

**BESTEMMINGSPLAN
DIJKERSTRAAT 40 EN 42
GEMEENTE WEERT**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 15 december 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Dijkerstraat 40-42
IMRO idn	NL.IMRO.0988.BPDijkerstr40en42-VA01
Versie voorontwerp	Januari 2020
Versie ontwerp	Augustus 2020
Versie vastgesteld	15 december 2020
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Doel van het bestemmingsplan	9
1.4	Vigerend bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	10
2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Inrichting plangebied.....	11
2.2	Beschermd dorpsgezicht Dijkerakker.....	12
2.3	Bouwhistorische verkenning	13
2.3.1	Dijkerstraat 40	13
2.3.2	Dijkerstraat 42	14
2.4	Additionele aanwijzing Gemeentelijk monument	15
2.5	Infrastructuur.....	15
2.6	Omgevingsvergunning onderdeel milieu	15
3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	16
3.1	Dijkerstraat 40	16
3.2	Dijkerstraat 42	16
3.3	Planologische situatie	17
3.4	Landschappelijke inpassing	18
4	BELEID.....	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	19
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2	Provinciaal beleid.....	20
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	20
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg	27
4.2.3	Regionale structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving	28
4.3	Gemeentelijk beleid	29
4.3.1	Structuurvisie Weert 2025.....	29

4.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	30
4.3.3	Parkeerbeleid	31
5	MILIEUASPECTEN	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Besluit m.e.r.	32
5.2.1	Beleid en regelgeving	32
5.2.2	Beoordeling	33
5.3	Bodem	33
5.3.1	Inleiding	33
5.3.2	Verkennd bodemonderzoek	33
5.4	Wegverkeerslawaaï	36
5.5	Archeologie	37
5.5.1	Verdrag van Valletta	37
5.5.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	37
5.5.3	Nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert	38
5.6	Flora en fauna	39
5.6.1	Gebiedsbescherming	39
5.6.2	Soortenbescherming	39
5.7	Water	41
5.7.1	Inleiding	41
5.7.2	Beleid Waterschap Limburg	42
5.7.3	Gemeentelijk waterbeleid	44
5.7.4	Waterparagraaf	44
5.7.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	47
5.7.6	Afvalwater	47
5.8	Externe veiligheid	47
5.8.1	Inleiding	47
5.8.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	47
5.8.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	48
5.8.4	Beoordeling van het plangebied	48
5.8.5	Hoogspanningslijnen	49
5.9	Luchtkwaliteit	49
5.10	Agrarische bedrijvigheid	50
5.10.1	Inleiding	50
5.10.2	Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007	50
5.10.3	Artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij	50
5.10.4	Woon- en leefklimaat	51
5.10.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	52
5.11	Bedrijven en milieuzonering	52

6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Algemene toelichting verbeelding	54
6.3	Algemene toelichting regels	54
6.4	Toelichting bestemmingen	55
6.4.1	Agrarisch	55
6.4.2	Wonen	55
6.4.3	Waarde – Archeologie hoog.....	55
6.4.4	Waarde – Archeologie zeer hoog	55
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	56
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	56
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
8	HANDHAVING	57
8.1	Inleiding	57
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	57
8.3	Overgangsrecht.....	58
9	OVERLEG EN INSPRAAK	59
9.1	Inspraakprocedure.....	59
9.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	59
10	PROCEDURE	60

BIJLAGEN:

1. Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbeveling; Boerderij Dijskerstraat 40 Weert; Schamp Bouwkundig Advies Adviseur Ruraal Erfgoed, 26 september 2018
2. Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbeveling; Boerderij Dijskerstraat 42 Weert; Schamp Bouwkundig Advies Adviseur Ruraal Erfgoed, 15 november 2018
3. Bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
5. Flora- en fauna onderzoek
6. Besluit aanwijzing bijgebouwen Dijskerstraat 40 en 42 als gemeentelijk monument
7. Rekenresultaten Aerius

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Dijkerstraat 40 en 42 te Weert, hierna het plangebied genoemd. De locaties Dijkerstraat 40 en 42 zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch-bedrijf'. De bedrijvigheid in de vorm van veehouderij en grondgebonden landbouw is nagenoeg beëindigd.

Op de beide locaties is een cultuurhistorisch waardevol ensemble van boerderij en bijbehorende schuur aanwezig. De locaties zijn gelegen in een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. In het vigerende bestemmingsplan zijn beide boerderijen aangemerkt als 'karakteristiek'. De bijbehorende schuren zijn recent aangemerkt als gemeentelijk monument. Initiatiefnemer is eigenaar van beide locaties en is dan ook voornemens de huidige bestemming her te bestemmen waarmee een duurzaam behoud van de monumentale gebouwen is gegarandeerd. Het gaat hierbij om grote bebouwingsvolumes die een hoge investering vergen voor renovatie en behoud. Voor een passende bestemming wordt dan ook ingezet op woonbestemmingen en een passende nevenactiviteit (verblijfsrecreatie, atelier, kantoor aan huis, praktijkruimte).

Uitgangspunt is een duurzaam behoud van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Na toekenning van een nieuwe passende functie kunnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen opgeknapt worden waarmee een duurzaam behoud van de beide ensembles is gegarandeerd. Voor de beide locaties is inmiddels door het Rijk een subsidie voor de herbestemming van monumenten toegekend. Het realiseren van een passende herbestemming, gericht op een duurzaam behoud van het monument, is een van de voorwaarden voor subsidietoekenning.

Aan dit bestemmingsplan is een plan voor principemedewerking voorafgegaan. Bij brief van 24 januari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd onder voorwaarden. Het college heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat de twee schuren eerst als gemeentelijk monument worden aangewezen, alvorens hier een zelfstandige woonfunctie aan toe te kennen.

Om de cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk te waarborgen heeft het college besloten na aanwijzing van de schuren als gemeentelijk monument ter plaatse vier woonbestemmingen toe te staan, te weten de twee karakteristieke boerderijen en de twee schuren en verder geen splitsing toe te staan. Hiermee wordt voorkomen dat bij deze bebouwing nog een veelheid aan bijgebouwen ontstaat. Bij vier woonbestemmingen geldt een toegestane oppervlakte van maximaal 150 m² per woning.

Per brief van 4 juli 2019 is een verzoek tot aanwijzing van gemeentelijk monument ingediend bij het college. Daarop heeft het college het complete ensemble inclusief schuren op 7 januari 2020 aangewezen als gemeentelijk monument.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locaties Dijskerstraat 40 en 42 te Weert, gelegen in het buitengebied ten zuiden van Weert. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied aan Dijskerstraat 40 en 42 te Weert, waarbij het plangebied blauw is omlijnd.



Figuur 1: Ligging plangebied Dijskerstraat 40 en 42 in de omgeving

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten gemeente Weert, sectie AE, nummer 273 (gedeeltelijk) en gemeente Weert, sectie AE, nummer 297. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied aan de Dijkerstraat 40 en 42 te Weert. Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 40 en 42' bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan Dijkerstraat 40 en 42 te Weert is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 februari 2015. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de gemeenteraad op 27 mei 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' betreft een aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

De locatie Dijkerstraat 40 is thans bestemd als:

- Enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' (gedeeltelijk);
- Bouwaanduiding 'Karakteristiek' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'
- Bouwvlak ter plaatse van bestaande bebouwing.

De locatie Dijskerstraat 42 is bestemd als:

- Enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' (gedeeltelijk);
- Bouwaanduiding 'Karakteristiek' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'
- Bouwvlak ter plaatse van bestaande bebouwing.

Beide locaties zijn planologisch aan elkaar gekoppeld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plan beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan het relevante beleid en in hoofdstuk 5 wordt getoetst aan relevante milieuhygiënische aspecten, vervolgens geeft hoofdstuk 6 een juridische planbeschrijving. In de hoofdstukken 7 en 8 volgen tenslotte een omschrijving van de uitvoerbaarheid van het project en een beschrijving van de procedure.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inrichting plangebied

Het plangebied betreft de locaties Dijkerstraat 40 en 42 te Weert. Het plangebied heeft een omvang van circa 13.840 m².

Ter plaatse van de locatie Dijkerstraat 40 is een boerderij met schuur gesitueerd aan een centraal erf. Het geheel heeft een monumentale waarde maar verkeert in een slechte bouwkundige staat. Op de locatie Dijkerstraat 42 is eveneens een boerderijensemble (boerderij en schuur) aanwezig met een centraal erf. Het geheel, waaronder tevens een karakteristiek bakhuis met aanbouw, is aangewezen als gemeentelijk monument. Op de beide locaties zijn tevens agrarische bedrijfsgebouwen gelegen die in gebruik zijn geweest voor de intensieve veehouderij. De boerderij Dijkerstraat 40 kent een inhoud van circa 1.600 m³, de bijbehorende schuur kent een inhoud van circa 1.000 m³. Voor de locatie Dijkerstraat 42 gelden inhoudsmaten van respectievelijk 2.200 m³ en 2.050 m³. Navolgende figuren betreffen foto's van het plangebied aan Dijkerstraat 40 en 42 te Weert.



Figuur 4: Foto's Dijkerstraat 40 in de huidige situatie



Figuur 5: Foto's Dijkerstraat 42 in de huidige situatie

De gronden rondom de boerderij en de bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als grasland en bouwland. Op de locaties zijn nog oude hagen en restanten van oude hoogstamfruitboomgaarden aanwezig.

2.2 Beschermd dorpsgezicht Dijkerakker

De gemeente Weert heeft een aantal stads- en dorpsgezichten aangewezen als beschermingswaardig. Het gebied van de Dijkerakker is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. De beide boerderijen, Dijkerstraat 40 en 42 maken onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht. Binnen het beschermde dorpsgezicht zijn zeven gemeentelijke monumenten aangewezen. De beide boerderijen, het bakhuis bij Dijkerstraat 42 en dienst poort zijn daarbij aangemerkt als gemeentelijk monument. Recent zijn de schuren eveneens als zodanig aangewezen.



Figuur 6: Ligging plangebied in vogelvlucht (Bron: erfgoedhuis Weert)

In de redengevende omschrijving (Bron: erfgoedhuis Weert) staat de volgende omschrijving voor het beschermde dorpsgezicht opgenomen: *“de Dijkerakker en omgeving is een landelijk gelegen gedeelte van het buitengebied, juist ten zuiden van de Ringbaan Zuid. Op de top van de Dijkerakker zijn sporen van nederzettingen uit bronstijd en vroege ijzertijd gevonden. Ook uit de Romeinse tijd zijn sporen gevonden, maar er was waarschijnlijk geen continue bewoning, die nu nog herkenbare elementen oplevert. De Keenterstraat heeft een kenmerkend gebogen verloop dat waarschijnlijk is ontstaan in de 8e eeuw vanwege de destijds gangbare manier van ontginnen (krans van bebouwing rondom de es). Door de methode van ploegen is tevens de enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Archeologische vondsten tonen aan dat dit gebied al rond 800 na Christus in gebruik was. Het wegenpatroon met driesen - driehoekige dorpspleinen, veelal met drinkpoel voor het vee - stamt waarschijnlijk ook uit die tijd. In dit gebied bevinden zich resten van een schans. Deze schans is waarschijnlijk in de eerste helft van de 17e eeuw aangelegd. De schans was omgeven door een brede*

gracht met van oorsprong een houten ophaalbrug. De gracht werd opgenomen in het waterloopstelsel van het gebied. De restanten van deze schans zijn nog aanwezig, maar moeilijk te herkennen. Ten zuiden van de Dijkerstraat is nog een geringe verlaging te zien waar de grachten moeten hebben gelegen. Ook in de verkaveling is de schans nog herkenbaar. Dergelijke lijnen dienen te worden gerespecteerd.”

De afwisseling van agrarische erven, kransvormige oude bebouwingslinten rondom bolle en open akkers zijn ook nabij het plangebied nog redelijk gaaf aanwezig. De beide erven zijn groen ingepast met hagen en hoogstamfruitbomen waardoor de uitstraling van de intensieve bedrijfsactiviteiten op het achtererf vanaf de Dijkerstraat zijn afgeschermd voor de omgeving. Het beeld vanuit de stadsrand/zuidelijke rondweg en Mastenbroekweg is minder gaaf. De voormalige varkensstallen zijn vanaf hier goed waarneembaar. Het saneren van stallen leidt tot kwaliteitsverbetering van het landschap op deze plek.

2.3 Bouwhistorische verkenning

Om de cultuurhistorische waarden van de boerderijensembles te kunnen vaststellen is een bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbeveling (15-11-2018) door Schamp Bouwkundig advies voor beide locaties uitgevoerd. De rapportages voor beide locaties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De onderstaande beschrijving is afkomstig uit deze verkenningen. Voor meer gedetailleerde informatie wordt naar deze rapportages verwezen.

2.3.1 Dijkerstraat 40

Boerderij Dijkerstraat 40 is een aantrekkelijk ensemble van een langgevelboerderij en een parallel daar aan gelegen schuur. Beide gebouwen liggen met de eindgevels naar de straat gekeerd. De langgevelboerderij is van het Kempische type. Hierbij ligt de grote schouw van de herd niet tegen de brandgevel, de gevel tussen woon- en stalgedeelte, maar tegen de tussenmuur met de voorkamer. Deze positionering schept de mogelijkheid om aan beide zijden een stookplaats aan te brengen. De twee schouwen van Dijkerstraat 40 bevinden zich a-centrisch in het woongedeelte, waardoor de schoorsteen niet in het midden op de nok van het dak staat. Een ander kenmerk van het Kempische langgeveltype is de plaats van de voordeur, die grenst vaak aan de voorstal. Het typische Kempische interieur van het woongedeelte met de wit gestuukte balkenplafonds is eveneens kenmerkend.

De boerderij is van het langgeveltype met een geïntegreerd schuurgedeelte. Een tweede, los staande schuur bevindt zich tegenover het hoofdgebouw, zodat er een langgerekt erf ontstaat. Tussen boerderij en schuur bevindt zich geen poort.

Beide gebouwen zijn ondanks veranderingen in de bedrijfsvoering vrij gaaf bewaard gebleven. De toestand van onderhoud is echter slecht. Boerderij en schuur zijn al zo'n twintig jaar niet meer in gebruik en hebben derhalve nog veel authentieke onderdelen behouden. Zo zijn de balkenplafonds van het woongedeelte met fijn latwerk uitgevlakt en vervolgens met wit gesausd stucwerk afgewerkt. Tussen de balken bevinden zich trogjes van gestukadoord latwerk. Op de zolder bevindt zich nog een tweetal primitief opgetrokken knechtenkamertjes met wanden van eveneens gestukadoord latwerk.

De schuur zal, gezien de steensoort, uit ongeveer 1900 of iets later dateren. Het gebouw heeft aan de blinde gevel aan de straatzijde een ahang. Achter de schuur ligt nog een restant van een boomgaard. De schuur heeft nog de oorspronkelijke onverdeelde ruimte maar staat er in erg bouwvallige staat bij.

Conclusie

Het ensemble boerderij en schuur van Dijkerstraat 40 heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het geheel heeft inmiddels de status van gemeentelijk monument. Zowel architectonisch als typologisch is het bijzonder te noemen. Het is een zeer gaaf bewaarde eenheid van boerderij en schuur die zich nog in zijn oorspronkelijke biotoop bevindt. De boerderij is een gaaf voorbeeld van een langgevelboerderij van het Kempische type. De positionering van de schuur geeft het geheel een Limburgs accent. De grootste zeldzaamheid schuilt in het gaaf bewaarde gestuukte balkenplafond.

De gebouwen zijn tot voor een twintigtal jaren in gebruik geweest als boerenbedrijf en boerenbewoning en sindsdien onveranderd gebleven. Dit heeft tot gevolg gehad dat de laatste historische gelaagdheid kleinschalig is gebleven en geen hinderlijke gevolgen heeft gehad voor het oorspronkelijke gebouw. Boerderij en schuur bieden voldoende kansen om met behoud van de cultuurhistorische kwaliteit tot een goede herbestemming te komen.

2.3.2 Dijkerstraat 42

Boerderij Dijkerstraat 42 is een ensemble van twee gelijkvormige monumentale gebouwen, boerderij en schuur, dat met de eindgevels aan de Dijkerstraat ligt. De twee gebouwen liggen parallel aan elkaar. Ze zijn met een stenen poort verbonden. De symmetrie van de twee eindgevels met de contouren van het mansardedak geeft het geheel een statige uitstraling. De beide eindgevels zijn erg gesloten en alle belangrijke ramen en deuren van de gebouwen zijn gericht op het erf, dat zich achter de stenen poort uitstrekt. Door de poort komt men gelijk bij het bedrijfsgedeelte van de boerderij, zodat het woongedeelte zo veel mogelijk gevrijwaard blijft van de bedrijvigheid door karren, vee, mest en de oogst. Vanaf de straat geeft het ensemble de indruk van een aanzet tot de gesloten hoeve.

De Dijkerstraat ligt in het landelijk gebied ten zuiden van de stad Weert. Rondom de boerderij liggen vruchtbare akkers op licht geaccidenteerd terrein. Er liggen hier meerdere boerderijen met een grote schuur parallel gelegen aan het hoofdgebouw en met de korte eindgevels naar de straat gekeerd. Deze positionering is typisch voor de streek Midden Limburg en komt ook voor in de daaraan grenzende Maasstreek in Brabant. De boerderij is van het langgeveltype met een geïntegreerd schuurgedeelte. Een tweede, los staande schuur bevindt zich tegenover het hoofdgebouw, zodat er een besloten erf ontstaat.

De boerderij Dijkerstraat 42 is een gemeentelijk monument van de gemeente Weert. Beide gebouwen zijn ondanks de veranderingen in de bedrijfsvoering gaaf bewaard gebleven. De veranderingen die door de tijd hebben plaats gevonden, hebben op de beide hoofdgebouwen geen storend effect gehad en mogen dan ook afleesbaar blijven in de verschijningsvorm. Het is het continue bedrijfsmatige gebruik geweest dat er voor gezorgd heeft dat deze gebouwen tot in onze tijd bewaard zijn gebleven.

Boerderij Dijkerstraat 42 is in 1900 gebouwd als een voor die tijd moderne en statige boerenhoeve. Het is een gebouw met bepaalde karaktertrekken die je bij voorname burgerwoonhuizen zou verwachten. Zo heeft boerderij en schuur een mansardekap met topgevels. De belangrijke gevels aan de erfzijde hebben een geleding door middel van lisenen en spaarvelden. De dakrand heeft een uitgebreid ornament van verspringende lagen met ingenieus metselwerk. De hoeklisenen hebben een top met een uitspringende kolom op een gemetselde console. De ramen hebben hardstenen lekdorpels.

Conclusie

Het ensemble van boerderij, schuur en bakhuis heeft een hoge monumentwaarde. De twee symmetrische gevels aan de straatzijde hebben een hoge esthetische waarde. De aanbouw aan de westzijde van de boerderij en de betonnen stalramen in het bedrijfsgedeelte vertegenwoordigen een belangrijke fase in de bedrijfsvoering. Zij markeren de overgang van het gemengde bedrijf in de potstal naar meer specialisatie en schaalvergroting. Dit alles heeft plaatsgevonden zonder afbreuk te doen aan de historische bebouwing.

Achter de boerderij Dijkerstraat 42 zijn een aantal bedrijfsgebouwen gelegen. Het betreft voormalige varkens en kippenstallen. Deze gebouwen kennen geen cultuurhistorische waarden en worden gesloopt.

2.4 Additionele aanwijzing Gemeentelijk monument

Per besluit van 7 januari 2019 heeft de gemeente Weert de beide schuren Dijkerstraat 40 en Dijkerstraat 42 eveneens aangewezen als gemeentelijke monument. Het besluit van Burgemeester en Wethouders is als bijlage bijgevoegd.

2.5 Infrastructuur

Op het grondgebied van Weert is de Rijksweg A2, en zijn de provinciale wegen N280, N292, N564 gelegen. De randweg van de Weert wordt gevormd door de Ringbaan-Noord, Ringbaan-Oost, Ringbaan-Zuid en Ringbaan-West. De Bocholterweg vormt de verbinding van de Ringbaan-Zuid, via Altweeterheide naar de Rijksgrens met België. De Dijkerstraat loopt van de Kruispeelweg (west) naar de Maaseikerweg (oost). En kruist de Bocholterweg. Het plangebied ligt aan de Dijkerstraat, oostelijk van de Bocholterweg, tussen Bocholterweg en Mastenbroekweg.

De Dijkerstraat is verkeerskundig gelegen buiten de bebouwde kom, waar 80 km/uur de maximaal toegestane snelheid betreft. Er zijn geen water-, spoor-, of luchtwegen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied.

2.6 Omgevingsvergunning onderdeel milieu

Op de locatie Dijkerstraat 42 was een omgevingsvergunning aanwezig voor het houden van 605 gespeende biggen en 48 kraamzeugen. De totale ammoniakemissie in de vergunde situatie bedroeg 761,4 kg ammoniak. Deze vergunning is tijdens deze procedure ingetrokken.

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de locaties Dijkerstraat 40 en 42 te Weert. Navolgend wordt per locatie ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Dijkerstraat 40

De locatie Dijkerstraat 40 is thans bestemd als 'Agrarisch Bedrijf'. De locatie is planologisch gekoppeld aan de locatie Dijkerstraat 42. In het verleden is ter plaatse een woning met een veehouderij gevestigd geweest.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie her te bestemmen voor burgerbewoning waarbij zowel in de boerderij als in de schuur een woning is toegestaan. In de regels van onderhavig plan zijn tevens mogelijkheden opgenomen voor een beroep of bedrijf aan huis. Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen is een binnenplanse afwijking opgenomen. Een eventuele aanvraag wordt beoordeeld op het moment dat hiervoor een concreet plan wordt ingediend.

Overtollige, niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van 347 m² worden daarbij gesloopt. Met de herbestemming wonen met nevenfuncties wordt een duurzame functie aan de locatie toegekend waarmee behoud van het cultuurhistorisch waardevol ensemble is gegarandeerd.

De beide woningen worden ontsloten op een gemeenschappelijk voorerf dat middels een gemeenschappelijke oprit uitweegt op de Dijkerstraat. De beide woningen hebben aan de achterzijde privéruimten in te richten als tuin met een karakteristieke beplanting. Bij deze woningen zijn bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² per woning toegestaan.

Conform de omliggende woonbestemmingen zal ter plaatse van de woning een bouwvlak worden toegekend. Om het karakteristieke beeld niet te verstoren dienen de bijgebouwen op ruime afstand vanaf de weg gesitueerd te worden op het achtererf. De gewenste ligging van de bijgebouwen zal met een functieaanduiding 'bijgebouwen' worden aangeduid. Hiermee is gegarandeerd dat het karakteristieke beeld niet verstoord wordt.

3.2 Dijkerstraat 42

De locatie Dijkerstraat 42 kent eveneens een bestemming agrarisch bedrijf. In samenhang met de omzetting van de naastgelegen locatie Dijkerstraat 40 in woonbestemmingen zal ook deze locatie worden herbestemd naar twee burgerbewoningen.

De woonboerderij en de aan het erf gelegen schuur kennen een zeer grote inhoud. De woonboerderij met aangebouwde grupstal en afdak kent een inhoud van ca. 2.200 m³. De schuur heeft een inhoud van ca. 2.050 m³. In de regels van onderhavig plan zijn tevens mogelijkheden opgenomen voor een beroep of bedrijf aan huis. Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen is een binnenplanse afwijking opgenomen. Een eventuele aanvraag wordt beoordeeld op het moment dat hiervoor een concreet plan wordt ingediend.

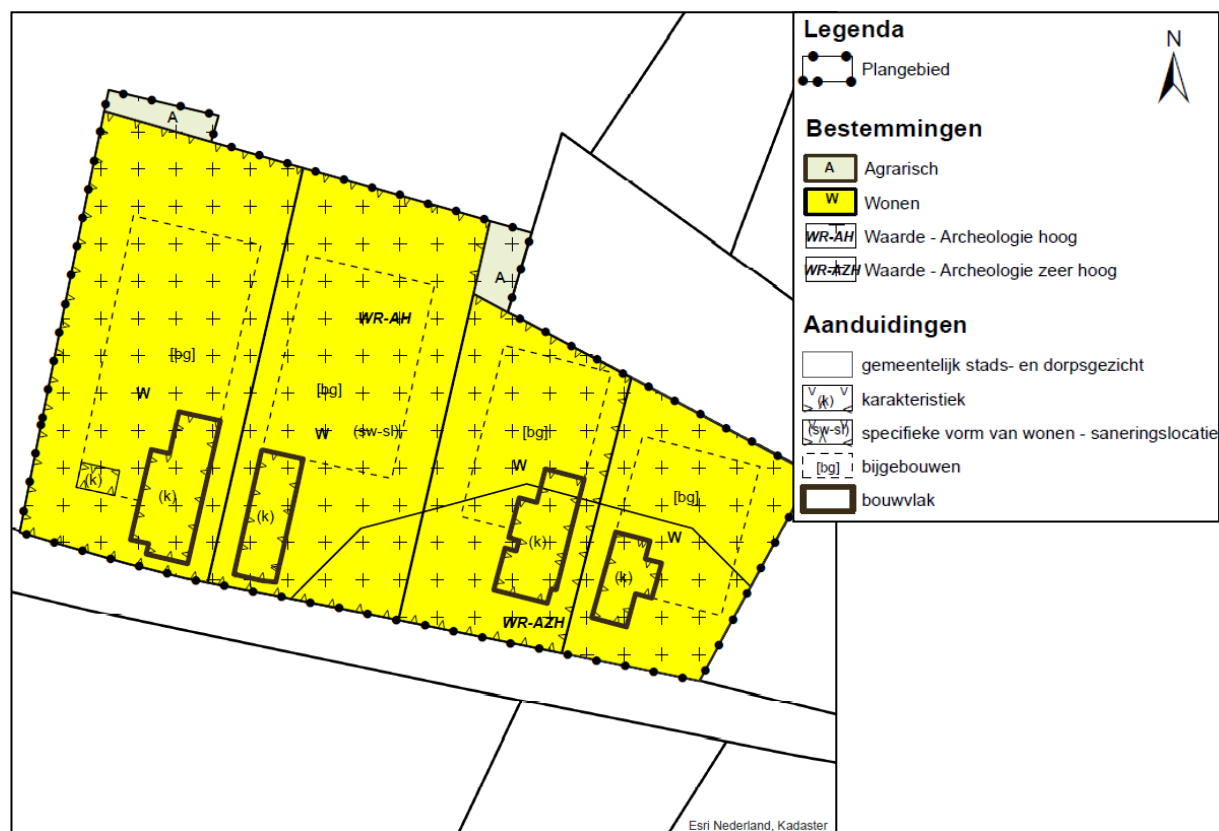
De overtollige en niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met een oppervlakte van 732 m², waaronder een grote varkensstal, worden daarbij gesloopt. Met de herbestemming naar wonen met nevenfuncties worden duurzame functies aan de locatie toegekend waarmee behoud van het cultuurhistorisch waardevol ensemble is gegarandeerd.

De woningen worden ontsloten op een gemeenschappelijk erf, dat ook hier middels een gemeenschappelijke oprit door de poort uitkomt op de Dijkerstraat. De woningen hebben aan de achterzijde privéruimten in te richten als tuin met een karakteristieke beplanting. Voor de woning in de voormalige boerderij geldt dat het karakteristieke vrijstaande bakhuis in de huidige staat behouden dient te blijven en gebruikt mag worden als bijgebouw met verruimde functiemogelijkheden zoals verblijfsrecreatie, kantoor of praktijkruimte.

Bij alle woningen geldt dat bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum van 150 m². De bijgebouwen dienen zo geplaatst te worden dat het karakteristieke beeld en het karakteristieke zicht op het ensemble niet verstoord worden. De gewenste ligging van de bijgebouwen zal met een functieaanduiding 'bijgebouwen' worden aangeduid. Door de planologische wijziging op de beide locaties ontstaat een waardevolle entree aan deze zijde van het beschermde dorpsgezicht. De structuur van de open akker wordt weer hersteld door de sloop van de voormalige varkensstallen.

3.3 Planologische situatie

Navolgende figuur geeft een indicatie van de toekomstige planologische situatie ter plaatse weer.



Figuur 7: Toekomstige planologische situatie

Totaal worden vier woonbestemmingen toegekend. De beide karakteristieke boerderijen en de beide karakteristieke schuren krijgen elk een woonbestemming toegekend. Bij elke woonbestemming wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens zijn de vigerende dubbelbestemmingen en relevante aanduidingen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

3.4 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan de landschappelijke inpassing van de locatie. Ter plaatse van de planlocatie is reeds sprake van een erfbeplanting met knip- en scheerhagen en hoogstamfruitboomgaarden. Een aantal hoogstamfruitbomen waaronder een peer en enkele noten zijn fors van omvang en dienen behouden te blijven. Ook de beuken- en ligusterhaag aan de voorzijde is behoudenswaardig. De locatie zal na renovatie van de gebouwen en afbraak van de overkillige bebouwing verder landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting. De kavels worden omzoomd met lage (100-120 cm.) tot middelhoge (160-180 cm.) knip- en scheerhagen. Deze hagen bestaan uit beuk, haagbeuk, meidoorn of liguster. De hagen worden ook op de nieuwe perceelsgrenzen gesitueerd. Aan de oostzijde wordt een struweelhaag gerealiseerd bestaande uit, meidoorn, hondsroos, vuilboom, kardinaalsmuts en gelderse roos. Binnen de omzoomde erven is ruimte voor boomgaarden met bij voorkeur hoogstamfruit (peer, kers, appel, noot e.d.) en de moestuin en boerensiertuin. Navolgende figuur geeft een beeld van de thans aanwezige en te handhaven erfbeplanting.



Figuur 8: Inrichting plangebied met landschappelijke inpassing

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling blijven cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor de toekomst behouden. Dit draagt uiteraard op micro niveau wel bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft enkele uitgangspunten geformuleerd, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

4.2.1.1 Inleiding

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen. Voor een aantal van de thema's, waarvoor in POL2014 op hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak zijn vastgelegd, zijn nadere regionale afspraken voor de verdere operationalisatie.

In het POL2014 zijn de ambities en uitdagingen voor Limburg geformuleerd. De ambitie is een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat te realiseren, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om in de provincie Limburg te blijven.

In de Limburgagenda wordt aangegeven waar het om draait om die ambitie te realiseren. De belangrijkste uitdagingen hierbij zijn:

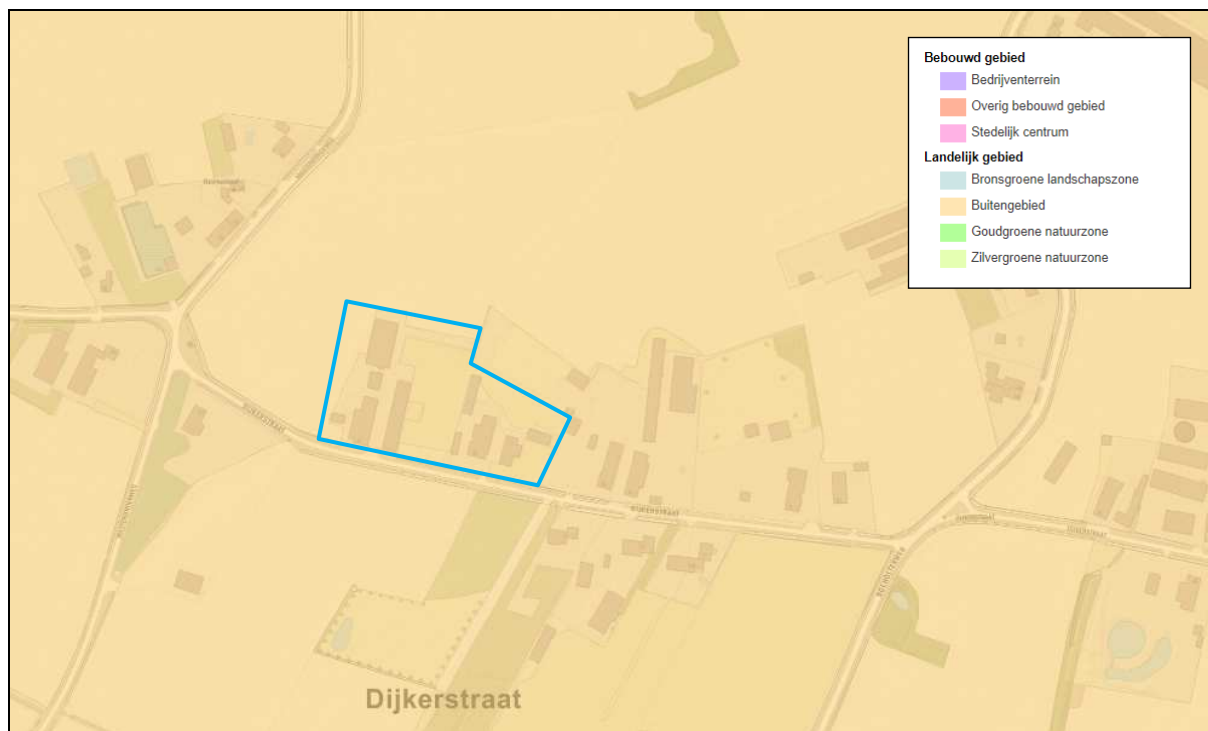
- Faciliteren van innovatie;
- Een aantrekkelijke regio die jongeren en arbeidskrachten bindt;
- Fundamenteel andere opgaven op het terrein van wonen en voorzieningen;
- Kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen;
- Limburg voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering.

4.2.1.2 Themakaarten

Het beleid van het POL2014 is opgenomen op 12 afzonderlijke themakaarten. Navolgend wordt de ligging van het plangebied, voor zover aangeduid op een themakaart, per themakaart weergegeven.

Themakaart 1: Zonering Limburg

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in de POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van deze zonering weer, waarbij het plangebied blauw is omkaderd.

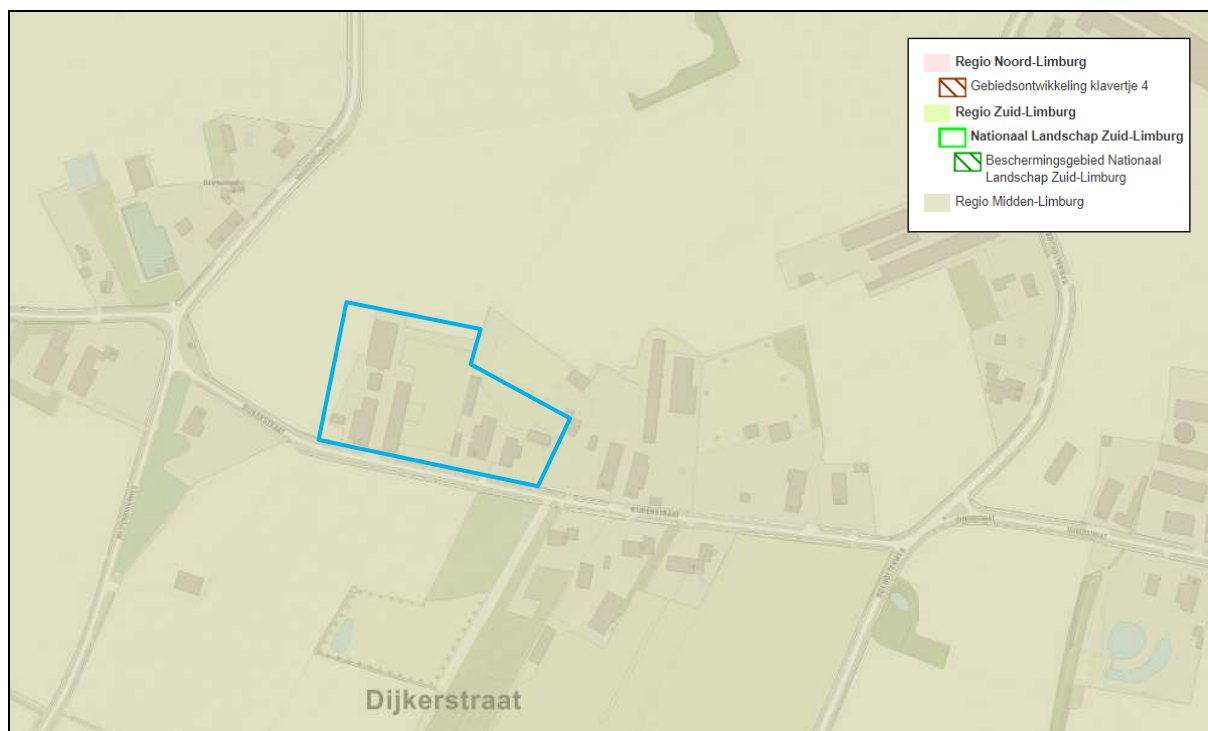


Figuur 9: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 1, Zonering Limburg

Het plangebied is op basis van de POL2014 kaart 1, Zonering Limburg, aangewezen als gelegen in het 'Buitengebied'. Het 'Buitengebied' is volgens het POL2014 het gebied binnen de provincie Limburg dat is gelegen buiten de bestaande bebouwde gebieden en buiten de goudgroene natuurzone, zilvergroeene natuurzone en de bosgroene landschapszone. Het 'Buitengebied' omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

Themakaart 2: Limburg regionaal

Op basis van POL2014 kaart 2, Limburg regionaal, is de provincie Limburg opgedeeld in regio's. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van deze regionale verdeling weer, waarbij het plangebied blauw omkaderd.



Figuur 10: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 2, Limburg regionaal

Het plangebied is op basis van de POL2014 kaart 2, Limburg regionaal, aangewezen als gelegen in 'Regio Midden-Limburg'.

In het kader van de belangrijkste uitdagingen en opgaven voor de regio Midden-Limburg is met betrekking tot de transformatie van de woningvoorraad aangegeven dat de regio Midden-Limburg zich kenmerkt door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. In de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' is gezamenlijk invulling gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' is verder uitgewerkt in paragraaf 4.2.3 van onderhavige toelichting.

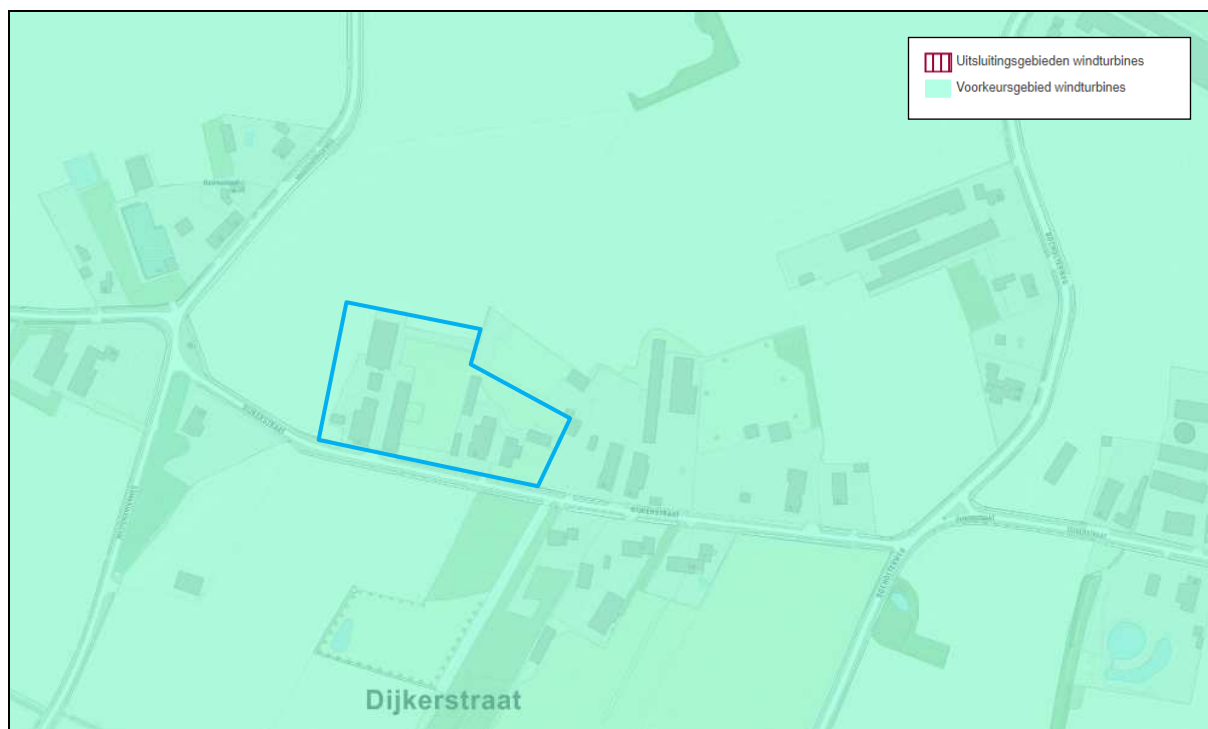
Themakaart 5: Windenergie

Met POL2014 kaart 5, Windenergie, wil de provincie Limburg stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen met name plaatsvinden in voorkeursgebieden:

- grootschalige landschappen in de jonge Peelontginningen van Midden- en Noord-Limburg;
- gebieden aan de provinciegrens waar reeds turbines staan opgesteld;
- grotere industrieterreinen en ontwikkelingsgebieden voor veehouderij en glastuinbouw;
- daar waar clusters van tenminste 6 turbines kunnen worden opgesteld.

Deze gebieden lenen zich het best voor de nieuwe generatie windturbines.

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied blauw omkaderd.



Figuur 11: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 5, Windenergie

Het plangebied is op basis van de POL2014 kaart 5, Windenergie, aangewezen als gelegen in een 'Voorkeursgebied windturbines'.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op het thema windenergie.

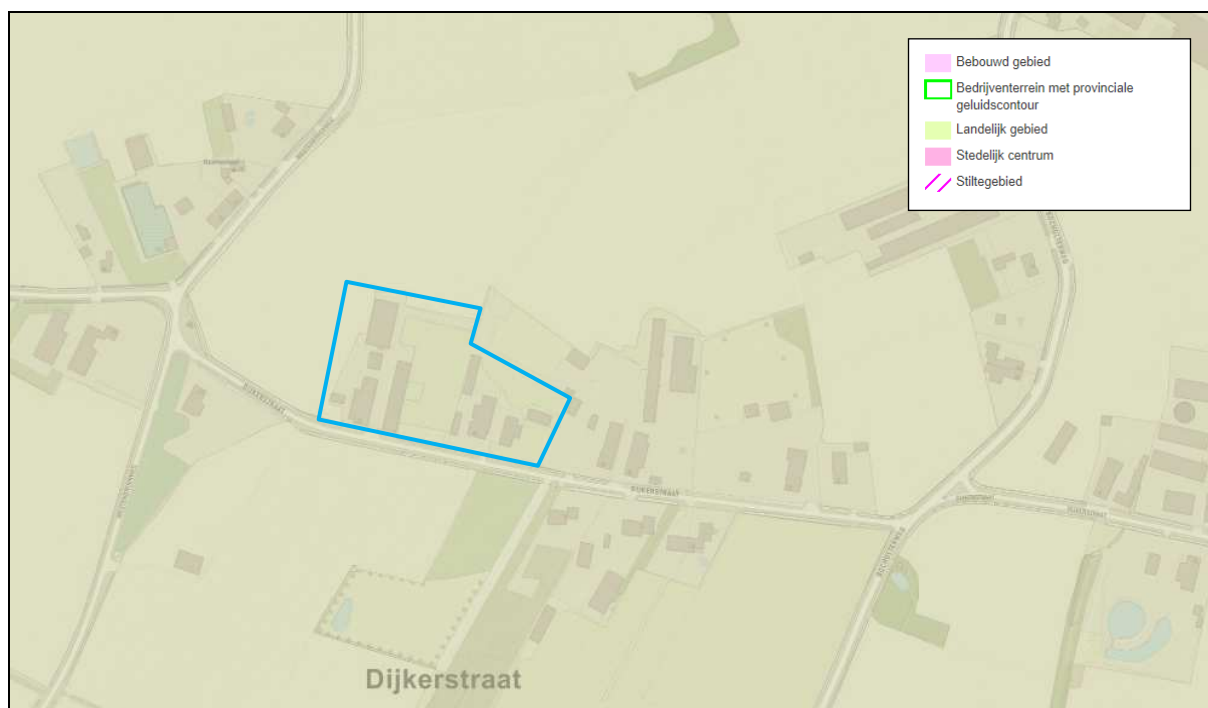
Themakaart 6: Wonen en leefbaarheid

Het plangebied is op basis van de POL2014 kaart 6, Wonen en leefbaarheid, aangewezen als gelegen in het 'Landelijk gebied'.

De ambitie van de provincie Limburg is een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De kwalitatieve opgave vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door onder andere kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de omzetting van twee bedrijfslocaties met bedrijfswoning in vier burgerwoonlocaties. Middels deze omzetting worden cultuurhistorisch waardevolle boerderijen behouden en leegstand van de bedrijfswoningen voorkomen en daarmee woningen uit de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig gemaakt.

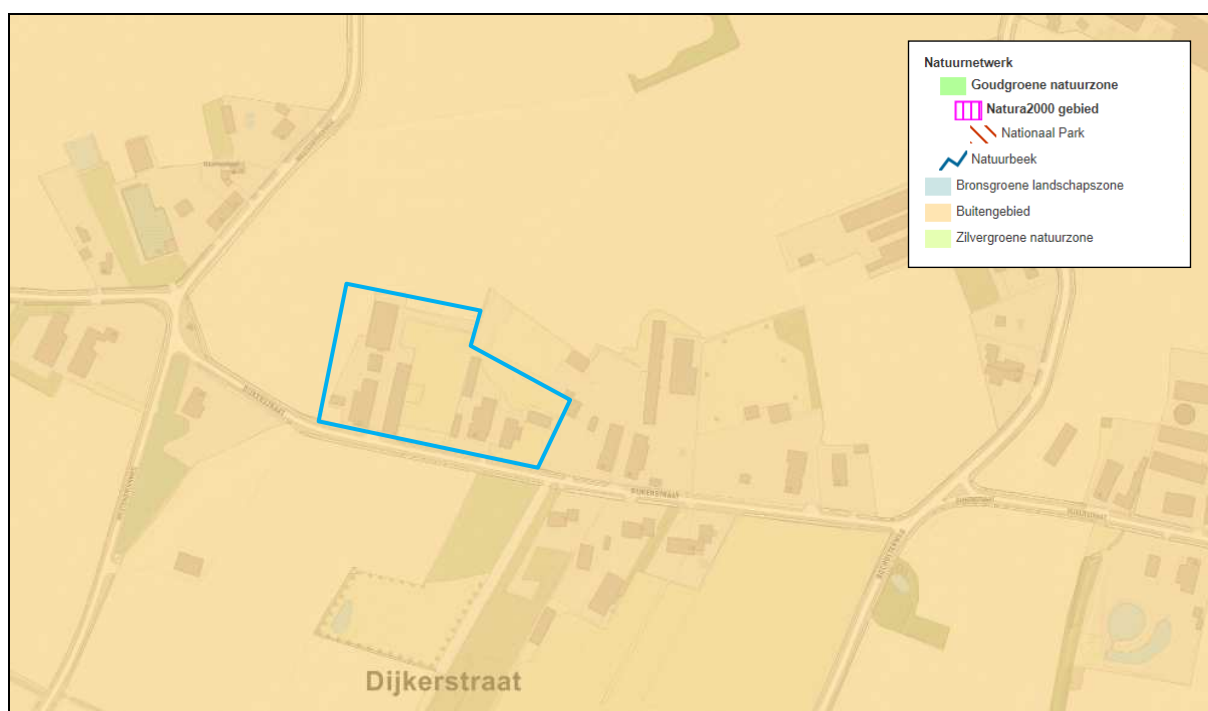
Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van themakaart 'Wonen en leefbaarheid' weer, waarbij het plangebied blauw omkaderd.



Figuur 12: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 6, Wonen en leefbaarheid

Themakaart 7: Natuur

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van themakaart 'Natuur' weer, waarbij het plangebied blauw omkaderd.



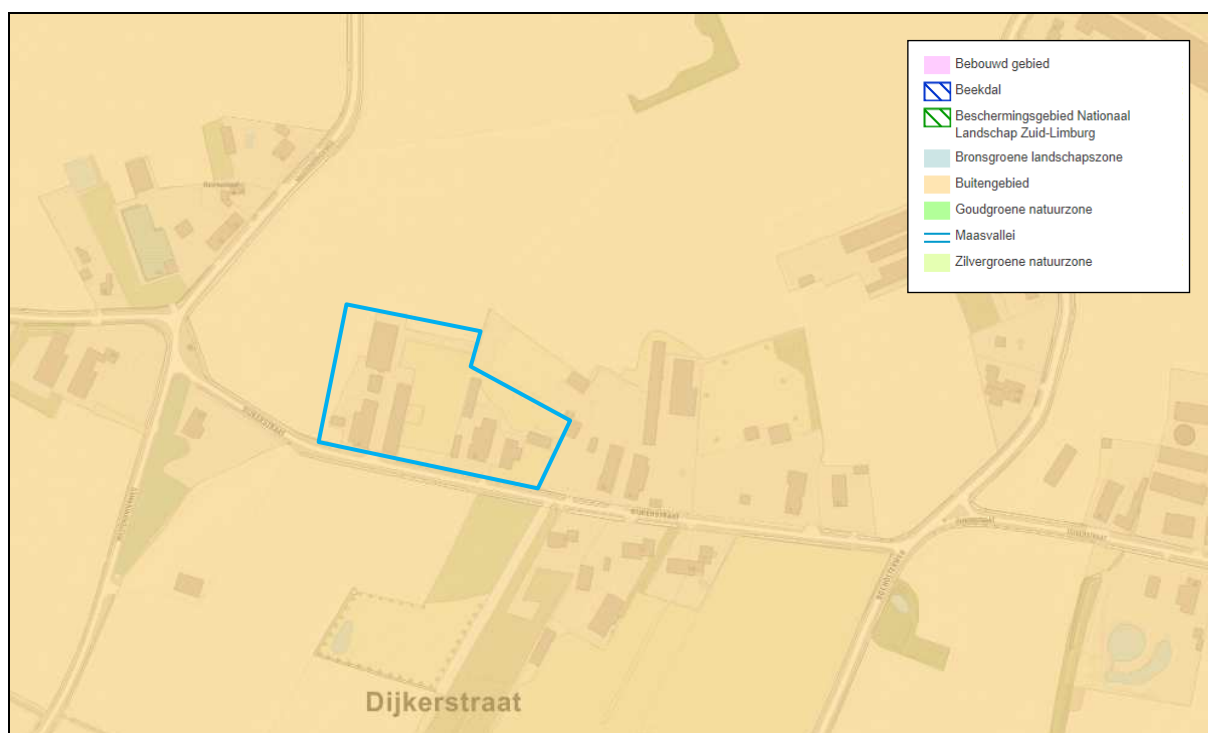
Figuur 13: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 7, Natuur

De ambitie van de provincie Limburg ten aanzien van natuur is het in stand houden van de biodiversiteit. Dat vraagt om een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit, dat ook de effecten van de klimaatverandering voor flora en fauna kan opvangen. Dat netwerk fungeert bovendien als belangrijke recreatiezone, als drager van de landschappelijke structuur en als een belangrijke pijler onder een goed vestigingsklimaat in Limburg. Daarnaast wordt een sterke verankering van natuur en natuurbeleid in de samenleving nagestreefd.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op het thema natuur.

Themakaart 10: Landschap en cultuurhistorie

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van themakaart 'Landschap en cultuurhistorie' weer, waarbij het plangebied blauw omkaderd.



Figuur 14: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 10, Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied is op basis van de POL2014 kaart 10, Landschap en cultuurhistorie, aangewezen als gelegen in het 'Buitengebied'.

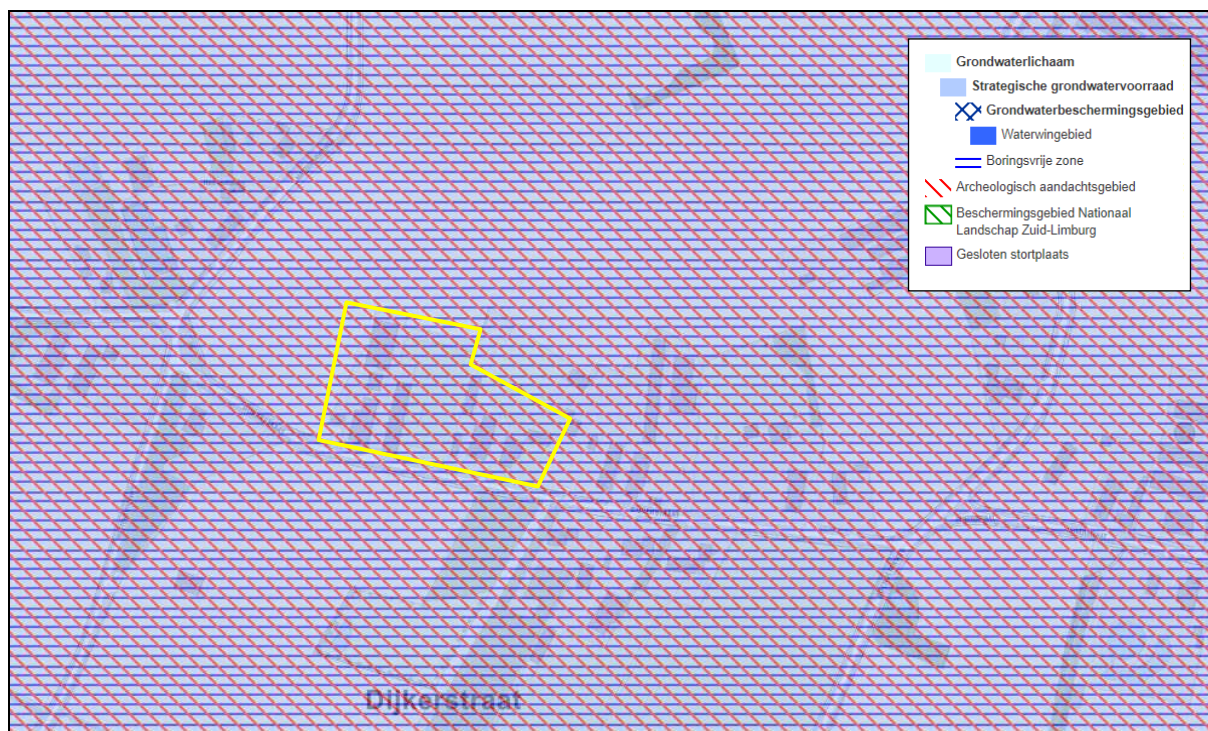
De provincie Limburg zet wat betreft landschap en cultuurhistorie in op het behoud en versterken van de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het landschap, in combinatie met het ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dat landschap. De geschiedenis van Limburg dient samenhangend in de ruimte zichtbaar gehouden te worden en kan daarmee een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat bieden. Gestreefd wordt naar duurzaam gebruik van erfgoed in onderlinge samenhang met de ruimte.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt hergebruik van historisch erfgoed plaats. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen worden duurzaam behouden.

Themakaart 12: Ondergrond

Het thema 'ondergrond' omvat onderwerpen zoals archeologie, ontgrondingen, grondwater, bodembescherming en –sanering en bodemenergie, maar ook mogelijke nieuwe ontwikkelingen zoals schaliegaswinning en opslag van CO2 of radioactief afval. Er dient gekomen te worden tot een goede afstemming tussen de verschillende gebruiksvormen van de ondergrond en ook tussen ondergronds en bovengronds ruimtegebruik. Het is belangrijk om een goede balans te vinden tussen benutten en beschermen van die ondergrond, daarbij rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen. Zo wordt een duurzaam gebruik van de ondergrond bevorderd: efficiënt, veilig en gezond.

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op basis van themakaart 'Ondergrond' weer, waarbij het plangebied geel omkaderd is.



Figuur 15: Aanwijzing plangebied in POL2014 kaart 12, Limburg regionaal

Het plangebied is op basis van de POL2014 kaart 12, Ondergrond, aangewezen als gelegen in een 'Boringsvrije zone' en 'Archeologisch aandachtsgebied'.

De strategische grondwatervoorraad bestaat uit de twee boringsvrije zones en de grondwaterbeschermingsgebieden in Zuid-Limburg. In de boringsvrije zones gelden verboden voor het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen ter bescherming van de grondwatervoorraden.

Archeologische waarden vormen bij ruimtelijke ontwikkelingen onderdeel van een integrale belangenafweging en worden zo in relatie gebracht met de bovengrondse inrichting. Bij ingrepen in de bodem dient op een zorgvuldige en kosteneffectieve manier onderzoek plaats te vinden naar het vóórkomen van archeologische waarden. Behoudenswaardige archeologische waarden dienen zo veel mogelijk in situ behouden te worden, in de juiste context.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwing, maar betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing en de sloop van overvloedige bebouwing. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen nieuwe verstoringen in de bodem tot gevolg.

De aan het plangebied toegekende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoog' en 'Waarde - Archeologie zeer hoog' blijven dan ook toegekend.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de provincie Limburg regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt regelmatig geactualiseerd.

De Omgevingsverordening geldt ten aanzien van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

De aanduidingen van het plangebied in de Omgevingsverordening komen overeen met de aanduidingen in het POL2014.

De Omgevingsverordening stelt regels ten aanzien van de beoogde herontwikkeling, welke in de volgende subparagraaf wordt toegelicht.

4.2.2.1 Paragraaf 2.2 Duurzame verstedelijking

De Omgevingsverordening Limburg 2014 stelt in paragraaf 2.2 regels ten aanzien van Duurzame verstedelijking:

2.2 Duurzame verstedelijking

Artikel 2.2.1 Begrippen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;*
- *monumentale gebouwen: krachtens de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermde monumenten (rijksmonumenten), alsmede de in een gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening opgenomen gebouwen van plaatselijk of regionaal belang;*
- *beeldbepalende gebouwen: gebouwen met historische karakteristieken en/of deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988*

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Met onderhavige ontwikkeling worden twee cultuurhistorisch waardevolle ensembles herontwikkeld naar woonbestemmingen. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan art. 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Regionale structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving

Op 26 november 2014 is de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Als uitwerking daarvan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert op 17 mei 2016 de 'Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, deelaspect terugdringen planvoorraad' vastgesteld.

In de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' is aangegeven dat actief gezocht moet worden naar transformatiemogelijkheden. Alvorens in te steken op aanvullende nieuwbouw, dient eerst nagegaan te worden welke oplossingen er liggen in de transformatie van

bestaand vastgoed. Wonen als herbestemmingsfunctie is geen doel op zich, maar kan soms wel een middel zijn. Het ruimhartig blijven toestaan van uitbreiding met aanvullende nieuwbouw verhoogt de kwetsbaarheid van bestaand vastgoed in toenemende mate.

Onderhavig plan voor principemedewerking voorziet in de omzetting van twee agrarische bedrijfslocaties met bedrijfswoning in burgerwoonlocaties. Middels deze omzetting worden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Het plan leidt dan ook niet tot nieuwbouw. Middels de omzetting van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in burgerwoningen wordt een duurzaam behoud van het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed gerealiseerd. De ontwikkeling is dan ook passend in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Weert 2025

De gemeenteraad van de gemeente Weert heeft op 11 december 2013 de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2025 (op hoofdlijnen) vastgelegd. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht
3. Uitnodigend, bruisend centrum
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie

In de 'Structuurvisie Weert 2025' is aangegeven dat, om Weert aantrekkelijk te houden, duurzaam geïnvesteerd moet worden in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

Wat betreft het onderwerp 'wonen' is aangegeven dat de totale netto planvoorraad van de gemeente Weert niet hoger wordt. In principe wordt alleen aan nieuwe initiatieven medewerking verleend wanneer er per woning ook één woning wordt gesloopt en de bouwmogelijkheid komt te vervallen.

Onderdeel van de 'Structuurvisie Weert 2025' is het 'Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert'. Het 'Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert' betreft een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Onderhavig plan voor principemedewerking maakt geen nieuwe functies mogelijk die nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied. Het 'Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert' is dan ook niet van toepassing op onderhavig plan voor principemedewerking.

Onderhavig plan voor principemedewerking voorziet in de omzetting van 2 bestaande agrarische bedrijven in burgerwoningen. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Wel worden er nieuwe

woningen toegevoegd. De toevoegingen van de woningen is te verantwoorden vanuit het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed. De ontwikkeling is dan ook passend in de 'Structuurvisie Weert 2025'.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

De locatie aan Dijkerstraat 40 en 42 te Weert is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 februari 2015. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de gemeenteraad op 27 mei 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' betreft een aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

De locatie Dijkerstraat 40 is in dit bestemmingsplan bestemd als:

- Enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' (gedeeltelijk);
- Bouwaanduiding 'Karakteristiek' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'
- Bouwvlak ter plaatse van bestaande bebouwing.

De locatie Dijkerstraat 42 is in dit bestemmingsplan bestemd als:

- Enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog' (gedeeltelijk);
- Bouwaanduiding 'Karakteristiek' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (ter plaatse van de bedrijfswoning);
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'
- Bouwvlak ter plaatse van bestaande bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij is tevens een mogelijkheid opgenomen om karakteristieke huisstalboerderijen te splitsen naar 2 woningen (artikel 4.8.2).

Aangezien voor beide locaties geldt dat er niet exact voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden passen de ontwikkelingen ook niet binnen deze voorwaarden. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient de bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden waarvoor deze toelichting is opgesteld.

4.3.3 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Weert is vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2006. Dat parkeerbeleid legt de nadruk op het parkeren in de binnenstad van Weert, en probeert een zorgvuldige balans te vinden. De gemeente streeft naar een economisch gezond kernwinkelgebied door bezoekers voldoende parkeervoorzieningen te bieden, en een aantrekkelijk woonklimaat door bewoners parkeren nabij de woning te bieden.

Gelet op de beoogde ontwikkeling, vier woonbestemmingen in het buitengebied, zijn kaders gesteld op basis van de toen geldende CROW-normen. Er wordt daarom voor de actuele ontwikkeling aansluiting gezocht bij de door CROW gepubliceerde parkeerkencijfers. Er wordt in beginsel uitgegaan van de maximale parkeerkencijfers. De cijfers van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018) vormen de meest actuele basis.

Uit deze publicatie volgt de volgende parkeerbehoefte:

Bebouwing	Norm parkeerbeleid		Uitkomst
Woning	Type "Koop, huis, vrijstaand"	2,8 pp	12,4 parkeerplaatsen
	Niet stedelijk, buitengebied		
	Aandeel bezoekers	0,3 pp	
Ondergeschikte nevenfunctie	Bed & Breakfast		4,0 parkeerplaatsen
	Kantoor-aan-huis		
Totaal (afgerond)			16 parkeerplaatsen

Het plangebied biedt ruimschoots de ruimte voor parkeren op eigen terrein. Uitgangspunt is dat er tenminste 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn bij iedere woonfunctie.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de herontwikkeling van twee monumentale boerderijen met bijbehorende schuren. Als gevolg van deze ontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige objecten opgericht, waarmee tevens gevoelige bestemmingen worden toegevoegd.

In navolgende paragrafen wordt ingegaan op de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor verschillende milieuaspecten.

5.2 Besluit m.e.r

5.2.1 Beleid en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

5.2.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de herbestemming van twee voormalige bedrijfswoningen en het toevoegen van twee nieuwe woonfuncties in bestaande bebouwing. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van [...] woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”* De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

5.3.1 Inleiding

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling worden de agrarische bestemmingen gewijzigd naar woonbestemmingen. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee ook een ander gebruik tot gevolg. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.3.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van onderhavige herontwikkeling is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit rapport weergegeven. Het volledige rapport maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

*"Conclusies en advies"**Resultaten NEN5740 Dijskerstraat 42*

- *In de plaatselijk spikkels baksteenhoudende bovengrond van het erf (BG1) zijn, naast een gehalte aan zink boven interventiewaarde, gehalten aan koper, cadmium, lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de zinkassenverontreiniging die in 2008 is aangetoond. Het gehalte aan zink vormde aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit het verrichte aanvullende onderzoek naar de zinkgehalten in de separate deelmonsters van BG1 blijkt dat het gehalte aan zink in de bovengrond van 01a en 19a boven interventiewaarden is gemeten. Ter plaatse van meetpunt 05 is een gehalte aan zink gemeten boven de tussenwaarde.*
- *In de zintuiglijk schone bovengrond (BG2) zijn gehalten aan zink en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.*
- *In de visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige dieseltank (BG3 tanklocatie) is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.*
- *In de visueel schone ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank (OG1 tanklocatie) is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.*
- *In de visueel schone ondergrond (OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.*
- *In het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank (peilbuis 01) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket gemeten boven de streefwaarden.*
- *In het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (peilbuis 10) is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.*

Resultaten NEN5740 Dijskerstraat 40

- *In de visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige HBO-tank (BG4 tanklocatie) is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.*
- *In de visueel schone bovengrond (BG5) is een gehalte aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarde. Het gehalte vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.*
- *In de matig baksteenhoudende bodem ter plaatse van meetpunt 33 zijn gehalten aan zink, cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten lijken gerelateerd aan de zinkassenproblematiek op naastgelegen perceel nr. 42 maar vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.*
- *In de visueel schone ondergrond (OG3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.*
- *In het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse HBO-tank (peilbuis 24) zijn gehalten aan zink, cadmium en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan regionaal verhoogde waarden door verontreinigingen met zinkassen. De overschrijdingen vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.*

Resultaten NEN5707

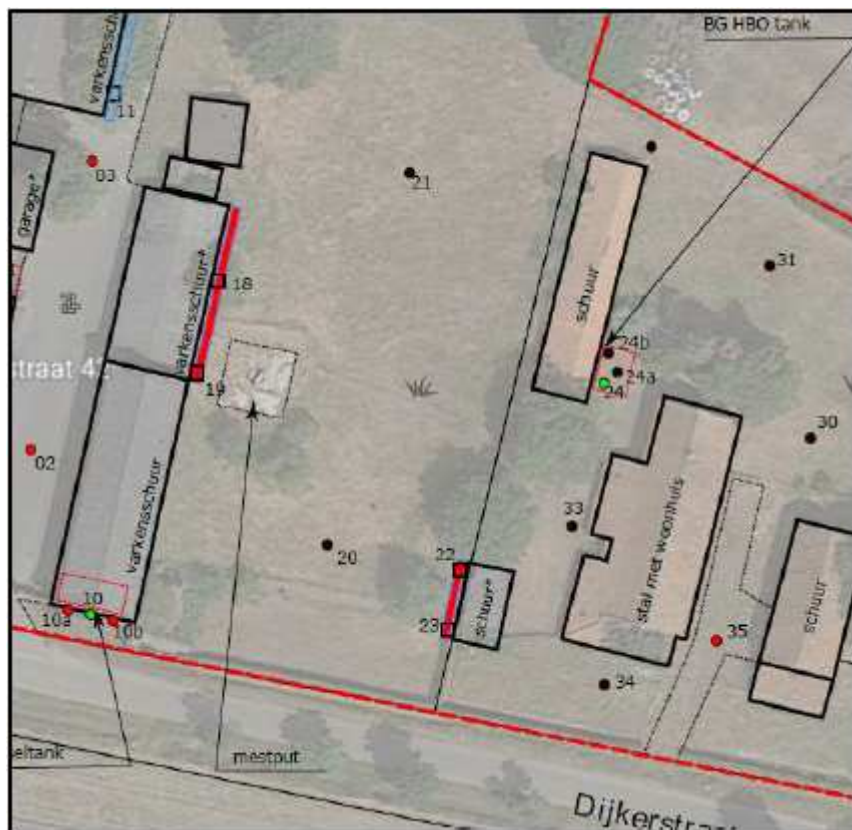
- *Binnen de onderzoekslocatie zijn vijf verdachte druppelzones vastgesteld waarbij mogelijk sprake is van een verontreinigde toplaag met asbest.*

- *Tijdens inspectie van maaiveld en proefgaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse van verzamelmonsters heeft derhalve niet plaatsgevonden.*
- *In de geanalyseerde grondmengmonster mm1 tot en met mm5 is een gehalte aan, meest niet-hechtgebonden, asbest aangetroffen. De hoeveelheid aangeboden fijne fractie voldoet bij mm2 t/m mm5 niet aan het criterium minimaal 10 kgds. Aangenomen wordt dat de analyseresultaten wel representatief zijn voor de bewuste druppelzones.*
- *De gewogen gehalten aan asbest ter plaatse van twee druppelzones overschrijden de interventiewaarde voor asbest en vormen aanleiding voor sanering van de toplaag. Bij deze druppelzones is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.*

Advies

- *Ter plaatse van de verdachte deellocaties, bestaande uit drie voormalige tanklocaties, zijn geen verontreinigingen met minerale olie in grond of grondwater aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.*
- *De gehalten aan zink ter plaatse van meetpunten 01a, 19a en 05 overschrijden de tussen- en interventiewaarden en vormen derhalve aanleiding voor nader onderzoek. Het doel van nader onderzoek is de omvang vast te stellen van de verontreiniging met zink ter plaatse van de drie genoemde meetpunten.*
- *Ter plaatse van druppelzones naast de schuren met asbesthoudende daken zonder dakgoten en meteen onverhard maaiveld zijn verontreinigingen met asbest aangetoond van de toplaag die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging en nieuwbouw van woningen. In het geval van een asbestverontreiniging in de druppelzone van een asbesthoudend dak zonder dakgoot op de toplaag (0,0-0,1 m-mv) wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. De toplaag tot maximaal 1 meter uit de muren raakt verontreinigd door de hemelwaterafspoeling met asbestvezels door verwerking van golfplaten. Als gevolg van de wijze waar op de toplaag verontreinigd raakt met asbest, wordt verondersteld dat in de bovenste 10 cm direct onder de druiplijn de maximale concentraties aan asbest worden gemeten. Zowel in de bodem onder de bewuste toplaag, als ook de bodem op meer dan 50 cm van de druiplijn zal geringe concentraties aan asbest bevatten. Geadviseerd wordt om tijdens de werkzaamheden in het kader van asbestsanering, de toplaag ter plaatse van de druppelzones van de bewuste schuren mee te nemen en de bodem van 0 tot 10 cm-maaiveld af te voeren.*

in onderstaande situatieschets zijn de twee druppelzones aangegeven in rood, waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest.



Figuur 16: Uitsnede bodemonderzoek waarbij de druppelzones zijn aangegeven

5.4 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder (Wgh) voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de realisatie van nieuwe woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Het plangebied is gelegen aan de Dijskerstraat te Weert. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Door Tritium advies is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

“Samenvatting en conclusie

In opdracht van de initiatiefnemer via Crijns Rentmeesters is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herbestemming aan Dijkerstraat 40-42 te Weert. Het plan betreft de herbestemming van twee agrarische bouwvlakken naar een viertal woonbestemmingen. Ter plaatse is sprake van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Beoogd wordt om de bestaande karakteristieke bebouwing (twee langgevelboerderijen en twee schuren parallel aan de langgevelboerderijen) om te vormen naar vier burgerwoningen. Behoudens het bakhuisje worden alle overige gebouwen gesloopt. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd vanwege de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Dijkerstraat, Mastenbroekweg en Bocholterweg.

Voor alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen bezwaar.

5.5 Archeologie

5.5.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

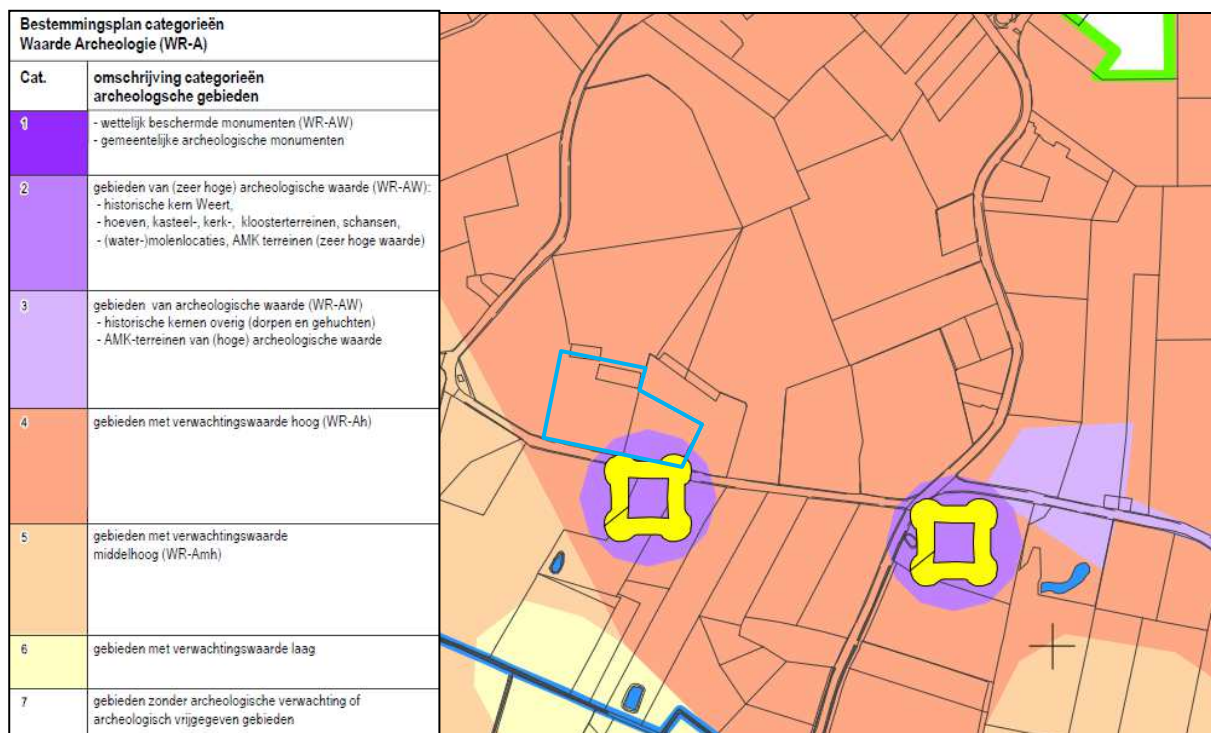
5.5.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.5.3 Nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert

De gemeenteraad van de gemeente Weert heeft in de raadsvergadering van 22 september 2010 in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening de 'Nota Archeologie beleid gemeenten Weert en Nederweert' vastgesteld. Uit deze nota is de gemeentelijke archeologische beleidskaart voortgekomen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het plangebied is gelegen in een gebied met de verwachtingswaarde hoog (WR-Ah). Gedeelten van het perceel zijn, gelet op de ligging van een historische schans, gelegen in een gebied van (zeer hoge) archeologische waarden (WR-AW).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bebouwing, maar betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing en de sloop van overbodige bebouwing. De sloop van overbodige bebouwing betreft alle bebouwing die niet cultuurhistorisch waardevol is.

Alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zal worden behouden en worden gerestaureerd. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen nieuwe verstoringen van significante omvang tot gevolg.

5.6 Flora en fauna

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van meer dan 3 kilometer ten westen van de planlocatie.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Met AERIUS Calculator 2019 is de consequentie van de herontwikkeling op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Het plan voorziet in een afname van stikstofdepositie op kwetsbare natuur. De berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.6.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tevens tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Door Lomans ecoworks is voor het plangebied een verkennende natuurtoets uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Samenvatting en conclusie (Toetsing aan de Wet natuurbescherming)

Beschermde soorten

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Categorie 1-3 vaste verblijfplaatsen in bomen en gebouwen

In het plangebied zijn geen vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen aangetroffen.

Op de hooizolder van de te renoveren schuur op nr. 42, op de zolder van de bedrijfswoning en in de werkschuur op nr. 42 zijn roestplaatsen van de kerkuil aangetroffen.

Met de beoogde herontwikkeling gaan de vaste rust- en slaapplaatsen (roestplaatsen) verloren.

Roestplaatsen behoren tot de functionele leefomgeving van de kerkuil en dienen behouden te blijven. Hiervoor worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aanbevolen conform het Kennisdocument Kerkuil van BIJ12.

Door maatregelen te nemen conform het 'Kennisdocument Kerkuil van BIJ12' blijft de functionaliteit van de roestplaatsen behouden en wordt overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb voorkomen. De te nemen maatregelen worden opgenomen in een mitigatieplan/ecologisch werkprotocol. In een ecologisch werkprotocol staat omschreven welke maatregelen, waar, wanneer en hoe de maatregelen worden uitgevoerd om negatieve effecten te voorkomen.

Overige vogelrichtlijnsoorten categorie 0-4

Mogelijk verdwijnt broedgelegenheid voor overige, algemene vogelrichtlijnsoorten met de beoogde herontwikkeling. Echter het gaat hier om algemeen voorkomende soorten, die voldoende flexibel zijn om in de directe omgeving voldoende broedgelegenheid vinden.

Met landschappelijke inpassing van het nieuwe plan zullen broed- en foerageermogelijkheden voor een aantal algemene tuin- en struweelvogels verbeteren.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn.

Vleermuizen

Vlieg- en foerageerroutes

In het plangebied zelf zijn geen aaneengesloten lijnvormige (groen)structuren aanwezig die mogelijk benut worden als belangrijke vlieg- en foerageerroute. Het plangebied vormt geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen

foerageermogelijkheden tijdelijk verminderen. Er zijn voldoende alternatieven van goede kwaliteit in de directe bosrijke omgeving ten zuidoosten van het plangebied.

Verblijfplaatsen

Geschiedte holtebomen waarin zich verblijfplaatsen kunnen bevinden, ontbreken in het plangebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te slopen bebouwing kunnen worden uitgesloten door de bouwvallige staat, de bouwstijl en de gebruikte materialen. Overtreding van verbodsbepalingen beschermingsregime Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb is niet aan de orde.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Steenmarter

Op de zolder van de bedrijfswoning op Dijskerstraat nr. 40 zijn uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Gezien de geringe hoeveelheid en de staat van de uitwerpselen (hard en droog) bezoekt de steenmarter incidenteel de zolderruimte. In Limburg geldt een vrijstelling voor de steenmarter in de periode 15 augustus t/m februari voor ruimtelijke ontwikkeling.

Verder worden geen beschermde soorten uit deze categorie verwacht door het ontbreken van geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Tijdens het veldbezoek zijn graafsporen van mollen uit deze categorie aangetroffen.

Er worden nog enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals gewone pad, bruine kikker, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Conclusie

In te verbouwen bedrijfswoningen en schuren bevinden zich drie roestplaatsen van kerkuilen.

Dit type vaste rust- en verblijfplaats behoren tot het functionele leefgebied van de kerkuil en zijn jaarrond beschermd. Met de renovatie/verbouwing worden deze roestplaatsen mogelijk vernietigd en worden daarmee verbodsbepalingen uit de Wnb overtreden.

Voor de kerkuil dient een mitigatieplan te worden opgesteld ter behoud van de roestplaatsen.

Verder zijn in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is inzake de Wet natuurbescherming geen bezwaar.

5.7 Water

5.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen

initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Limburg. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Weert beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

5.7.2 Beleid Waterschap Limburg

5.7.2.1 Limburgse visie op waterbeheer in 2020

De notitie “Water in beweging – Visie waterbeheer Limburg in 2020” is in 2012 opgesteld door de voormalige waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas. De notitie beschrijft welke (water)opgaven Limburg de komende jaren kan verwachten en wat dit vraagt van het waterbeheer anno 2020.

Deze notitie heeft geleid tot de fusie van beide waterschappen tot Waterschap Limburg in 2017.

5.7.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021

In het “Waterbeheerplan 2016-2021” hebben de beide waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, in aanloop naar de fusie tot Waterschap Limburg al hun gezamenlijke ambities en strategie vastgelegd voor de planperiode.

Belangrijkste punt 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.

5.7.2.3 Keur Waterschap Limburg 2019

Op 13 maart 2019 heeft het Algemeen Bestuur van Waterschap Limburg in zijn vergadering vastgesteld de ‘Keur Waterschap Limburg 2019’ (inclusief toelichting), de ‘Legger Waterschap Limburg 2019’ en de ‘Beleidsregels legger Waterschap Limburg 2019’. De keur, de legger en de beleidsregels zijn met ingang van 1 april 2019 in werking getreden.

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de legger waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 18: Uitsnede legger Waterschap Limburg, met het plangebied aangeduid (zwarte cirkel)

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat op grond van de keur is beschermd.

5.7.2.4 Uitvoeringsregels Keur Waterschap

Op 12 maart 2019 heeft het Dagelijks Bestuur van Waterschap Limburg in zijn vergadering vastgesteld de 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019' en de bijbehorende 'Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019'.

Voor de beoogde ontwikkeling bevat paragraaf '1.11 Uitvoeringsregel lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak' alle relevante voorschriften.

Op grond van de definities kunnen alle verhardingen (daken en erfverharding) worden geschaard onder de definitie 'bestaand verhard oppervlak'. Met de beoogde ontwikkeling zal het totale verharde oppervlak afnemen.

Op grond van de 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019' geldt geen vergunningplicht zolang er niet geloosd wordt van verhard oppervlak in een oppervlaktewater.

De zorgplicht zoals bedoeld in artikel 3.1 Keur Waterschap Limburg 2019 is altijd van toepassing op lozingen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak. Dit geldt ook in het geval niet rechtstreeks wordt geloosd op een oppervlaktewater. Ook hemelwater dat van een verhard oppervlak op de bodem wordt geloosd kan afstromen naar een oppervlaktewater en kan leiden tot wateroverlast.

De zorgplicht houdt in elk geval in dat een lozing van hemelwater afkomstig van een verhard oppervlak op de bodem via afstroming naar een oppervlaktewater geen wateroverlast veroorzaakt.

Het is aan de initiatiefnemer om al datgene te doen of na te laten waardoor aan de zorgplicht wordt voldaan.

5.7.3 Gemeentelijk waterbeleid

5.7.3.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Weert' beschrijft de gemeente voor de periode 2017 tot en met 2021 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat.

De doelstellingen in het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

1. *Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater;*
2. *Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;*
3. *Zorgen voor inzamelen van hemelwater (voor zover niet door de particulier);*
4. *Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater;*
5. *Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.*

Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

Voor ontwikkelingen bij bestaande bouw stelt het GRP ten aanzien van hemelwater de volgende eisen aan particulier terrein:

- a. Bij herinrichting regenpijpen aan voorkant aansluiten op HWA
- b. Hemelwater zoveel mogelijk bovengronds en zichtbaar houden

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw verhard oppervlak, en heeft daarmee geen negatieve invloed op de wateropgaven waar de gemeente voor staat. Desondanks biedt de ontwikkeling kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater. In subparagraaf 5.7.4.3 is nader uitgewerkt hoe hieraan invulling gegeven wordt.

5.7.4 Waterparagraaf

5.7.4.1 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk niveau III. De hier van nature aanwezige afschermdende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) dienen ter bescherming van de strategische

grondwatervoorraad vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen echter geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater is in de huidige situatie reeds aangesloten op de riolering. De bestaande gebouwen, en hiermee de bestaande rioolaansluitingen, blijven in gebruik in de toekomstige situatie. Wanneer nieuwe gebouwen worden opgericht, dienen deze eveneens te worden aangesloten op de riolering. Dit zal resulteren in twee nieuwe aansluitingen.

Wat betreft hemelwater streeft de gemeente Weert ernaar om hemelwater zoveel mogelijk binnen een wijk of gebied vast te houden en te verwerken, door middel van afkoppelen en infiltratie en/of vasthouden van hemelwater. Bij nieuwbouw is een hemelwaterberging nodig van 50 mm per vierkante meter verhard oppervlak, bij overstort op een sloot dan geldt een bergingsopgave van 100 mm. Hierbij wordt primair ingezet op infiltratie in de bodem door middel van infiltratievoorzieningen.

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 bij het voorliggend initiatief geen toename van de hoeveelheid verhard oppervlak plaatsvindt, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.4.2 Bodemgebruik

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit lemig fijn zand (bodemtype zEZ23).

5.7.4.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Op basis van de Keur en de beleidsregels wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Echter, op basis van gemeentelijk beleid dient ook bij een toename van verhard oppervlak beneden de 2.000 m² een berging te worden gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van bestaande bedrijfswoningen en schuren, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse neemt de verharding dan ook af. Uiteindelijk zal een verhard oppervlak resulteren van oppervlak van circa 1.250 m² (Dijkerstraat 40) en 1.500 m² (Dijkerstraat 42) bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding.

Wanneer voor de beoogde ontwikkeling rekening gehouden wordt met een berging van 50 mm per m² verharding, dan dient er 62 m³ (Dijkerstraat 40) resp. 75 m³ hemelwater te worden geborgen op eigen terrein boven de GHG. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

Ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van het afvoeren van het hemelwater naar een laagte op het eigen perceel (wadi). Andere mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater zijn het opvangen in infiltratiekragen of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 19: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Met de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal nader ingegaan worden op het hemelwaterafvoer. In de regels van onderhavig plan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het realiseren van voldoende hemelwaterberging.

5.7.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.7.6 Afvalwater

De bestaande boerderijen zijn reeds aangesloten op de bestaande drukriolering in het buitengebied. De beoogde woningen in de schuren worden eveneens aangesloten op de riolering. Slechts het huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de riolering.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

5.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

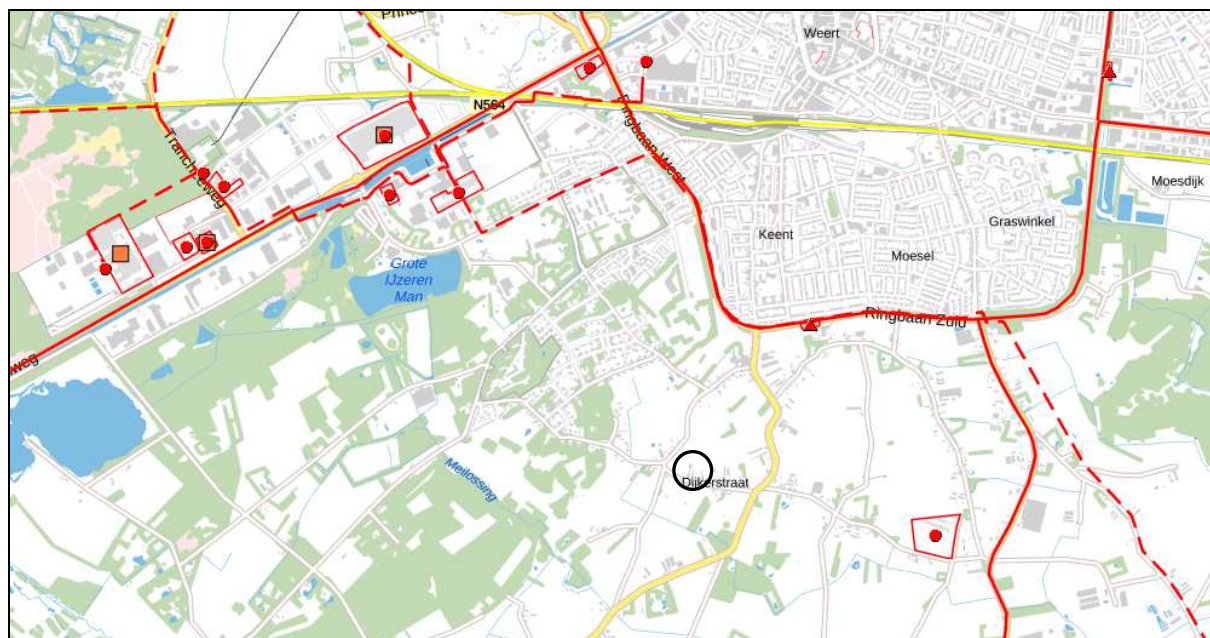
5.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

5.8.4 Beoordeling van het plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart, met het plangebied aangeduid (zwarte cirkel)

Bedrijven

Noordelijk van het plangebied, op een afstand van circa 980 meter, aan de Ringbaan Zuid 31 ligt een bedrijf met een plaatsgebonden risicocontour. De grens van het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Oostelijk van het plangebied, op een afstand van circa 1.100 meter, aan de Klakstaartweg 16 ligt een bedrijf met een plaatsgebonden risicocontour, met een risicoafstand van 55 meter. Het plangebied ligt op een zodanige afstand dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Weert bevinden zich de spoorlijnen Eindhoven-Weert en Antwerpen-Roermond. Deze spoorlijnen doorsnijden het centrum van Weert van west naar oost. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé is met een afstand van circa 1.900 meter dusdanig groot dat het plan buiten het invloedsgebied van de spoorweg valt.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A2. Het plangebied ligt op een afstand van circa 5.000 meter tot de A2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Daarnaast zijn op de risicokaart de Kempenweg (N564), Ringbaan Zuid en de Maaseikerweg (N292) aangeduid. Deze wegen kennen geen van allen een risicocontour.

Vervoer over het water

Het transport over water binnen de gemeente Weert vindt plaats over de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied ligt, met een afstand van circa 2.200 meter, op een zodanige afstand dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 800 meter ten noorden het plangebied, parallel aan de Ringbaan Zuid, ligt een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Het betreft een leiding met een diameter van 219 mm en 60 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt derhalve op meer dan voldoende afstand van de buisleiding.

5.8.5 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal

Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de ontwikkeling van twee nieuwe woonfuncties mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip "niet in betekenende mate" valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.10 Agrarische bedrijvigheid

5.10.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.10.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007

Naast de Wet geurhinder en veehouderij is ook de geurverordening van de gemeente Weert van toepassing. Volgens de gemeentelijke geurverordening geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Weert 50 meter als minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij met paarden en/of rundvee (waarvoor niet op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld). De norm voor geurbelasting op een geurgevoelig object is voor het buitengebied vastgelegd op 14 ou/m³ 98 percentiel en in bepaalde situaties geldt de geurnorm van 8 ou/m³ (bijvoorbeeld Weerterbergen, kernen en uitbreidingslocaties).

5.10.3 Artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij

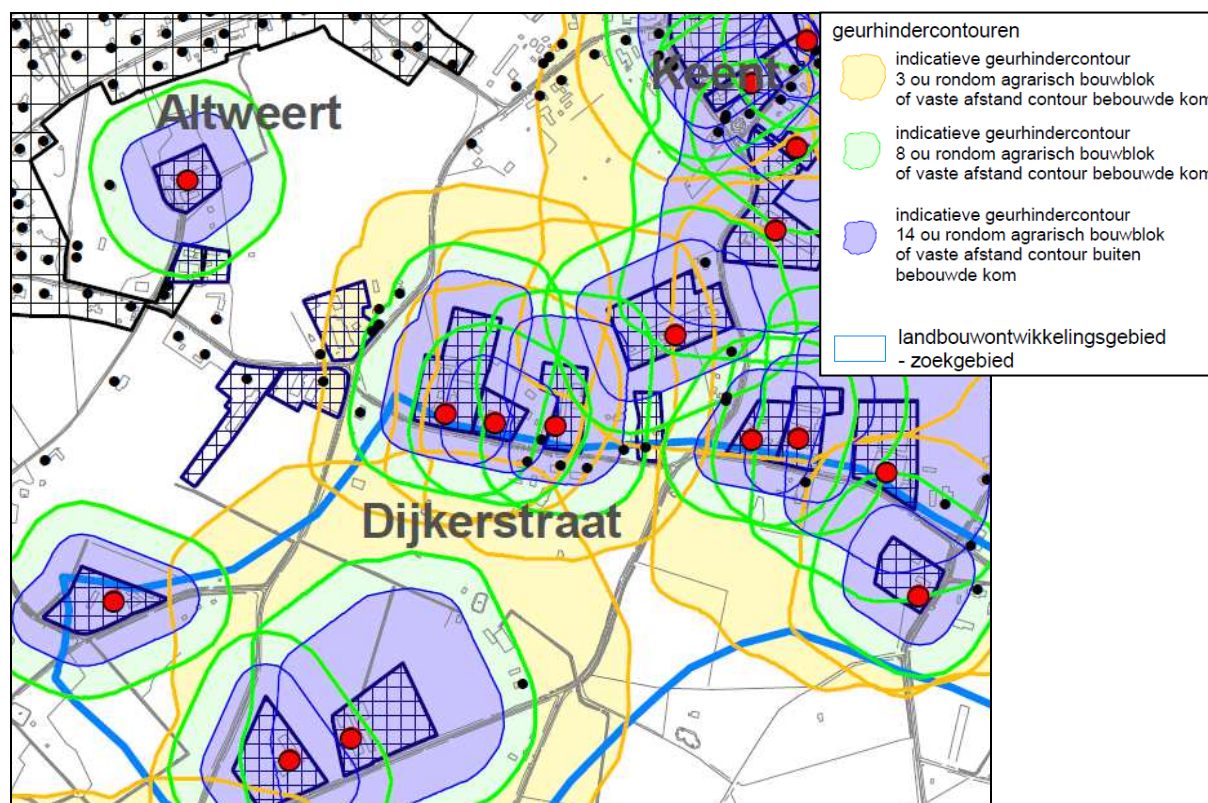
Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben

uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De beoogde nieuwe woningen zijn gesitueerd binnen het vigerende agrarische bouwvlak. Derhalve dient 50 meter aangehouden te worden tussen omliggende veehouderijen en de nieuwe woningen. De meest dichtbijgelegen veehouderij is gevestigd aan Bocholterweg 50 en is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter. Aan de vaste afstand van 50 meter wordt hiermee dan ook ruim voldaan.

Artikel 3, derde lid Wet geurhinder en veehouderij stelt dat het Artikel 3, lid 2 van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is. De huidige agrarische bedrijfswoningen, Dijskerstraat 40 en Dijskerstraat 42, worden middels de beoogde herontwikkeling omgezet naar reguliere burgerwoningen. Op grond van artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij dient derhalve eveneens een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.10.4 Woon- en leefklimaat

Te allen tijde dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit geldt ter plaatse van de her te bestemmen bedrijfswoningen en de twee nieuw te realiseren woningen. Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is onder meer de achtergrondbelasting van belang. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Op navolgende kaart zijn de Indicatieve geurhindercontouren van 3, 8 en 14 oue/m³ rondom bouwblokken van veehouderijen weergegeven. De geuremissie binnen het plangebied komt te vervallen. Op het adres Dijskerstraat 36 worden bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden.



Figuur 21: Indicatieve geurhindercontouren in de omgeving van het plangebied

Onder meer door intrekking van de milieuvergunning binnen het plangebied, is ter plaatse sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.10.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen vallen zowel in de huidige als in de beoogde situatie onder artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij. De bescherming van deze woningen ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Omliggende veehouderijen worden dan ook als gevolg van deze ontwikkeling niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Ook de beoogde nieuwe woningen vallen onder artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij, waarmee is geregeld dat altijd een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een veehouderij. Het meest dichtbij gesitueerde veehouderijbedrijf waar een milieuvergunning aanwezig bevindt zich op een afstand van meer dan 200 meter.

Op het adres Dijskerstraat 36 is tevens een agrarische bedrijfsbestemming vigerend. Ter plaatse is echter geen milieuvergunning aanwezig. Het bedrijf ligt op circa 65 meter afstand tot de meest dichtbij gesitueerde (nieuwe) woning binnen het plangebied.

Daarmee kan worden gesteld dat omliggende veehouderijen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De initiatieflocatie kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

Als gevolg van de ontwikkeling worden nieuwe gevoelige objecten toegevoegd. In de directe nabijheid van het plangebied (straal van 300 meter) is één niet agrarisch bedrijf gelegen. Op een afstand van 150 meter van het plangebied is een tuincentrum Mastenbroekweg 32a gelegen. Een tuincentrum is op grond van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG) aan te merken als een categorie 2 bedrijf waarvoor een aan te houden grootste afstand geldt van 30 meter. Met een werkelijke afstand van 150 meter wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook geen probleem.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een herziening van het bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op een verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlak(ken) opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik het behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

6.4.2 Wonen

Binnen het plangebied worden vier woonbestemmingen toegevoegd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Per bestemmingsvlak wordt één woning toegestaan met de bestaande omvang en maximaal 150 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

6.4.3 Waarde – Archeologie hoog

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.4.4 Waarde – Archeologie zeer hoog

De voor 'Waarde - Archeologie zeer hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

In deze Grondexploitatiewet (Grexwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Weert zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente een planschadeovereenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8 HANDHAVING

8.1 Inleiding

De handhavingsnota "Handhaven in Weert" van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

1. een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (mens-kracht) om het beleid uit te voeren;
2. een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;
4. duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie. Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan 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. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9 OVERLEG EN INSpraak

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

9.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Limburg en Waterschap Limburg zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van deze instanties worden, indien daar aanleiding toe bestaat, in het plan worden verwerkt.

10 PROCEDURE

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Omdat in dit geval geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang, dan wel een belang van het waterschap, kan in dit geval worden afgezien van het vooroverleg. Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling ook geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- **Vaststelling van het bestemmingsplan** door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- **Algemene bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geplaatst op 11 maart 2020.