

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN 'DIJKERSTRAAT 25'

Ex artikel 3.1 Wro

Status : Vastgesteld

Datum : 30 mei 2012

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

De opdracht is uitgevoerd door : M.P.H. Pouls MSc en
ing. H.N.J.M. Steins

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Beoogde planontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke effecten	8
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	10
3.2.2 Perspectieven	10
3.2.3 Provinciale waarden.....	11
3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	13
3.2.5 Provinciaal beleid cultuurhistorie	13
3.2.6 Conclusie provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Bodem.....	15
4.2 Geluid.....	16
4.3 Milieuzonering	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	19
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	21
5.1 Archeologie	21
5.2 Kabels en leidingen	23
5.3 Verkeer en parkeren.....	23
5.3.1 Verkeersstructuur	23
5.3.2 Parkeren	23
5.4 Waterhuishouding	23
5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding.....	23
5.4.2 Provinciaal beleid	24
5.4.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei	24
5.5 Natuur en landschap	26
5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS.....	26
5.5.2 Landschapsplan	27
5.6 Flora en fauna	28
5.6.1 Natuurgegevens provincie Limburg.....	28
5.6.2 Gebiedsbescherming.....	29
5.6.3 Conclusie	30

5.7 Cultuurhistorie.....	30
5.8 Duurzaamheid	31
6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.1 Grondexploitatie	32
6.1.1 Algemeen.....	32
6.1.2 Exploitatieplan	32
6.2 Planschade.....	32
7. PLANSTUKKEN.....	33
7.1 Algemeen.....	33
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	33
7.2.1 Toelichting	33
7.2.2 Regels	34
7.2.3 Verbeelding	34
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Vooroverleg.....	36
8.3 Inspraak	37
8.4 Formele procedure	37
8.4.1 Algemeen.....	37
8.4.2 Zienswijzen	37
9. BIJLAGEN	38

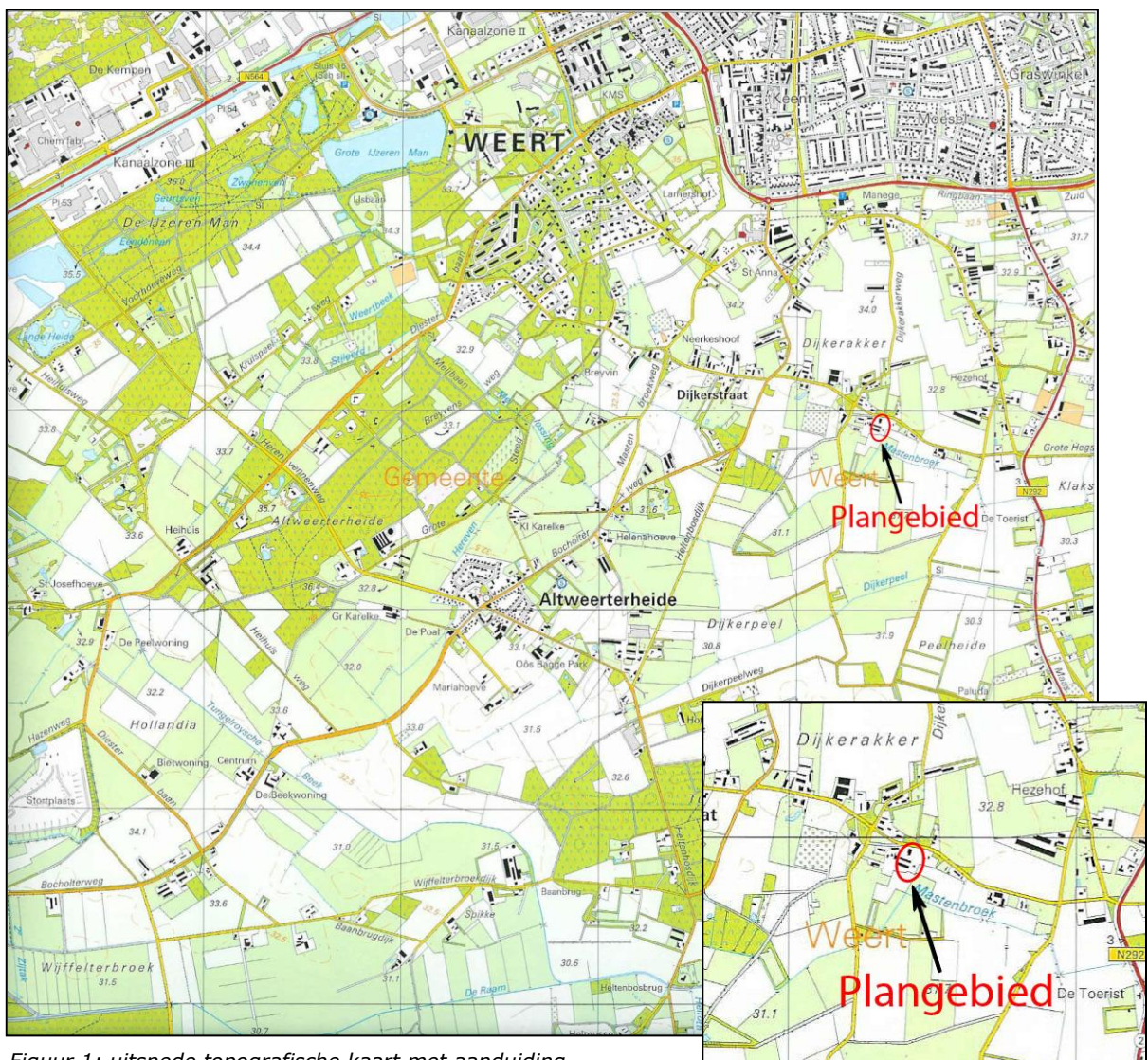
1. INLEIDING

De heer A.R.L. Arnaud de Calavon heeft in 2010 de agrarische bedrijfslocatie op het adres Dijkersstraat 25 aangekocht. Hij exploiteert echter geen agrarisch bedrijf. Hij is voornemens op deze locatie te gaan wonen en hobbymatig enkele paarden te houden. Daarnaast is de heer Arnaud de Calavon voornemens de woonboerderij inpandig te verbouwen.

Om het voorgenomen gebruik mogelijk te maken, zodat de heer Arnaud de Calavon met zijn gezin in deze woonboerderij kan wonen en deze woonboerderij kan verbouwen, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden van 'agrarisch bouwblok' naar 'Wonen (W)'.

De gemeente Weert heeft in haar brief van 22 oktober 2010 aangegeven bereid te zijn in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming middels het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wro.

De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1: uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied Dijkersstraat 25

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in casu in het navolgende:

- het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' in de bestemming 'Wonen (W)' ter plekke van de bestaande bedrijfswoning, aanwezige bebouwing en tuin;
- het vestigen van de bestemming 'Agrarisch' ter plekke van de overige gronden van het plangebied.

Voor een exacte weergave van de bestemmingen zie paragraaf 3.3 van voorliggende toelichting.

Voorliggend document voorziet in een toelichting met de bijbehorende regels en de verbeelding welke noodzakelijk zijn voor de bestemmingsplanherziening.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

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

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan richt zich op één locatie, te weten de Dijkerstraat 25 te Weert. Dit plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert. De locatie is gelegen ten zuiden van de woonkern Weert.

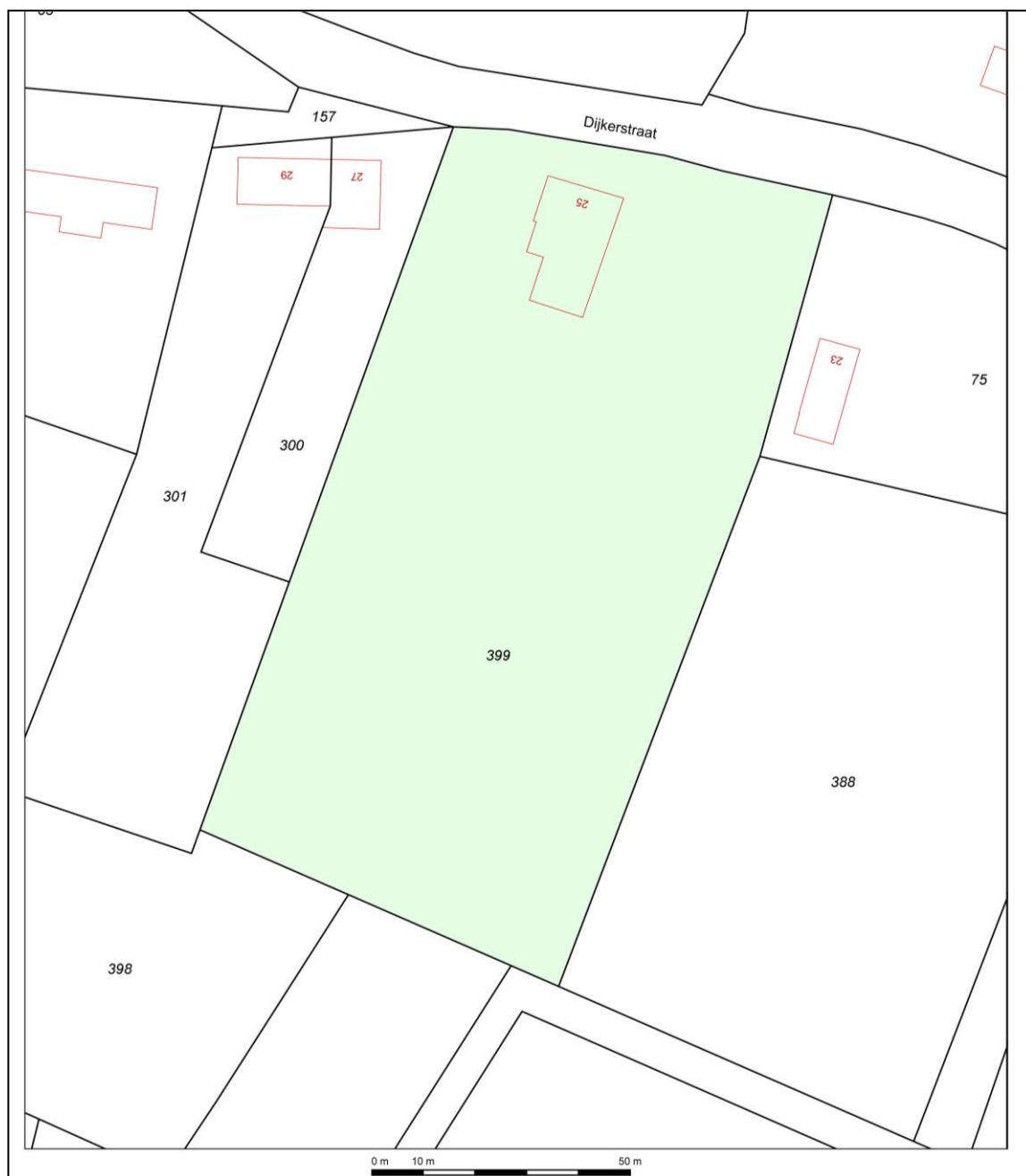


Figuur 2: luchtfoto met aanduiding plangebied



Figuur 3: inzooming luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied Dijkersstraat 25 is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AD, nummer 399. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 11.735 m².



Figuur 4: uittreksel kadastrale kaart met in groene kleur aanduiding plangebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het onderhavige voornemen impliceert het omvormen van de bestaande bedrijfswoning met erf en bebouwing tot burgerwoning met bijgebouwen, erf en tuin aan de Dijkerstraat 25 te Weert.

Daarnaast wordt op het perceel waar deze ontwikkeling plaatsvindt, een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd.

Met onderhavig planvoornemen is enkel sprake van het wijzigen van het gebruik van de bebouwing en gronden. Er wordt geen nieuwe woning of andere bebouwing opgericht.

De afgelopen jaren hebben op deze voormalige agrarische bedrijfslocatie geen agrarische activiteiten meer plaatsgevonden. Er was sprake van een 'rustende boer' situatie.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het omvormen van een agrarische bedrijfswoning tot een burgerwoning is niet verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Er wordt enkel inpandig gebouwd en er is sprake van een functiewijziging van bedrijfsmatig naar particulier wonen.

Door het goed landschappelijk inpassen van de locatie, vindt er wel een ruimtelijke verbetering plaats van de omgeving. Er worden inheemse beplanting, struiken en bomen aangeplant om daarmee de oude karakteristiek van de omgeving terug te brengen.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, beperkt en aanvaardbaar zijn. Voor de bestemmingswijziging is met name de veranderende milieuhygiënische situatie ten gevolge van het gewijzigde gebruik van de locatie van belang.

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'herziening Buitengebied 1998' van de gemeente Weert.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen, of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

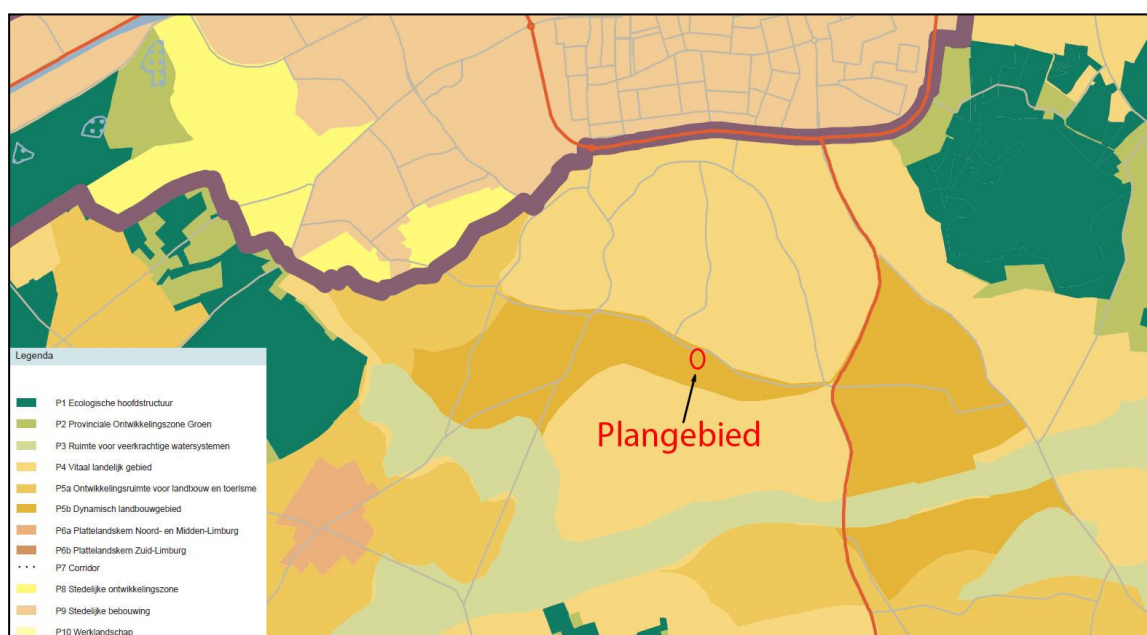
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P5b (Dynamisch landbouwgebied).



Figuur 5: uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het perspectief P5b geeft de provincie het navolgende aan.

We streven naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw geconcentreerd in het perspectief Dynamische landbouwgebied (P5), gelegen in Noord- en Midden-Limburg. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.

De provincie verwacht van gemeenten dat deze ruimtelijke ontwikkeling van grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied om advies aan hen zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

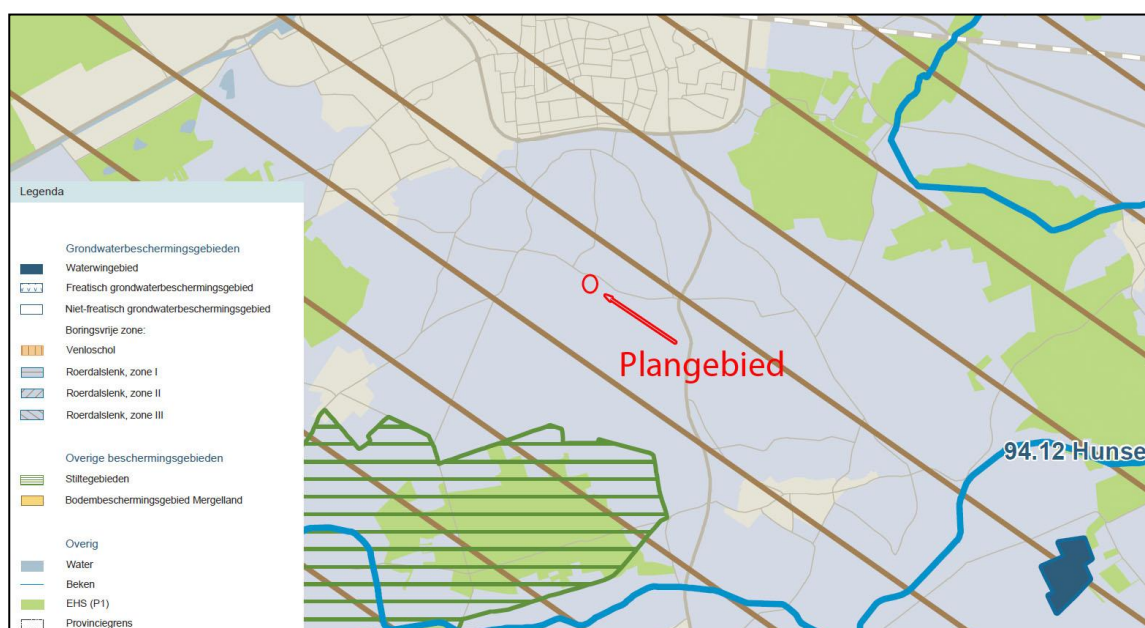
Onderhavig planvoornemen betreft een functiewijziging van agrarisch gebruik naar woondoeleinden. Aangezien er aan weerszijden van het plangebied ook meerdere burgerwoningen aanwezig zijn, zorgt de omvorming van dit agrarisch bouwblok tot wonen niet voor conflicterende belangen in de omgeving. Deze nieuwe burgerwoning zal daarmee niet voor een verdere beperking van de exploitatie van (intensieve) agrarische bedrijven zorgen.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

- Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



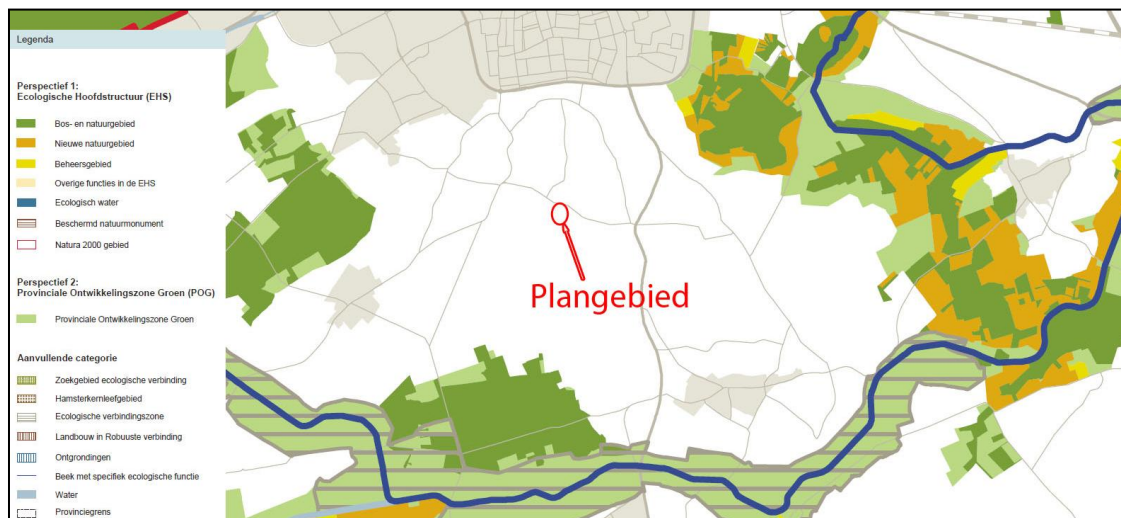
Figuur 6: uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' is het plangebied gelegen in de Roerdalslenk, zone III. In het POL wordt over deze Roerdalslenk niets specifiek vermeld, behalve dat dit gebied een grondwaterbeschermingsgebied is. Er mogen geen nieuwe boringen worden gedaan. Dit is bij onderhavig plan ook niet aan de orde. De omvorming van de functie van de gronden heeft geen invloed op kristallen waarden en hetzelfde geldt voor de sanering van stallen.

Kortom, onderhavig plan past binnen dit gebied.

- Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 7: uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

- Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 8: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt aangegeven dat dit beleid niet van toepassing is voor de volgende gevallen:

- het splitsen van woningen;
- het invullen van Voormalige Agrarische bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking RO;
- het inpandig bouwen of het aanbouwen van 1 zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van de initiatiefnemer.

Onderhavig planvoornemen betreft het invullen van een VAB. Dit betekent dat het Kwaliteitsmenu niet van toepassing is voor onderhavig planvoornemen.

3.2.5 Provinciaal beleid cultuurhistorie

Het perceel van onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van het provinciaal archeologisch aandachtsgebied, het Eiland van Weert dat in 2008 als zodanig is aangewezen. Dit gebied betreft een interessant archeologisch gebied in Zuid-Nederland.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het bouwen van een nieuwe woning, maar het betreft het omvormen van een bedrijfswoning tot een burgerwoning. Deze omvorming zal niet leiden tot het verrichten van bodemverstorende activiteiten. Hiermee is verzekerd dat onderhavig planvoornemen geen bedreiging vormt voor de mogelijk aanwezige archeologische/cultuurhistorische waarden in het plangebied.

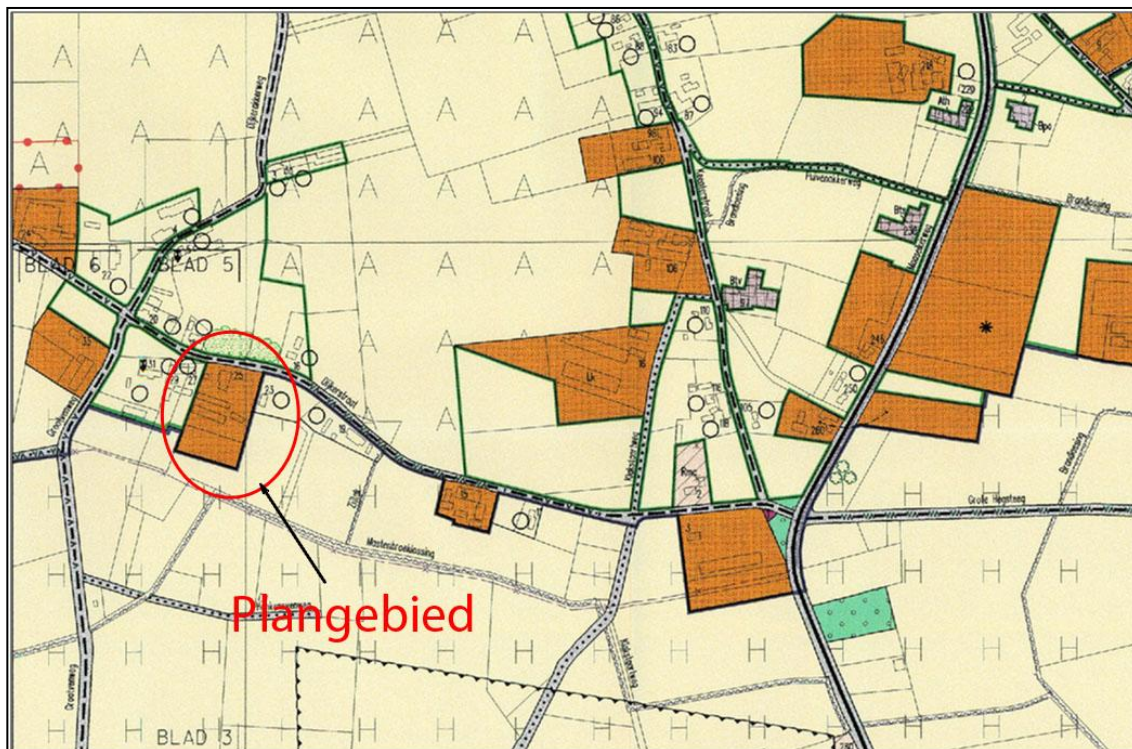
3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in deze paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling daarmee niet conflicteert.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan artikel 30 WRO 'herziening Buitengebied 1998', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 13 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 16 april 2002.

Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van onderhavig plangebied de bestemming 'agrarisch bouwblok (Ab)' voor de bedrijfslocatie en de bestemming 'agrarisch gebied (A)' voor een deel aan de achterzijde van het perceel.



Figuur 9: uitsnede plankaart bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven.

Het is niet toegestaan als burger te wonen in de agrarische bedrijfswoning. Middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wro, kan uitvoering worden gegeven aan het initiatief.

De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding. De planregels zijn opgesteld conform SVBP 2008, de digitale verbeelding is opgesteld conform IMRO 2008.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

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

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voor onderhavige locatie is bodemonderzoek naar het voorkomen van zinkassen uitgevoerd, door BKK Bodemadvies (conform protocol zivest-HXRF; zie **bijlage 2**).

Daarnaast is er nog een nader bodemonderzoek uitgevoerd door ABO-Milieuconsult B.V. (zie **bijlage 3**).

De resultaten van het bodemonderzoek naar zinkassen zijn als volgt:

Ter plekke van onderhavig plangebied bestaat het vermoeden dat een zinkassenverharding aanwezig is of is geweest. Dit was de aanleiding voor het laten uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezigheid van zinkassen.

Uit het uitgevoerde onderzoek wordt door BKK Bodemadvies geconcludeerd dat op de locatie sprake is van een (aaneengesloten) zinkassenlaag ter plaatse van de oprit. In de grond tussen de woning en de oprit zijn plaatselijk zinkassen aangetroffen.

In de bodem zijn verhoogde gehalten zware metalen gemeten die de interventiewaarden en de ST-waarden overschrijden.

De sterke verontreiniging in de voortuin, ter plaatse van de paardenwei, tussen de woning en de kippenstal en ten zuiden van de kippenstallen in horizontale richting, is voldoende ingekaderd tot aan de toetsingswaarden voor de functie wonen met moestuin (MT-waarde). In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties koper en zink gemeten. Op de locatie is in de grond en op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het volume verontreinigde grond binnen de contour van de bodemgebruikswaarde voor 'wonen met moestuin en (sier)tuin' bedraagt 944 m³. In die 944 m³ grond wordt de interventiewaarde overschreden en om die reden is binnen de onderzoekslocatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze grond voldoet tevens niet aan de terugsaneerwaarde voor 'wonen met siertuin'.

De aanbeveling die volgt uit dit onderzoek is: de met zware metalen sterk verontreinigde oprit, voor- en achtertuin en paardenwei door middel van een sanering ontgraven tot tenminste de gebruiksfunctie voor wonen met (sier)tuin.

De resultaten van het nader bodemonderzoek zijn als volgt:

Naar aanleiding van het hierboven beschreven zivest-onderzoek, is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om te onderzoeken wat de waarden zijn van het eerder onderzochte mengmonster. Het doel van dit onderzoek was om te zien of in de afzonderlijke boorpunten verhogingen van gehalten aan zware metalen worden aangetoond.

Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

In geen van de gemeten grondmonsters (met H-XRF in het veld) of de geanalyseerde grondmonsters zijn verhoogde gehalten boven de interventie, moestuin- of siertuinwaarde aangetoond. De sterke verontreiniging is daarmee in dit gedeelte van zone 3 niet aangetoond.

BUS-melding

Vervolgens is door initiatiefnemer een BUS-melding ingediend bij de provincie Limburg. Deze is op 20 oktober 2011 door de provincie Limburg geaccordeerd. De provincie Limburg gaf met deze accordering aan dat het voor dit onderdeel (zinkassen) van het aspect bodem akkoord was met de saneringsaanpak.

Bodem en het R.O.-spoor

De provincie Limburg heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan richting de gemeente Weert aangegeven dat het aspect bodem niet in zijn geheel akkoord is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek waren er nog diverse onduidelijkheden of de bodem buiten het geplande saneringsgebied 'schoon' genoeg is voor de waarde behorende bij de bestemming 'Wonen'.

Naar aanleiding hiervan heeft Aelmans ECO B.V. met XRF-apparatuur alle mogelijke onzekerheden nader onderzocht (zie **bijlage 4**). Hieruit is naar voren gekomen dat de verontreiniging van zinkassen ook buiten het reeds eerder aangegeven saneringsgebied aanwezig was. Met het nadere onderzoek van Aelmans ECO B.V. zijn alle verontreinigingen in zijn geheel ingekaderd.

Sanering

In december 2011 is de verontreinigde grond ontgraven (inclusief het gebied dat Aelmans ECO BV heeft ingekaderd) en afgevoerd. Dit is beschreven in het evaluatierapport van 31 januari 2012.

Ten aanzien van de aanwezige kippenstallen kan worden vermeld dat bij sloop van deze stallen er eerst bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit is door de provincie Limburg als randvoorwaarde gesteld.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect bodem voor onderhavig planvoornemen geen belemmering meer vormt voor de herziening van de bestemming.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Voor onderhavig plan is er sprake van het veranderen van de bestemming van agrarisch bouwblok in woondoeleinden. Industrielawaai en spoorweglawaaï is niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

Ook het aspect wegverkeerslawaaï is niet aan de orde voor onderhavig plangebied. De woning is gelegen aan de Dijkerstraat waar een maximumsnelheid van 80 km/h is toegestaan. De woning (het geluidgevoelige object in het plangebied) is al decennia aanwezig en is in het kader van de Wet geluidhinder al in het verleden getoetst.

Omdat er géén sprake is van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object (er is sprake van een bestaande woning en er wordt enkel inpandig verbouwd), heeft er geen nader akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting te worden uitgevoerd.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Met betrekking tot het plangebied is het aspect milieuzonering niet aan de orde. Voor wat betreft de toekomstige burgerwoning geldt het navolgende:

Onderdeel van het plan van de heer Arnaud de Calavon is het omvormen van een agrarisch bedrijf tot een burgerwoning met bijgebouwen.

De om te vormen bedrijfswoning tot burgerwoning dient minimaal 50 meter van grondgebonden agrarische bedrijven gesitueerd te zijn. Dit is bij onderhavig planvoornemen het geval. In de huidige situatie wordt de bedrijfswoning ook al als een geurgevoelig object beschouwd. Door de bedrijfswoning om te vormen tot een burgerwoning verandert er dus niets.

Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf, dat is gelegen ten westen van onderhavig plangebied, is gelegen op circa 125 meter afstand. Het agrarisch bedrijf ten oosten van onderhavig plangebied is gelegen op circa 300 meter afstand. Tussen de aanwezige agrarische bedrijven en onderhavig plangebied zijn aan beide zijden verschillende burgerwoningen aanwezig. Voor de eventueel aanwezige milieucirkels en mogelijk toekomstige bedrijfsontwikkelingen, zijn deze aanwezige andere burgerwoningen al maatgevend. Het toevoegen van één extra burgerwoning (in plaats van de aanwezige bedrijfswoning) zal daarmee geen toekomstige belemmering vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

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

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het onderhavig plan betreft het omvormen van een agrarisch bouwblok in een woonbestemming. Er worden geen woningen toegevoegd aan het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen zal afnemen aangezien er geen verkeersbewegingen meer plaats zullen vinden als gevolg van agrarische bedrijfsactiviteiten.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. (zie handreiking 'Niet in betekende mate bijdragen'(NIBM) luchtkwaliteit). Met behulp van de NIBM-tool van Infomil is onderhavig voornemen voor de volledigheid getoetst. Hieruit blijkt dat onderhavig voornemen NIBM is. In de berekening (zie figuur 10) is de grens van het aantal voertuigbewegingen bepaald waarbinnen het project nog NIBM is. Er is daarbij uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het aantal voertuigbewegingen per dag die van en naar de woonboerderij gaan zal het aantal van 1511 bewegingen zeker niet halen. Kortom, onderhavig planvoornemen is NIBM. De betreffende berekening is te zien in figuur 10.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1511
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,35
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1512
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,35
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Figuur 10: NIBM-tool van InfoMil

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object, aangezien de woning al aanwezig is. Een bedrijfswoning wordt gezien als een beperkt kwetsbaar object. Verspreid liggende woningen worden ook gezien als een beperkt kwetsbaar object. Bij de oprichting van deze woning is reeds afgewogen of het aspect externe veiligheid een belemmering vormde. Indien na de bouw van de woning in de omgeving inrichtingen zijn opgericht, diende daarbij de aanwezige woning te worden betrokken in het bepalen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het beleid is derhalve niet van toepassing.

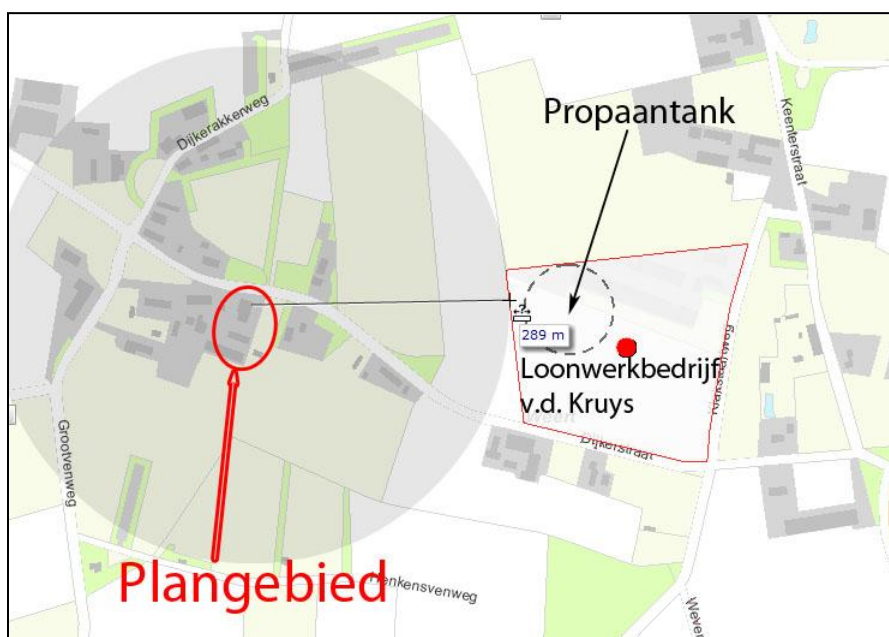
Voor de volledigheid is de Risicokaart Limburg geraadpleegd.

Op de locatie Klakstaartweg 16 wordt een loonwerkbedrijf geëxploiteerd (Van de Kruys). De risicocontour van de daar aanwezige propaantank bedraagt 50 meter. Die contour valt volledig binnen de begrenzing van de inrichting van het loonbedrijf. Die contour van 50 meter is in figuur 11 aangegeven met een stippellijn. De afstand van het plangebied tot de grens van de inrichting van het loonbedrijf bedraagt circa 289 meter.

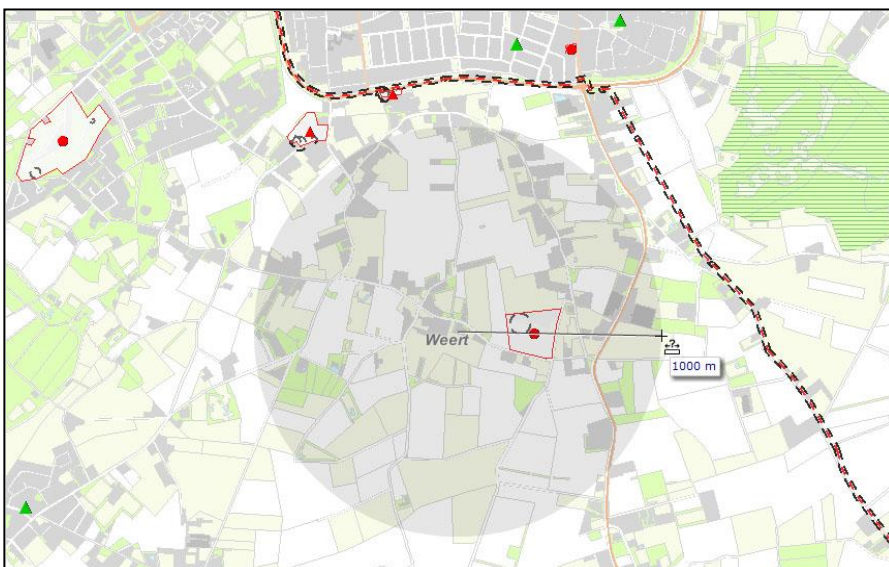
Verder zijn er tussen het loonbedrijf en het plangebied een aantal bestaande burgerwoningen gelegen.

Er bevinden zich binnen een straal van 1.000 meter (zie figuur 12) geen risicovolle objecten en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

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



Figuur 11: risicocontour propaantank loonbedrijf Van de Kruys



Figuur 12: risicovolle objecten binnen 1 km

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

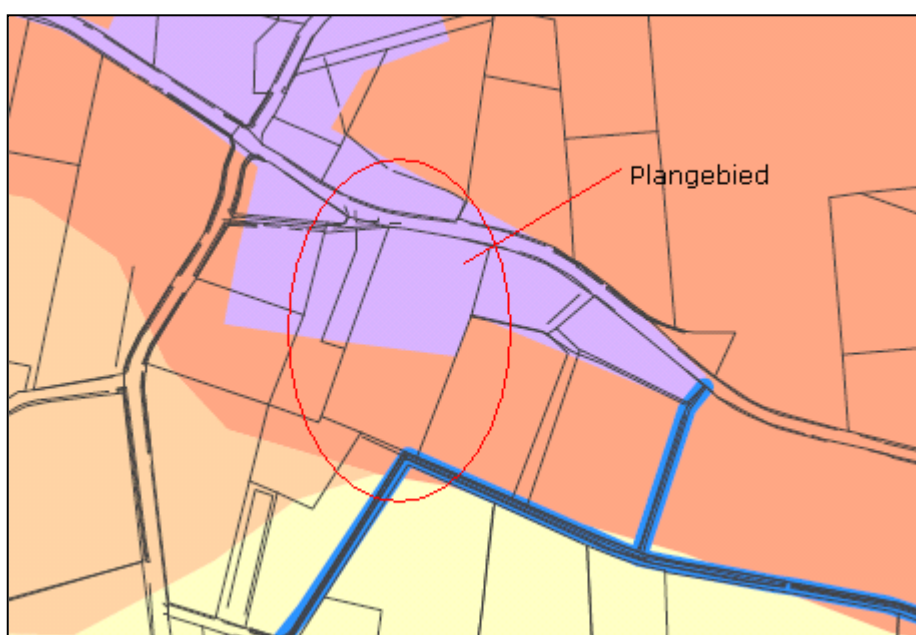
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten.
 1. Archeologie
Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart een hoge archeologische waarde (categorie 3) (noordelijk deel) en een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) (zuidelijk deel). Voor beide categorieën gelden dezelfde verstoringsoppervlakten en verstoringsdiepten. Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk bij grondverstorende activiteiten:
 1. groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter;
 2. op locaties die op minder dan 50 meter van een archeologische vindplaats liggen.
 2. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
Het beleid:
 1. het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente aangeduid als gebied met een hoge archeologische waarde en een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden gelden bij grondverstorende activiteiten onderzoeksverplichtingen. Deze gebieden kennen op de Verbeelding een dubbelbestemming Waarde – Archeologie;
 2. in de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden.
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen

werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Aangezien bij onderhavig planvoornemen niet in de bodem wordt geroerd, behoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden door onderhavig planvoornemen niet aangetast. Daarnaast kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen een Provinciaal Archeologisch aandachtsgebied en een AMK-terrein.

De verstoringen die plaats zullen vinden bij de uitvoering van het inpassingsplan/aanplant van de bomen, zullen maximaal 1 meter diep zijn en er zal sprake zijn van puntverstoringen waardoor het maximale verstoringsoppervlak niet groter dan 250 m² zal zijn, hetgeen betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De hagen die aangeplant worden zullen maximaal 40 cm diep in de grond worden geplant. Bij verstoringen tot 40 cm is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert				
Bijlage bij: Nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert				
ArchAeO-rapport 0915, kaartbijlage 1, schaal 1:25.000				
legenda				
Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		beelstabel onderzoekplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning GEMEENTEN WEERT EN NEDERWEERT		
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringdiepte?	verstoringsoppervlak?	wel of geen onderzoekplicht?
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm?	> 250m²?	
		nee	-	geen onderzoekplicht
		ja	nee	geen onderzoekplicht
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-AH)	> 40 cm?	> 250m²?	
		nee	-	geen onderzoekplicht
		ja	nee	geen onderzoekplicht
		ja	ja	onderzoekplicht (minnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

Figuur 13: uitsnede archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert met aanduiding plangebied

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

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien er eventueel extra aansluitingen aangelegd of vernieuwd worden, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Om de woning aan de Dijkerstraat 25 te ontsluiten, wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit. Het gebruiken van die bestaande inrit en/of het verplaatsen van die inrit aan de Dijkerstraat is niet bezwaarlijk, aangezien dit in de bestaande situatie ook al aanwezig is. De ontsluiting van de locatie vormt derhalve geen probleem. Er is sprake van een vrij uitzicht vanaf de (toekomstige) inrit.

Ook zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er worden namelijk stallen afgebroken, waardoor ten aanzien van eventuele agrarische bedrijfsactiviteiten geen verkeersbewegingen meer plaatsvinden. Hierdoor is er geen sprake van een toename van verkeersoverlast op de omgeving.

5.3.2 Parkeren

Voor vrijstaande woningen in het duurdere segment wordt in de regel een parkeernorm per woning van circa 2 parkeerplaatsen gehanteerd. Gelet op de grootte van het perceel (Dijkerstraat 25) is er ruim voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerruimte te bieden, zodat niet langs de Dijkerstraat 25 hoeft te worden geparkeerd.

Voorliggende planontwikkeling voorziet derhalve in voldoende parkeerruimte binnen de eigen perceelsgrenzen.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

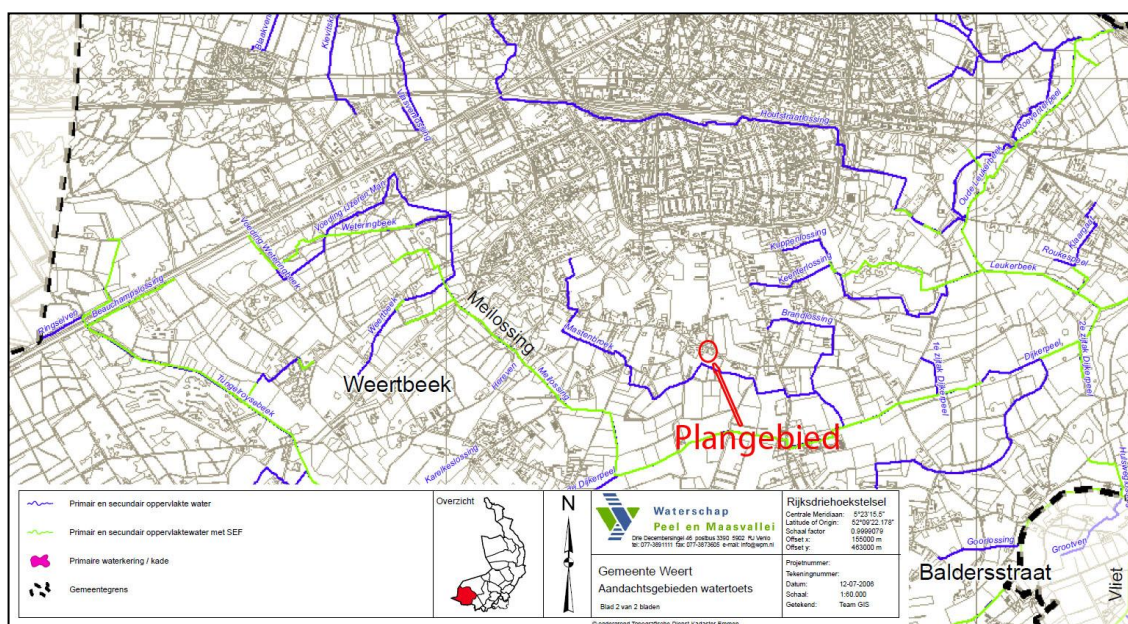
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

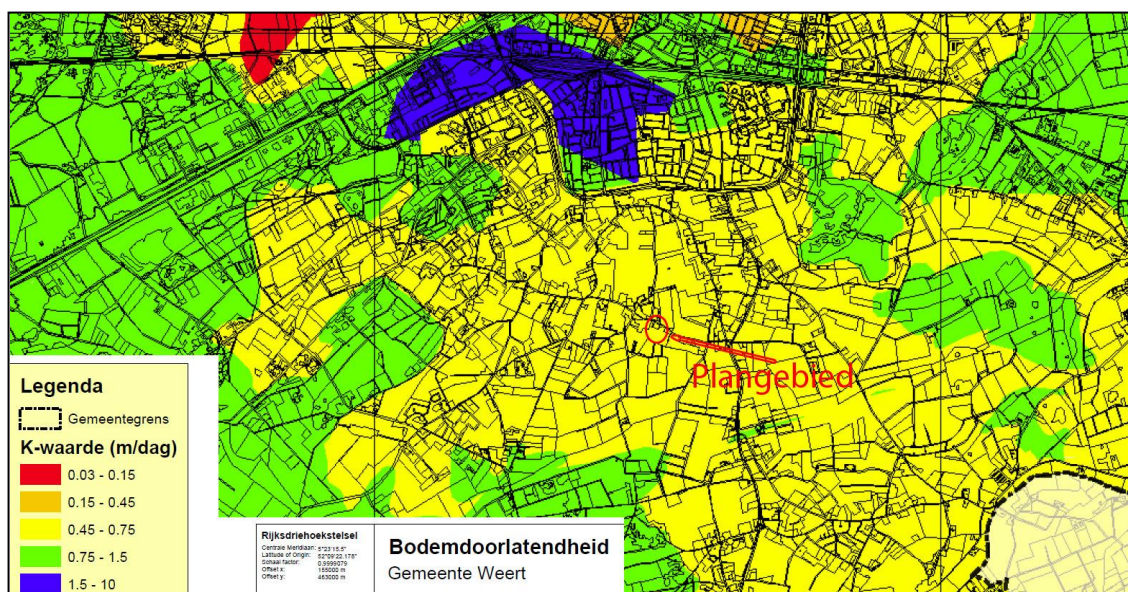
Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (Waterschapsbedrijf, Waterschap, provincie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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Onderhavig planvoornemen betreft het omvormen van een agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. Er zal geen nieuwe verharding worden toegevoegd als gevolg van onderhavig planvoornemen. Daarom behoeft onderhavig bestemmingsplan niet aan het Waterschap Peel en Maasvallei te worden voorgelegd voor een watertoets.

Uit de kaarten van de gemeente Weert van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen aanwezige te beschermen waarden. Het plangebied grenst in de zuidoosthoek wel aan het primaire water Mastenbroek. Hiervoor geldt dat er een beschermingszone aanwezig is van 5 meter vanuit de insteek van de watergang. Daartoe is op de verbeelding van dit bestemmingsplan een aanduiding opgenomen. Verder spelen binnen het plangebied waterbelangen geen rol.



Figuur 14: kaart 'aandachtsgebieden' waterschap Peel en Maasvallei met aanduiding plangebied



Figuur 15: kaart 'bodemdoorlatendheid' waterschap Peel en Maasvallei met aanduiding plangebied

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Weert. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Deze optie is ook in de bestaande situatie het geval en zal daarmee niet wijzigen.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Ook hierin vindt dus geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar het gemeentelijk riool en de aan te leggen infiltratiesloot. De te behouden bebouwing (woonboerderij) wordt alleen inpandig verbouwd. Er zal dus ook voor het afvoeren van hemelwater geen verandering optreden ten opzichte van de huidige situatie.

Voorkomen van wateroverlast

In de huidige situatie is er voor omwonenden geen sprake van wateroverlast. Aangezien er voor de waterhuishoudkundige situatie geen veranderingen optreden, heeft er in de toekomst ook niet voor wateroverlast te worden gevreesd. Daarbij is het plangebied dusdanig van omvang dat eventuele toekomstige problemen binnen de eigen perceelsgrenzen opgelost kunnen worden.

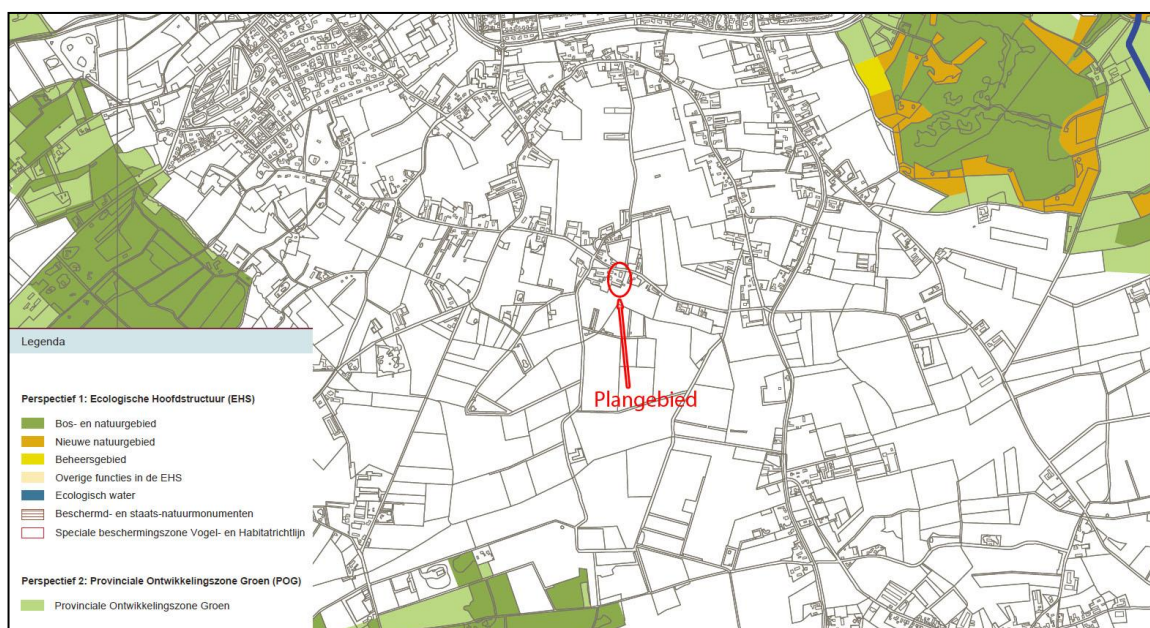
Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Figuur 16: uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld (zie **bijlage 5**).



Figuur 17: uitsnede landschappelijke inpassing

Het landschapsplan voorziet in een landschappelijke inpassing. Deze bestaat uit het planten van bomen en hagen.

De inpassing wordt privaatrechtelijk vastgelegd tussen de heer Arnaud de Calavon en de gemeente Weert. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving en zelfs, middels de uitvoering van de inpassing, bijdraagt aan het realiseren van de gebiedsdoelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de Stimuleringsplannen Natuur, Bos en Landschap.

5.6 Flora en fauna

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

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en faunawet). In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze verboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het omvormen van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Op deze locatie zijn, gelet op de ligging temidden van overige woonbebouwing, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

Er zal door onderhavig planvoornemen niet worden gebouwd. Als gevolg hiervan valt niet te verwachten dat er planten- en/of natuurwaarden worden aangetast als gevolg van onderhavig planvoornemen.

5.6.1 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming (Ekster, 2006) gedaan buiten het intensieve deel (het deel dat is bestemd als 'Wonen' van het plangebied. Verder komen er op grond van deze gegevens geen beschermde plantensoorten voor in het plangebied. Ten slotte is er geen bijzonder soort landschap aanwezig op de planlocatie.

Ook door de gegevens die afkomstig zijn uit de database van de provincie wordt de aanname, dat er geen beschermde vogels of planten voorkomen in of in de omgeving van het plangebied, gestaafd.

5.6.2 Gebiedsbescherming



Figuur 18: uitsnede kaart Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' met aanduiding plangebied en afstanden



Figuur 19: uitsnede kaart Beschermd natuurmonument 'Sarsven en de Banen' met aanduiding plangebied en afstand

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 4 km van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Sarsven en de Banen' en dat is gelegen op een afstand van circa 6,5 kilometer. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermde natuurmonument.

5.6.3 Conclusie

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het intensieve deel van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het dit intensieve deel van het plangebied beschermde soorten voorkomen. Ter plekke van de overige gronden van het plangebied is sprake van een gebiedsindeling die niet schadelijk is voor aanwezige flora en fauna. Dankzij de te realiseren inpassing wordt de leefomgeving voor eventueel aanwezige flora en fauna zelfs versterkt.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De verbouwing van de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een mogelijk schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Cultuurhistorie

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht Dijkerakker. Dit gebied is een van de 12 gebieden die de gemeente Weert op 1 juli 2008 heeft aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze gebieden geven een goed beeld van de lokale geschiedenis en hebben een voor Weert bijzonder historisch karakter. Deze gebieden zijn daarom van belang te bewaren voor het nageslacht.

De Dijkerakker vormt met het oorspronkelijke wegenpatroon, de vroeg middeleeuwse verkaveling met kransakkers, de driesen, waterlopen, de restanten van een schans en de karakteristieke bebouwing met bijbehorende groenstructuren een zeer zeldzaam ensemble en een belangrijke schakel in de geschiedenis van de streek en van Weert. Dit mede door de herinnering aan het leven in het buitengebied over een lange periode, van de vroege middeleeuwen (circa 800 na Christus) tot nu.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen bij onderhavig planvoornemen, kan worden vastgesteld dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op het planvoornemen aangezien het planvoornemen niet voorziet in het bouwen van een nieuwe woning. De voorgestane veranderingen zijn minimaal van aard en reeds door de monumentencommissie behandeld en akkoord bevonden op 16 december 2010.

Kortom, het aspect cultuurhistorie heeft geen belemmeringen voor wat betreft onderhavig planvoornemen.

5.8 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

In dit geval is geen sprake van een in dit artikel aangewezen bouwplan. Het betreft een verbouwing van een bedrijfswoning naar burgerwoning. De grondexploitatiewet is derhalve niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer blijven.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Dijkerstraat 25' van de gemeente Weert bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'.

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente Weert in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 6**.

VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft aangegeven dat onderhavig bestemmingsplan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft op 17 augustus 2011 een reactie ingediend. Deze opmerkingen (bodem en archeologie) zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Waterschap Peel en Maasvallei

Op 16 juni 2011 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei een reactie ingediend. De opmerkingen inzake het opnemen van de beschermingszone van het primaire water Mastenbroek op de verbeelding en in de regels zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Weert heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen omdat dit een particulier initiatief betreft.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2012 tot en met 4 april 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg).

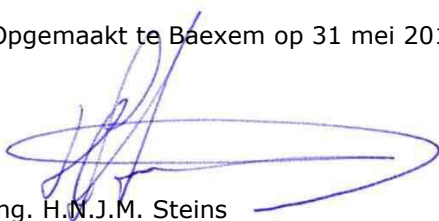
Ten aanzien van deze zienswijze is in het raadsbesluit een beantwoording geformuleerd. Korthedshalve wordt hier dan ook verwezen naar het vaststellingsbesluit behorende bij dit bestemmingsplan.

9. BIJLAGEN

1. Principemedewerking gemeente Weert d.d. 22 oktober 2010
2. Bodemonderzoek zinkassen, BKK bodemadvies bv d.d. 5 juli 2010
3. Nader bodemonderzoek, ABO-milieuconsult bv d.d. 29 november 2010
4. Aanvullend bodemonderzoek Aelmans ECO B.V. d.d. 31 januari 2012
5. Landschappelijk inpassingsplan G. Paumen(d.d. 8 december 2010
6. Reacties 3.1.1 Bro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem op 31 mei 2012

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

ing. H.M.J.M. Steins