ontbreken van de juiste waadplanten op het perceel. In de omgeving van het onderzoeksgebied is wel een juiste biotoop voor vlinders en libellen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten geconstateerd.

Mieren en kevers of overige ongewervelden
Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied niet geschikt is voor beschermde soorten kevers, omdat er geen geschikte biotopen aanwezig zijn. Voor het voorkomen van beschermde soorten mieren is de aanwezigheid van open naaldbossen een voorwaarde.
Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten geconstateerd. Ook hier geldt dat de ontwikkeling op het perceel geen invloed heeft op de aanwezigheid van mieren, kevers of overige ongewervelden in het gebied.

Vissen
Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat in de omgeving van het onderzoeksgebied geen vissen kunnen voorkomen, omdat er geen water in de directe nabijheid aanwezig is.

3. Conclusie

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).
In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in november 2019 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Gierzwaluwen en vleermuisssoorten). Voor de Huismussen zijn geen permanente verblijfplaatsen aangetroffen.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 22 november 2019, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Ook in de lindeboom ten noorden van de stal is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde soorten zoals Huismussen en Gierzwaluwen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingszones in de nabijheid van het perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden.

Door de sloop van de stal en de werkzaamheden aan het bijgebouw en de hiermee gepaard gaande functiewijziging naar wonen van het perceel, wordt het karakter van het gebied op een positieve wijze beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel blijft geheel behouden en door het verdwijnen van de stal zal meer groen op het woonperceel kunnen worden gerealiseerd.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Bijlage 1 : Luchtfoto


Bergerstraat 34, Neer
Quick scan flora en fauna
Legenda
Bergerstraat 34
Bergerstraat
Bergerstraat 34
Bergerpoort
Hanssum
Maasweg
Soerendonck
Molenstraat
Google Earth
© 2018 Google
© 2009 GeoBasis-DE/BKG
N
200 m


bijgebouw (verbouwen / slopen)
varkensstal (slopen)
512
511
846
509

Bijlage 2 : Resultaten inventarisatie Natuurloket

Beknopte levering uit de NDFF

Disclaimer
De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren. Nieuwe gegevens worden dagelijks toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

Projectnaam Bergerstraat 34, Neer
Doel Inventarisatie natuurwaarden
Datum 02-12-2019 11:44
Ordernummer HNL-2019-247
Geselecteerde kilometerhokken
197-363



Vragen? Neem contact op met het Serviceteam van de NDFF:
Telefoon: 0800 2356333
E-mail: serviceteamNDFF@natuurloket.nl

197 - 363	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	vleermuizen	landzoogdieren	broedvogels	wintervogels	amfibieen	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige soortgroepen
Rode-Lijstsoorten	8					1	6				5	1					
Vogelrichtlijn							36	86									
Habitatrichtlijn					1	1											
WNb-andere soorten (PROV)						4											
WNB-andere soorten (NL)						8											
Aantal soorten	310				1	14	35	93	1	1	26	18	11	4	11	1	
Detaillering 0-0.25/0.25]-1	41%/58%				100%/0%	65%/12%	89%/1%	36%/6%	100%/0%	100%/0%	95%/4%	91%/8%	93%/6%	100%/0%	100%/0%	100%/0%	
Volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	slecht	goed	goed	slecht	slecht	slecht	goed	goed	slecht	slecht	goed	onbepaald	niet
Onderzoeks-periode	1999-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019	2009-2019

Toelichting op de tabel

Soortgroepen

In de gehanteerde indeling is Overige soortgroepen een diverse groep met daarin alle wespen, bijen, mieren, netvleugelige, steenvliegen, kevers, vliegen, muggen, haften, wantsen, cicaden, luizen, schorpioenvliegen en overige insecten, spinnen, mijten, hooiwagens, duizendpoten, miljoenpoten, pissebedden, kakkerlakken, oorwormen, weinigpotigen, vlokreeften, lagere kreeftachtigen, weekdieren, slakken, ringwormen, snoerwormen en wormachtigen zoals bloedzuigers. Ook zeeorganismen als hydroidpoliepen, mosdiertjes, mysisgarnalen, ribkwallen, stekelhuidigen, zakpijpen, zeepissebedden, zeepokken, eendenmossels, krabbezakjes, zeespinnen en grote kreeftachtigen (kreeften, krabben en garnalen) en zeezoogdieren vallen in deze verzamelgroep.

Rode-Lijstsoorten

In de tabel staat voor elk kilometerhok per soortgroep vermeld hoeveel soorten op de Rode Lijst staan. Rode Lijsten worden formeel vastgesteld door de Rijksoverheid. De gehanteerde Rode Lijsten zijn (inclusief link naar website van ministerie van de Rijksoverheid met verwijzing naar pdf van het besluit):

vaatplanten	Besluit Rode Lijsten 15 oktober 2015
mossen	Besluit Rode Lijsten 15 oktober 2015
korstmossen	Besluit Rode Lijsten 15 oktober 2015
paddenstoelen	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
zoogdieren	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
broedvogels	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
amfibieën	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
reptielen	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vissen	Besluit Rode Lijsten 15 oktober 2015
dagvlinders	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
macronachtvlinders	geen Rode Lijst
micronachtvlinders	geen Rode Lijst
libellen	Besluit Rode Lijsten 15 oktober 2015
sprinkhanen en krekels	Besluit Rode Lijsten 15 oktober 2015
overige soortgroepen	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004(1)

Wet Natuurbescherming – soorten van de Vogelrichtlijn

Alle soorten die wettelijke bescherming genieten en vallen onder Wet Natuurbescherming paragraaf 3.1

Wet Natuurbescherming – soorten van de Habitatrichtlijn

Alle soorten die wettelijke bescherming genieten en vallen onder Wet Natuurbescherming paragraaf 3.2

Wet Natuurbescherming – andere beschermde soorten

Alle provinciale soorten die wettelijke bescherming genieten en vallen onder Wet Natuurbescherming paragraaf 3.3
Deze soortenlijst is limitatief benoemd in een Bijlage op de wet maar kan op provinciaal niveau worden bijgesteld. Wanneer een hok in meerdere provincies valt wordt de hoogste beschermingscategorie per aangetroffen soort aangehouden.

Wet Natuurbescherming – andere beschermde soorten (landelijke lijst)

Alle landelijk benoemde soorten die wettelijke bescherming genieten en vallen onder Wet Natuurbescherming paragraaf 3.3
Deze soortenlijst is limitatief benoemd in een Bijlage op de wet.

Aantal soorten

Het totaal aantal soorten per soortgroep per kilometerhok in de periode zoals aangegeven. Meegenomen zijn alle waarnemingen:

- die geheel of gedeeltelijk binnen de selectie liggen;
- die zijn gevalideerd en daarbij de classificatie 'betrouwbaar' hebben meegekregen;
- waarvan de bronhouder heeft aangegeven dat ze uitgeleverd mogen worden.

Indien er een asterisk (*) in het veld staat betekent dit dat een deel van de waarnemingen pas na expliciete toestemming van de bronhouder mag worden uitgeleverd. Het kan dus zijn dat in de standaardlevering niet alle waarnemingen worden geleverd die optellen tot de beknopte levering. Ook kan het zijn dat deze gegevens later worden geleverd.

Volledigheid onderzoek

Voor elke soortgroep is een indicatie gegeven hoe volledig een specifiek kilometerhok is onderzocht. Er wordt hierbij gewerkt met een normering in 5 klassen: (1) niet, (2) slecht, (3) redelijk onderzocht, (4) goed onderzocht en (5) onbepaald. De volledigheid van onderzoek wordt geautomatiseerd berekend voor alle soortgroepen, waarbij elk kilometerhok meedraait in een cyclus van berekeningen over geheel Nederland. De doorlooptijd van deze rekencyclus is in de praktijk 2 tot 3 weken voor alle kilometerhokken in Nederland. In de toelichting is per soortgroep aangegeven welke regels hierbij gehanteerd zijn en over welke periode.
Download de toelichting

Detaillering

Voor elke soortgroep is in de oppervlakteklassen 0-0.25 km2 en groter dan 1 km2 bepaald welk aandeel de waarnemingen bezetten. De basis voor deze berekening is het aantal waarnemingen: in de beschouwde periode; dat geheel of gedeeltelijk in het kilometerhok valt; waarvan de bronhouder heeft aangegeven dat ze uitgeleverd mogen worden. De resultaten zijn in de drie genoemde klassen achter elkaar geplaatst en gescheiden door een slash- teken (/).

Onderzoeksperiode

De onderzoeksperiode betreft voor vrijwel alle beschreven soortgroepen de recente 10 afgeronde veldseizoenen. Alleen voor vaatplanten wordt een langere periode gehanteerd. In de loop van het kalenderjaar wordt de beschouwde periode dus steeds iets langer.

Bijlage 3 : Foto’s locatie en omgeving









































Bijlage 4 : Natuurnetwerk Noord-Brabant

Bergerstraat34, Neer

Inventarisatie atuurwaarden

provincie limburg

schaal 1: 5669

0 50 100 150m

N

legenda

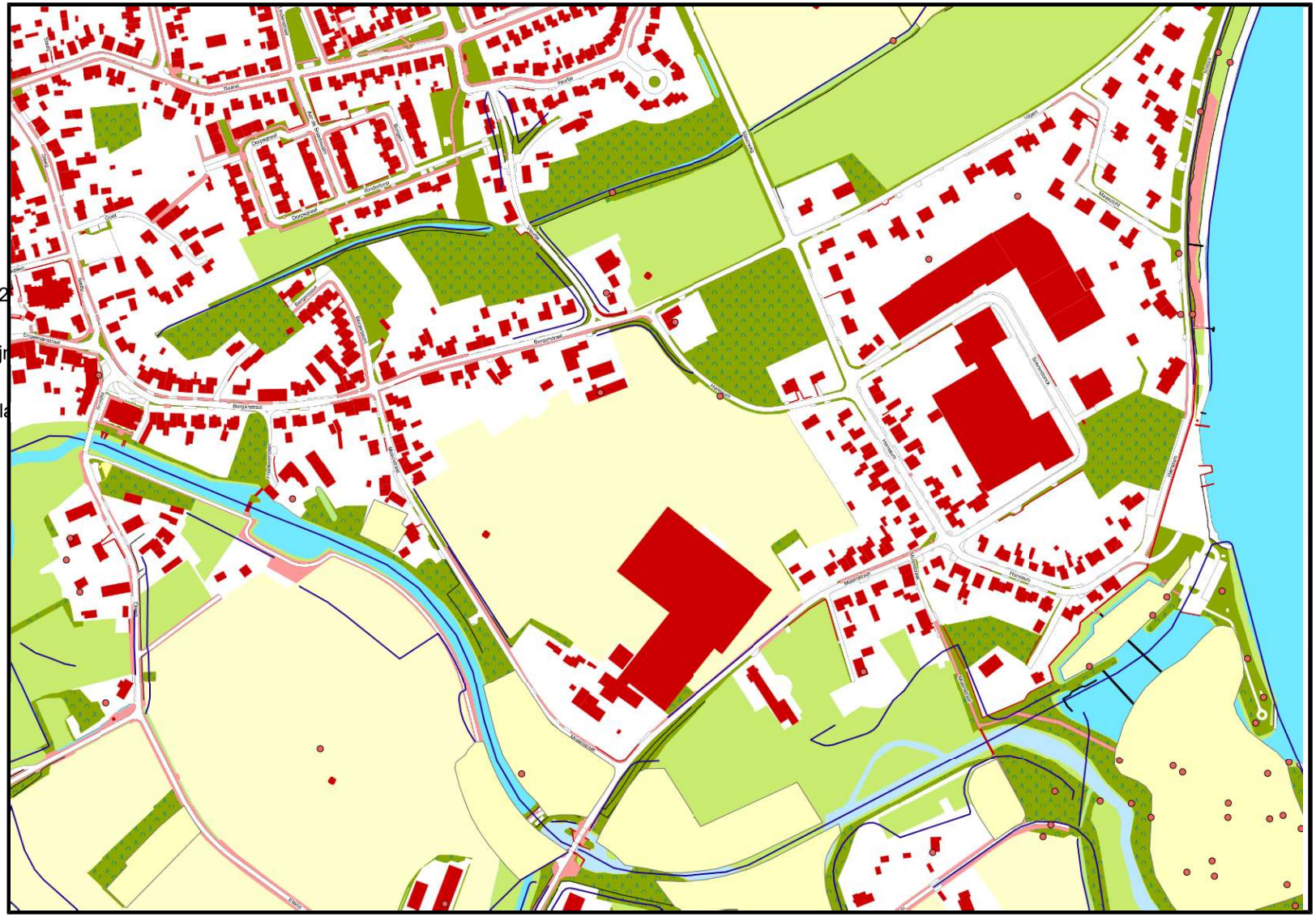
Natura2000

- Habitat Richtlijnen (HR)
- Vogelrichtlijngebieden (VR)
- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VR+HR)
- Ondergrondse kalksteengroeves (HR groeve)

Broedvogels vlakdekkend 3e ronde 2012-2

Tweede vegetatiekartering 1991 - 2007 (lijn

Tweede vegetatiekartering 1991 - 2007 (vla



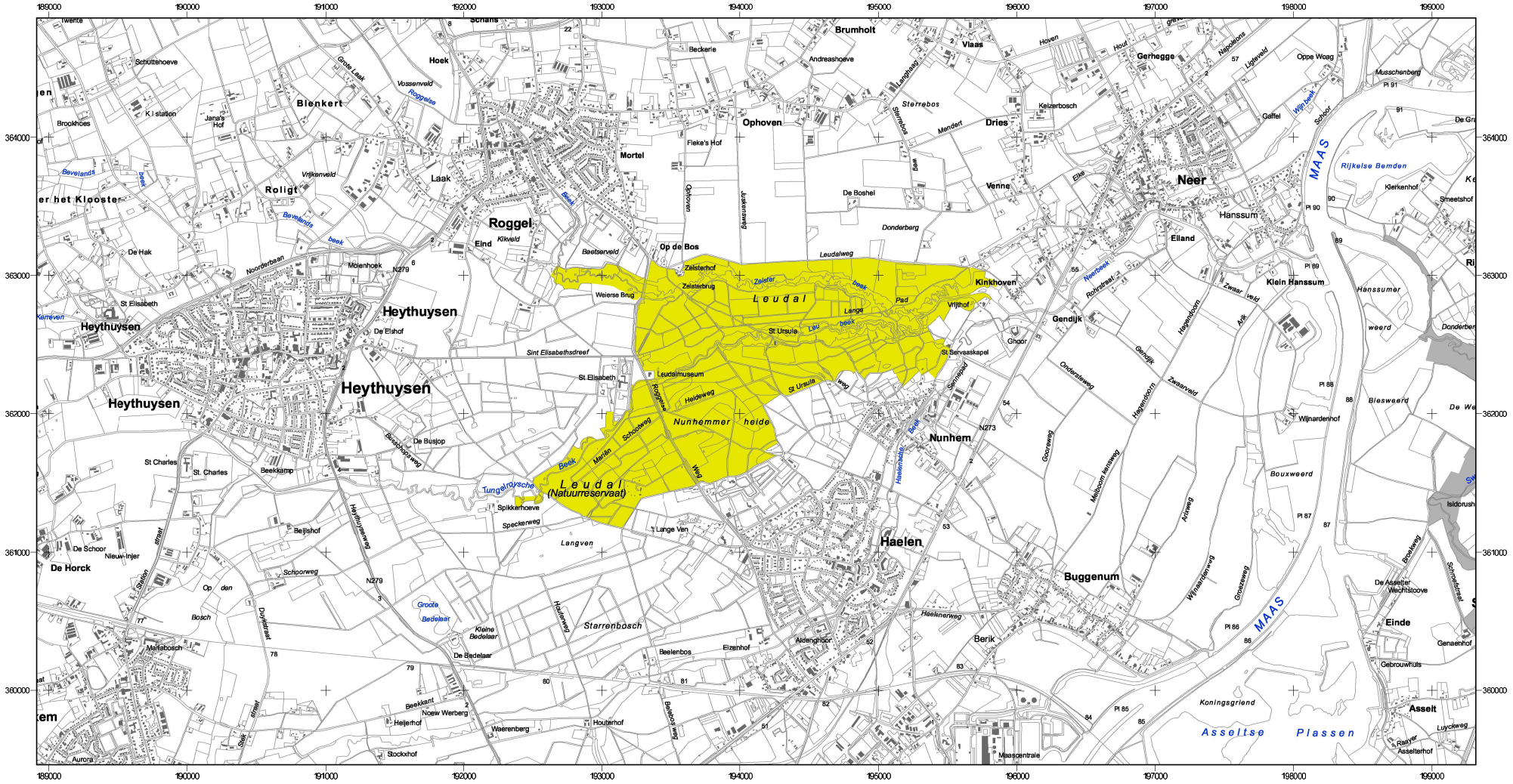
Datum: 02-12-2019 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 5 : Natura2000 gebied ‘Leudal’

Natura2000-gebied #147

Leudal

Habitatrichtlijngebied #41



Opdrachtgever:

landbouw, natuur en voedselkwaliteit

Ministerie van LNV, Directie Natuur en Directie Regionale Zaken

Productie en cartografie:

ALTERRA WAGENINGEN UR

Topografische ondergrond:
© De auteursrechten en databankrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster, Emmen, 2006

Datum kaart: 9/21/2006 5:40 PM

Legenda

- HR (315 ha)
- Ander Natura2000-gebied (indicatief)

HR = Habitatrichtlijngebied

Schaal 1 : 25 000

0 250 500 1000 1500 2000 Meters

ONTWERPKAART

behorende bij het ontwerpbesluit van het Natura2000-gebied Leudal



Bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied, tenzij expliciet wel bij de aanwijzing betrokken, zie verder nota van toelichting bij het besluit.

Van: Pieter van Lier [redacted]
Verzonden: donderdag 29 augustus 2019 22:15
Aan:
Onderwerp: Plannen Bergerstraat 34

Beste [redacted],

Vorige week heeft Pieter met jullie gesproken en uitgelegd dat wij de afgelopen maanden enkele gesprekken met de gemeente hebben gevoerd. Hierbij zijn wij tot het plan gekomen om de varkensstal op onze locatie te slopen en op de plek van de koeienstal tot een woonbestemming te komen. De gemeente is op hoofdlijnen wel bereid om hieraan mee te werken. De hele uitwerking zal natuurlijk nog wel de nodige maanden of jaren duren.

Dit betekent dat de koeienstal in de toekomst geschikt gemaakt kan worden om in te gaan wonen, of deze wordt afgebroken en dan kan er een nieuwe woning worden gebouwd op die plek. Gelijk met deze ontwikkeling zal ook de bestemming van de nieuwe loods en de woning zodanig worden aangepast dat er in de toekomst alleen nog maar een klein agrarisch bedrijf toegestaan wordt, zonder dat er bedrijfsmatig nog dieren gehouden worden.

We zouden het fijn vinden als jullie ook nog even per mail naar ons toe reageren en aangeven wat jullie van dit plan vinden.

Als jullie nog vragen hebben, dan horen we dit graag.

Pieter en Jacqueline

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland

De heer P. van Lier
Bergerstraat 34
6086 BM NEER

CLASSIFICATIE	C1: Public Information
DATUM	17 december 2019
UW REFERENTIE	uw e-mail van 7 december 2019
ONZE REFERENTIE	GSN-REM 19-5019 JOS/LCR
BEHANDELD DOOR	Jos Sijben
TELEFOON DIRECT	026 373 32 72
E-MAIL	grondzaken-zuid@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN	1

BETREFT ombouwen koeienstal Buggenum

Geachte heer Van Lier,

Met referte aan uw e-mail van 5 december 2019 deelt TenneT TSO B.V. u het volgende mede.

De werkzaamheden vinden plaats (gedeeltelijk) binnen de strook grond die ten behoeve van de bovengrondse 150 kV- hoogspanningsverbinding Buggenum – Baarlo Schafelt tussen de masten 35 en 36 is belemmerd met een zakelijk recht. Deze "belemmerde strook" wordt begrensd door zijden van 20,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 40,00 meter).

Wij hebben geen bezwaar tegen het ombouwen van een koeienstal naar een woning op het perceel aan de Bergerstraat 34 in Neer kadastraal bekend als Neer, sectie M, nummer 167 gedeeltelijk binnen de belemmerde strook van de bovengenoemde hoogspanningsverbinding, mits daarbij aan de hierna genoemde voorwaarden wordt voldaan.

- De toekomstige werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de gegevens van uw e-mail, waarbij elke verandering hierin onze goedkeuring behoeft.

- De maximale vrije werkhoogte in de belemmerde strook ter plaatse van de 150 kV- hoogspannings-verbinding, tussen de bovengenoemde masten bedraagt 4,00 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld.

- De hoogte en de afmeting van het gebouw in de belemmerde strook ter plaatse van de 150 kV-hoogspanningsverbinding, tussen de bovengenoemde masten blijft gelijk.

- Het bestaande maaiveld binnen de belemmerde strook mag niet worden verhoogd.

- Wij adviseren u, voorafgaande de uitvoering van de werkzaamheden, een startwerkoverleg te houden waarin de aanwezigheid van onze hoogspanningsverbinding specifiek wordt toegelicht.

- Wij adviseren u om alle metalen delen van de nieuwbouw, zoals spanten en dakplaten, geleidend met elkaar worden verbonden aan aardelektroden, aan te brengen op de hoekpunten van de nieuwbouw, voor het afvoeren van mogelijk optredende inductieve spanningen volgens NEN1010. Wij gaan er daarbij vanuit dat de aardingsinstallatie van het voedende net zal voldoen aan de geldende eisen van het elektriciteitsbedrijf. Dit is noodzakelijk voor het afvoeren van mogelijk optredende inductieve spanning.

- In de nabijheid van onze hoogspanningsverbinding kunnen EMC verschijnselen en/of interferentie optreden in en/of nabij de installatie(s) en/of bouwwerken.

- Indien blijkt dat maatregelen aan de installaties en/of het bouwwerk moeten worden getroffen om EMC beïnvloeding van de hoogspanningsverbinding te voorkomen, zijn de kosten voor dit onderzoek en de te treffen maatregelen voor rekening van de eigenaar.

- In de belemmerde strook mogen geen brandgevaarlijke, brandbare of explosieve materialen worden opgeslagen.

- Het gebouw onder de hoogspanningslijn dient minimaal 60 minuten brandwerend te zijn.

- Het gebouw zal moeten worden gebouwd met verrijkers vanuit de binnenzijde van de stal, waarbij geen hijskranen opgesteld mogen worden binnen de belemmerde strook.

- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen werktuigen, hijskranen en dergelijke zodanig te worden opgesteld, dat deze niet in de richting van de hoogspanningsverbinding kunnen omvallen.

- De door u te gebruiken werktuigen zullen door middel van een sleepketting worden geaard.

- Buiten de belemmerde strook zullen materialen en/of werktuigen zodanig worden gebruikt dat bij eventueel omvallen de geleiders (spanning voerende draden) niet dichter genaderd worden dan een afstand van **4,00** meter bij de 150 kV- hoogspanningsverbinding. Indien dit niet kan worden gegarandeerd dient men maatregelen ter stabilisatie aan te brengen, bijvoorbeeld door het tuien van het werktuig.

- Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventuele inductiespanningen op of enigerlei schade aan voorwerpen, installaties en gebouwen, noch voor storingen bij radio- en tv-ontvangst, ten gevolge van de aanwezigheid van de onderhavige hoogspanningslijn.

- Voor wat betreft de aanwezige magneetvelden behorend bij de betreffende hoogspanningsverbinding willen wij u adviseren het in 2005 door de toenmalige staatssecretaris van VROM de heer Van Geel uitgebrachte advies en de bijbehorende bijlagen met betrekking tot wonen in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding door te nemen. Dit advies is destijds aan gemeenten, provincies en netbeheerders gestuurd zodat bij nieuwe plannen rekening met dit advies kan worden gehouden. Hierbij dient iedere instantie zijn eigen beleid op aan te passen. Dit advies en de bijbehorende bijlagen is terug te vinden op de website van het RIVM (www.rivm.nl/hoogspanningslijnen).

- Voor de betreffende hoogspanningsverbinding geldt dat dit onder het begrip bestaande situatie valt zoals benoemd in het advies. Voor deze bestaande situaties geldt de vigerende Europese norm van 100 microTesla. Voor wat betreft het bestemmingplan van de betreffende woning dient uw gemeente zich af te vragen of met de wijziging hiervan een zogenaamde nieuwe situatie ontstaat. Hier is een antwoord op terug te vinden in het genoemde advies.

- U zult onze vennootschap vrijwaren voor:
  - Mogelijke aansprakelijkheid voor allerlei schade voortvloeiend uit de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding.
  - Mogelijke aansprakelijkheid voor enigerlei schade voortvloeiend uit de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding voor derden die werkzaamheden uitvoeren of gebruik maken van het uit te voeren werk.

- Wij wijzen u erop dat u aansprakelijk bent voor eventuele schades aan onze eigendommen, inclusief vervolgschade.

- Deze brief met voorwaarden, die 1 jaar geldig is, dient bij de uitvoerende partij op de werkplek aanwezig te zijn. Bij het doen van een (hernieuwde) melding voor deze werkzaamheden kan verwezen worden naar ons kenmerk van deze brief. Wanneer hiernaar verwezen wordt, voorkomt dit stagnatie in de afhandeling.

- Indien er sprake is van meerdere of andere uitvoerende partijen dient u er voor te zorgen dat zij een kopie van deze brief ontvangen.

- Verder wijzen wij u op de aanbevelingen zoals vermeld in onze brochure 'Uw Veiligheid en de ongestoorde werking van de hoogspanningsverbinding', *www.tennet.eu/uwveiligheid* die u kunt downloaden vanaf onze website.

- U kunt voor informatie contact opnemen met onze adviseur de heer Jos Sijben, bereikbaar via mobielnummer 06 50 27 74 15.

Met vriendelijke groet,
TenneT TSO B.V.

i.o.

Angélique Avink
Manager Real Estate Management

Nota kwaliteit

Achtergrond

In de structuurvisie is opgenomen dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer deze een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Zo wordt het optredende verlies aan omgevingskwaliteit gecompenseerd.

De gemeente Leudal bestaat uit 16 kernen met een uitgestrekt buitengebied. De kernen en het buitengebied hebben ieder specifieke ruimtelijke eigenschappen. De ruimtelijke eigenschappen (bijvoorbeeld landschap, ecologie, infrastructuur, bebouwing) en het functioneel gebruik (bijvoorbeeld wonen, werken, recreatie) vormen de omgevingskwaliteit van de gemeente. De omgevingskwaliteiten vallen uiteen in een aantal kernkwaliteiten. Voor Leudal zijn dit de kleinschaligheid en verwevenheid van functies, de aanwezige robuuste natuurlijke en landschappelijke structuren (beekdalen, Leudal, Maas) alsmede de cultuurhistorische elementen in het landschap. In de kern hangt de omgevingskwaliteit sterk samen met de kwaliteit van de leefomgeving (dorps karakter) en leefbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit verschilt per gebied. In de gebiedsbeschrijvingen behorende bij de structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied is de basiskwaliteit per gebied nader beschreven.
De gemeente Leudal wil de basiskwaliteit en de kernkwaliteiten behouden en versterken. Het kwaliteitsmenu vormt hiervoor een middel om dit te bereiken. De kwaliteitsbijdragen worden ingezet voor onder andere natuur- en landschapsversterking, recreatieve of educatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie.

Op 2 februari 2010 is de structuurvisie met de daarin opgenomen nota kwaliteit vastgesteld door de gemeenteraad. De nota kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Deze nota bevat een aanpassing van dit beleid met betrekking tot:
a. Verruiming van de criteria van het groenfonds. Hierdoor vallen meer projecten onder de reikwijdte van het groenfonds. Dit betreft bijvoorbeeld flora en fauna voorzieningen, zichtbaar maken van archeologie en cultuurhistorie, recreatieve voorzieningen bij bestaande natuurgebieden.
b. Aanpassing van de kwaliteitsbijdrage van solitaire bedrijfsuitbreidingen naar € 35,- per meter.
c. Tekstuele aanvullingen en verbeteringen
Daarnaast wordt de projectenlijst van het groenfonds aangevuld.

In deze nota komen eerst de uitgangspunten van de kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangpunten en werkwijze van het groenfonds. Tenslotte komt de waarborging van de kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde.

Uitgangspunten kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbetering

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt een kwaliteitsbijdrage in beeld bij een planologische afweging of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De kwaliteitsbijdrage is daarbij noodzakelijk om negatieve ruimtelijke effecten van het plan te compenseren. Ruimtelijke ontwikkelingen worden niet toegestaan zolang niet verzekerd is dat het optredende kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd. De kwaliteitsverbetering die een initiatiefnemer gaat realiseren wordt vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van het plan, het bestemmingsplan of WABO vergunning en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

De kwaliteitsbijdrage van ruimtelijke plannen is neergelegd in diverse beleidsnota's. Dit betreft

- Woningbouwontwikkeling binnen de kernen, beleid compensatie bij woningbouwontwikkeling groen voor rood' (26 juni 2007 met aanvullingen/ wijzigingen, gemeente)
- Structuurvisie / nota kwaliteit (2 februari 2010, gemeente)
- Paraplubestemmingsplan buitengebied (maart 2010, betreft compensatieregeling woningsplitsing, landschappelijke inpassing)
- Kwaliteitsmenu provincie Limburg (12 januari 2012)

Het provinciale beleid is opgenomen in de diverse modules, die de gemeente moet toepassen. De gemeente kan dit beleid nader uitwerken. Het kwaliteitsmenu van de provincie geldt als een minimum-vereiste.
Deze modules zijn:

- nieuwe landgoederen
- gebiedseigen recreatie en toerisme
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
- uitbreiding glastuinbouw
- uitbreiding bedrijventerreinen
- uitbreiding solitaire bedrijven
- nieuwe solitaire woningen
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden
- overige (gebouwde) functies

Naar de modules opgenomen in het provinciale kwaliteitsmenu wordt verwezen.

Indien compensatie op basis van een bovenstaande module nodig is draagt de initiatiefnemer eerst zelf plannen aan ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving van het plan. Voorbeelden zijn sloop van overtollige en ontsierende (bedrijfs-)gebouwen, aanleg groen of kleine landschapselementen, wandelpaden (eventueel met voorzieningen). Indien de initiatiefnemer geen mogelijkheden heeft om zelf de kwaliteitsverbetering te realiseren, kan hij ook zelf zorgen dat er elders compensatie plaatsvindt door afspraken te maken met derden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de sloop van overtollige oude bedrijfsgebouwen. De kwaliteitsverbeterende maatregel wordt zoveel mogelijk op of zo dicht mogelijk bij de locatie van de initiatiefnemer ingevuld. Dit betekent in ieder geval binnen de gemeente Leudal of nabij de gemeentegrenzen van Leudal. De gemeente bepaalt aan de hand van gebiedsbeschrijvingen of er sprake is van een verbetering van kwaliteit.

Uit de praktijk blijkt dat het niet altijd mogelijk is dat de initiatiefnemer zelf een kwaliteitsverbetering kan realiseren. In deze gevallen moet een bijdrage aan het groenfonds van de gemeente Leudal worden gedaan. Landschappelijke inpassing van de locatie van het initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds. Landschappelijke inpassing betreft het aanbrengen van streekeigen en inheemse erfbeplanting zoals het aanbrengen van bomen, grote struiken en hagen op of rondom het erf van het initiatief. Dit past in de strategische visie van Leudal en de structuurvisie die inzet op een versterking van de groene en ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente.

Bij ruimtelijke plannen waarbij een kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde is wordt advies gevraagd aan de kwaliteitscommissie van Leudal, Weert en Nederweert. Deze commissie adviseert aan het college of de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregel voldoende is. Deze regionale commissie is op 1 januari 2012 ingesteld. Dit advies van een onafhankelijke en deskundige commissie is een verplichting van de provincie Limburg.

Groenfonds

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad de beleidsregel compensatie bij woningbouwontwikkeling ‘groen voor rood’ vastgesteld. Deze beleidsregel voorziet in de instelling van een groenfonds ter compensatie van woningbouwontwikkeling. Het groenfonds is een door de gemeente ingesteld fonds, waarin financiële bijdragen worden gestort door derden. Dit kunnen particulieren, bedrijven of projectontwikkelaars zijn. Het fonds is gelabeld waardoor de inhoud alleen gebruikt kan worden voor groenprojecten binnen de gemeente Leudal. Het groenfonds kan gezien worden als een invulling van het kwaliteitsfonds, zoals opgenomen in de structuurvisie.

Van belang is dat gelden uit het groenfonds alleen gebruikt worden voor projecten die leiden tot een extra kwaliteitsverbetering in de omgeving. Om deze reden wordt er gewerkt met een projectenlijst waarin de concrete projecten worden beschreven.

<u>Criteria voor opname van een project op de projectenlijst zijn:</u>

- Het gaat om projecten die leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving. Van belang is dat de omgeving in een breder verband hiermee gebaat is. Dit betreft:

a. Natuur en landschapsprojecten. Het betreft projecten die leiden tot een verbetering van natuur en landschap. Flora en fauna verbeteringen en voorzieningen (bijvoorbeeld insectenhotels) die leiden tot een verbetering van het ecosysteem vallen hier ook onder. Dit geldt ook voor toeristisch-recreatieve en educatieve voorzieningen die leiden tot het zichtbaar maken of een verbetering van de beleving van de omgeving. Dit zijn bijvoorbeeld nieuwe recreatieve wandel-, fiets- of ruiterroutes, voetgangersbrug, picknickplaatsen. Infrastructurele werken vallen niet onder de reikwijdte van het groenfonds.
b. Archeologie en cultuurhistorie. Door het zichtbaar en toegankelijk maken van archeologische vondsten en cultuurhistorische objecten wordt de geschiedenis uit het verleden zichtbaar gemaakt. Van belang is dat er sprake is van een verbetering van de uitstraling van de gehele omgeving. Bij voorkeur worden deze archeologische vondsten en cultuurhistorische objecten opgenomen in een recreatieve route. Dit wordt als een kwaliteitsverbetering van de omgeving gezien zodat deze projecten gefinancierd kunnen worden uit het groenfonds.
c. Landschappelijke (her)inrichting in de kern/ kernrandzone en buitengebied
Verbetering van de groene uitstraling van de kern leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid in de omgeving. Dit geldt niet voor plantsoenen of het kappen van bomen, maar wel voor de inrichting van een locatie met grotere structuren zoals hagen en bomen, met nieuwe gebiedseigen soorten die een positief effect hebben op de flora en fauna en de omgeving
Voorwaarde is dat de projecten binnen de kern worden gefinancierd uit bijdragen die voortkomen uit projecten binnen de kern of kernrandzone.
d. Participatie door burgers en instellingen
Er komen steeds vaker initiatieven van vrijwilligers (vanuit dorpsraden) of van instellingen om bijvoorbeeld een themaroute op te zetten of om ooievaarsnesten te maken. Dit betreft vaak kleinschalige initiatieven die daardoor relatief goedkoop kunnen worden uitgevoerd. Deze burgerparticipatie is goed voor de leefbaarheid in de buurt. De gemeente wil deze kleinschalige initiatieven van inwoners en instellingen stimuleren. Indien deze kleinschalige initiatieven leiden tot een fysieke verbetering van de leefomgeving /leefbaarheid kunnen deze gefinancierd worden uit het groenfonds. Voorwaarde is dat de projecten binnen de kern worden gefinancierd uit bijdragen die voortkomen uit projecten binnen de kern of kernrandzone.

e. Voorfinanciering sloop. Een sloopproject is inmiddels opgenomen op de projectenlijst van het groenfonds. De bedoeling is dat sloop van overtollige en ontsierende gebouwen voorgefinancierd wordt. Het groenfonds wordt later weer aangevuld met een bijdrage van een ander project. Dit heeft te maken met de compensatie die nodig is om meer bijgebouwen op een locatie toe te staan.
f. Doelprojecten
Voor kleinschalige initiatieven (tot € 10.000,-) worden doelprojecten opgevoerd zodat hier meerdere toekomstige projecten onder kunnen vallen, zodat deze projecten snel en efficiënt kunnen worden uitgevoerd. Het betreft projecten die betrekking hebben op landschappelijke inpassing, recreatieve / educatieve voorzieningen en flora en fauna verbeteringen en voorzieningen.

De overige criteria zijn:
- De projecten vinden plaats binnen of nabij de gemeentegrenzen van Leudal
- De projecten vinden plaats op percelen waarvan de gemeente en/of een andere overheidsinstantie en/of een natuurbeherende instantie eigenaar is of wordt.
- De projecten kunnen plaatsvinden op percelen in eigendom van particulieren indien dit een gemeentelijk belang dient en een samenwerking betreft tussen meerdere particulieren, organisaties of overheden. Zolang deze locaties of voorzieningen gratis en openbaar toegankelijk zijn, duurzaam zijn, instandhouding gegarandeerd is en niet commercieel geëxploiteerd worden kunnen deze worden gefinancierd uit het groenfonds.
- Projecten die betrekking hebben op reguliere onderhoudswerkzaamheden of achterstallig onderhoud vallen buiten het kader van het groenfonds. Het moet gaan om nieuwe elementen. Onderhoudswerkzaamheden die horen bij de aanleg van groen kan hier wel onderdeel van uitmaken.
- Alleen voor vastgestelde projecten op de projectenlijst kunnen bijdragen uit het groenfonds worden gebruikt
- De instandhouding en onderhoud van het project moet voldoende gegarandeerd zijn.

<u>Werkwijze groenfonds</u>
De bedoeling is dat een initiatiefnemer eerst eigen plannen aandraagt ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving. Indien dit niet mogelijk is kan een bijdrage in het groenfonds ten behoeve van een natuur of landschapsproject worden gestort. Deze bijdrage wordt besteed aan een project zoals opgenomen op de projectenlijst. De bijdrage wordt direct gekoppeld aan een project. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
- Het natuur- of landschapsproject dient zo dicht mogelijk bij de locatie van het initiatief te liggen
- Realisatie van het initiatief dient zoveel mogelijk tegelijkertijd te worden uitgevoerd met het natuur- of landschapsproject.
- Het natuur- of landschapsproject kan pas worden uitgevoerd op het moment dat voldoende zekerheid is over de benodigde middelen uit het groenfonds
- De bijdrage aan het project wordt vastgelegd in een planologisch besluit en een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Gezien de raakvlakken met diverse beleidsterreinen en afdelingen binnen de ambtelijke organisatie is één aanspreekpunt binnen de organisatie benoemd. Zo wordt tevens gewaarborgd dat de bijdragen uit het groenfonds uitsluitend worden besteed aan natuur- en landschapsprojecten zoals opgenomen op de projectenlijst. Deze contactpersoon zorgt voor projecten, bewaakt de kwaliteit van de projecten, beheert het budget en bepaalt mede aan welke projecten de bijdrage ten goede komt.

Waarborging kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen

Ter waarborging van de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregel en de landschappelijke inpassing worden hierover bepalingen opgenomen in een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt getekend door de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst bevat bepalingen over de kwaliteitsbijdrage, de kwaliteitsverbetering, realisatie, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing. De bijdrage wordt gestort voordat het planologische besluit wordt genomen. Indien de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd, zal de initiatiefnemer garant moeten staan dat deze werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld door het afgeven van een bankgarantie.

Monitoring van de kwaliteitverbeterende maatregelen en de landschappelijke inpassing vindt plaats via een webapplicatie van de provincie Limburg. De realisatie, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassingsplannen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden door de gemeente gecontroleerd. Dit is opgenomen in het handhavingsuitvoeringsprogramma.

Een voorbeeld: Woningsplitsing in het buitengebied

Een initiatiefnemer wil een woning in het buitengebied splitsen. De gemeente heeft medewerking aan het plan toegezegd onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage ter hoogte van €25.000,- is vereist om het verlies aan kwaliteit te compenseren. Op het perceel van de aanvrager staat 500 m2 aan voormalige (ontsierende) bedrijfsgebouwen. Daarnaast wil de initiatiefnemer een boomgaard aanplanten op zijn perceel.

De bedoeling is dat de initiatiefnemer eerst plannen aandraagt ter verbetering van zijn eigen woonomgeving. Voor sloop van overtollige ontsierende (bedrijfs-)gebouwen wordt een vaste vergoeding van maximaal €25,- per m2 vloeroppervlak gebouw gerekend. Uit een offerte voor de boomgaard blijkt dat dit € 4.500,- kost. Eigen werkzaamheden kunnen in rekening worden gebracht indien dit goed onderbouwd wordt.

Ingevolge de beleidsnotitie is een compensatie ter hoogte van €25.000,- vereist.

Door sloop is voldaan aan: 500 x 25 =	€ 12.500,-
Boomgaard:	€ 4.500,-
Totaal	€ 17.000,-

Aan een compensatie van € 8.000,- moet vervolgens nog voldaan worden. De initiatiefnemer heeft geen mogelijkheden om deze op zijn eigendom te realiseren. Daarnaast heeft hij elders binnen Leudal geen mogelijkheden om een compensatie te realiseren. Daarom stort de initiatiefnemer een bijdrage van € 8.000,- in het groenfonds, waarvan een project op de projectenlijst kan worden uitgevoerd. Daarnaast zorgt de initiatiefnemer voor voldoende landschappelijke inpassing van de locatie.
De plannen van de initiatiefnemer met betrekking tot de compensatie (inclusief de storting in het groenfonds met koppeling aan een project uit de projectenlijst) en de landschappelijke inpassing worden opgenomen in een overeenkomst. De initiatiefnemer zorgt voor een bankgarantie waardoor uitvoering van de werkzaamheden door de initiatiefnemer gegarandeerd is. Na voldaan te hebben aan de voorwaarden zal de bankgarantie geretourneerd worden aan de aanvrager.

Projectenlijst groenfonds
Verwezen wordt naar een aparte bijlage.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:												
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B			
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B			
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G					
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:												
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1				
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1				
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:												
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1				
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
36	31	-													
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1				
40	35	-													
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1				
50	45, 47	-													
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1				
51	46	-													
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
52	47	-													
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1				
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1				
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1				
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1				
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1				
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1				
55	55	-													

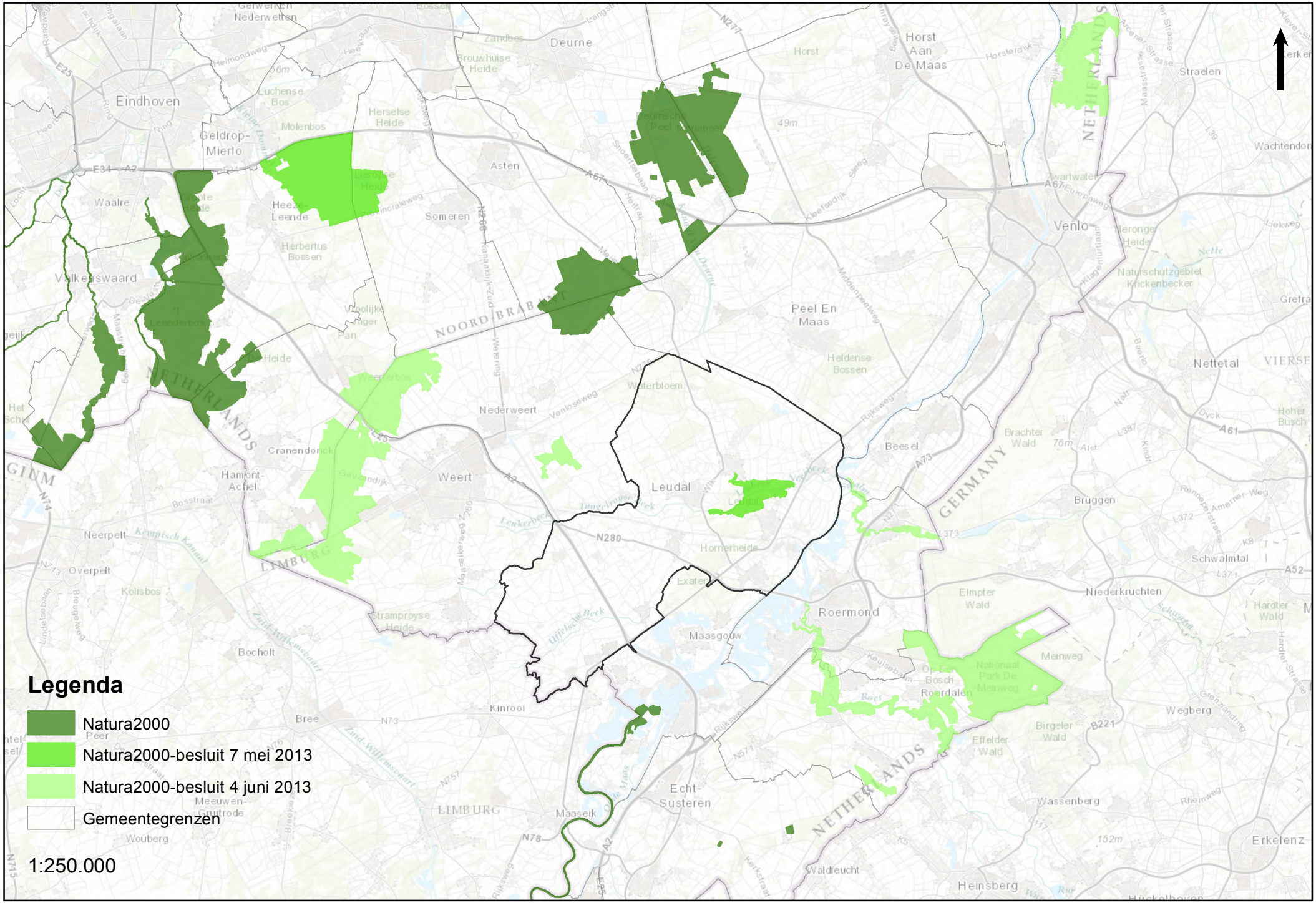
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1				
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1				
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1				
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1				
61, 62	50, 51	-													
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT												
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
63	52	-													
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1				
64	64	-													
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				
65, 66, 67	64, 65, 66	-													
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
70	41, 68	-													
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
71	77	-													
72	62	-													
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
73	72	-													
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-													
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1				
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
75	84	-													
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
85	86	-													
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1				

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
91	94	-													
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES												
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
92	59	-													
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
926	931	0	Schietinrichtingen:												
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1				
93	93	-													
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:												
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1				

Bijlage 9 bij de regels van het 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'

De Nota Parkeernormen 2016 (vastgesteld bij raadbesluit dd. 5 juli 2016) is raadpleegbaar via de link:

http://leudal.gemeentedocumenten.nl/Beleidsregels/Nota_Parkeernormen_05.07.2016/index.html


Legenda
Natura2000
Natura2000-besluit 7 mei 2013
Natura2000-besluit 4 juni 2013
Gemeentegrenzen
1:250.000
Eindhoven
Geldrop-Mierlo
Deurne
Horst Aan De Maas
Venlo
Peel En Maas
Nederweert
Weert
Leudal
Roermond
Maasgouw
Echt-Susteren
Maaseik
Nettetal
Brüggen
Niederkrüchten
Wegberg
Erkelenz
Heinsberg
Wassenberg
Straelen
Beesel
Asten
Someren
Valkenswaard
Waalre
Heeze-Leende
Bocholt
Kinrooi
Bree
Wouberg
Meeuwen-Gruitrode
Overpelt
Neerpelt
Hamont-Achel
Cranendonck
Hoogste Berg
Heldense Bossen
Brachter Wald
Elmpter Wald
Meinweg
Nationaal Park De Meinweg
Birgeler Wald
Effelder Wald
Hardter Wald
Schwalmtal
Hoher Busch
Grefrath
Wachtendonk
Natuurschutzgebied Krickenbecker
Hornerheide
Stramproyse Heide
Herselse Heide
Heeze Heide
Herbertus Bossen
Molenbos
Luchense Bos
Brouwhuise Heide
Zandbos
Peelrijt
Waterbloem
Weerterbos
Leudal
Exaten
Op De Bosch
Roerdalen
Waldfeucht
NETHERLANDS
GERMANY
LIMBURG
NOORD-BRABANT
N280
N277
A67
A73
A61
A52
B221
N78
N73
N74
N757
N571
E25
E34
A2

Inpassingsplan

Planbeschrijving

Aan de Bergerstraat 34 in Neer wordt de bestemming gewijzigd. Er is nu een intensieve veehouderij-/akkerbouwbedrijf gevestigd. De intensieve veehouderijtak wordt beëindigd en de akkerbouwtak wordt als niet-volwaardige agrarisch tak voortgezet. De varkensstal wordt afgebroken en de bestemming wijzigt in de bestemming "wonen" waarbij twee woningen zijn toegestaan. De bedrijfsmatige activiteiten worden gemaximeerd zodat er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer kan worden geëxploiteerd. De verdere beschrijving is weergegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan die is toegevoegd. Tevens is er een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De bestaande woning blijft behouden en de exacte invulling van de tweede woning is nu nog niet bekend. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat deze in de oude koeienstal wordt gerealiseerd. De wijziging van de gebouwensituatie betreft enkel het slopen van de varkensstal.

Voor dit initiatief is geen tegenprestatie nodig in de vorm van groencompensatie. Er is een voorstel voor een landschappelijke inpassing bijgevoegd dat grotendeels bestaat uit het vastleggen van de bestaande inpassing. Aan de zuidzijde van de locatie, ter plekke van de te slopen varkensstal, wordt een bomenrij toegevoegd als nieuwe inpassing voor die zijde van deze locatie. De initiatiefnemer hecht er aan om de zichtlijnen vanuit de bestaande woning naar het omliggende gebied zoveel mogelijk open te houden. Om die reden is gekozen voor een bomenrij aan de zuidzijde.

Uitvoering en onderhoud inpassing

De uitvoering en het onderhoud aan de inpassing ziet er als volgt uit, waarbij de nummers verwijzen naar het kaartje waarop de maatregelen zijn weergegeven.

1: Groensingel, drie rijen beplanting met inlandse soorten, 1 x per vier jaar terugsnoeien, en weer laten uitlopen. Totaal 192 stuks, bestaande uit essen (30%), zomereik (30%), cornoelje (10%), vuilboom (10%), vlierbes (10%), beuken (10%) (reeds aanwezig).

2: Nog aan te planten notenbomen. Starten met 7 stuks en over zes jaar terugbrengen naar vier stuks; geen onderhoud nodig.

3: Fruitbomen (7 stuks) ged. hoogstam (kersen, 2 stuks) en ged. laagstam (pruimen/appel 5 stuks), beukenbomen (6 stuks) en bessenstruiken (4 stuks), afgaande beplanting, hoe verder van de weg hoe lager in verband met de hoogspanningsleiding. Onderhoud: jaarlijkse snoeibeurt (reeds aanwezig).

4. Lei-linden, 3 stuks, elk jaar nieuwe aangroei terugzetten. Onderbeplanting van ligusterhaag (1 m hoog, 14 m^1, 3 stuks/m^1), driemaal per jaar snoeien (reeds aanwezig).

5. Ligusterhaag (1 m hoog, 9 m^1, 3 stuks/m^1), driemaal per jaar snoeien (reeds aanwezig).

Hemelwaterafvoer

Afstromend water van verhardingen stroomt op natuurlijke wijze óf naar de weg (voorste helft van verhardingen) naar het aanwezige hemelwaterafvoersysteem dat gescheiden is van het vuilwaterriool. Afstromend water van de achterste helft van de verhardingen stroomt op natuurlijk wijze naar het achterliggend weiland en wordt daar geïnfiltreerd. Ter plekke van de blauwe lijn op bovenstaand kaartje is een waterscheiding aanwezig als gevolg van hoogteverschil.
Voor de aanwezig daken is er een gelijk systeem. Het water van de voorste helft van de bebouwing wordt in goten opgevangen en stroomt af naar het hemelwaterafvoersysteem op de Bergerstraat en het water van de achterste helft van de bebouwing stroomt af richting het weiland en wordt daar geïnfiltreerd. Vanuit ervaring kan worden geconstateerd dat dit geen probleem is. Ter plekke is de grondwatertrap VIII, waardoor de GHG > 1,4 m is. Er is sprake van een hangwaterprofiel. De grondwaterstand vormt derhalve geen belemmering voor infiltratie ter plekke.
In de nieuwe situatie wordt er door de sloop van de varkensstal, het verhard oppervlakte op deze locatie verkleind in vergelijking met de huidige situatie.

Bijlage: Kaart met landschappelijke inpassing en foto's







