
bestemmingsplan

Hennenstraatje 16-18 Gemeente Weert

Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Hennenstraatje 16-18 Swartbroek, gemeente Weert
Opdrachtgever: Certurion Adviseurs, postbus 10279, 6000 GG Weert
Contactpersoon: de heer M. Hos

1^e concept: 20 oktober 2008
2^e concept: 04 februari 2009
3^e concept: 15 januari 2010
4^e concept: 08 maart 2010

Voorontwerp: 8 juli 2011
Ontwerp: 13 september 2011
Definitief: 8 februari 2012

Opsteller: mr. J.C.M.G. Beusmans **paraaf:**

Controleur: mr. A.W.C.M. Jansen **paraaf:**

Colofon

BEUSMANS & JANSEN

ONDERZOEK & ADVIES IN RUIMTELIJKE ORDENING

Post-en kantooradres:

Van Vlatenstraat 159
5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817
M: 06-48800953
E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2012 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Planproces en procedure	7
1.6	Leeswijzer	7
2.	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid	8
2.1.2	Nota Ruimte	8
2.1.3	AMvB Ruimte	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.2.1	POL 2006	9
2.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	10
2.2.3	Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg	11
2.2.4	Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg	12
2.3	Regionaal beleid: Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014	12
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Structuurvisie fase-1 document	13
2.4.2	Bestemmingsplan Buitengebied 1998	15
2.4.3	Dorpsomgevingsprogramma 2005-2012	16
3.	GEBIEDSANALYSE	17
3.1	Feitelijke beschrijving plangebied	17
3.2	Ruimtelijke structuren en –waarden plangebied e.o.	18
3.2.1	Ruimtelijke karakteristiek	18
3.2.2	Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	18
3.2.3	Landschappelijke waarden en geomorfologie	19
3.3	Inventarisatie (steden)bouwkundige karakteristiek, groenstructuur en functies binnen het plangebied	19
3.3.1	(Steden)bouwkundige karakteristiek	19
3.3.2	Bepanting/groenstructuur	20
3.3.3	Functies binnen het plangebied	21
4.	ONDERZOEKEN	22
4.1	Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï	22
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.3.1	Wetgeving	25
4.3.2	Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)	26
4.3.3	Kleine en grote projecten	26
4.3.4	Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	26

4.4	Externe veiligheid	26
4.4.1	Risicovolle inrichtingen	26
4.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	27
4.4.3	Kabels en leidingen	27
4.5	Milieuzonering	28
4.6	Waterhuishouding	28
4.6.1	Waterbeleid	28
4.6.2	Waterhuishoudkundige situatie	29
4.6.3	Wateradvies	31
4.7	Flora- en fauna	31
4.7.1	Flora- en faunawet	31
4.7.2	Quicksan flora en fauna	32
4.8	Natuur en landschap	34
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.9.1	Cultuurhistorie	35
4.9.2	Archeologie	35
4.9.3	Molenbiotoop	37
4.10	Verkeer	37
5.	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	39
5.1	Stedenbouwkundig ontwerp	39
5.1.1	Inleiding	39
5.1.2	Hoofdopzet	39
5.1.3	Lintbebouwing	39
5.1.3a	Relatie met het landschap/bebouwingsbeeld	40
5.1.3b	Woningtypologie	40
5.1.3c	Situering hoofdgebouw en bijgebouwen	40
5.2	Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	41
5.3	Duurzaamheid	42
6.	JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN	44
6.1	Plansystematiek	44
6.2	Plantoelichting	44
6.3	Verbeelding	44
6.4	Planregels	44
6.4.1	Indeling planregels	45
6.4.2	Toelichting op de bestemmingen	45
7.	ECONOMISCHE HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN	48
7.1	Economische haalbaarheid	48
7.2	Handhaving	48
7.2.1	Inleiding	48
7.2.2	Uitvoering handhavingstoezicht	48
7.2.3	Overgangsrecht	49
7.2.4	Voorlichting	49
7.2.5	Controles	49
7.2.6	Sanctionering	49

8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID, BESTUURLIJK VOOROVERLEG EN PROCEDURES	50
8.1	Bestemmingsplanprocedure	50
8.2	Kennisgeving voorbereiding	50
8.3	Vooroverleg en inspraak	50

BIJLAGEN

- Herinrichtings- en beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' Swartbroek gemeente Weert (*Janssen Wuts Architecten te Baarlo, werknr. 06005, d.d. 11 april 2011*);
- Rapportage vleermuizen- en uileninventarisatie Hennenstraatje te Weert (*Faunaconsult Belfeld, d.d. 15 december 2008*);
- Flora- en faunaquickscan Hennenstraatje te Weert (*Faunaconsult Belfeld d.d. maart 2010*);
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Hennenstraatje Swartbroek, (*Econsultancy BV, rapportnr. 08091655, d.d. 4 november 2008*);
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (*Akoestisch onderzoek omgeving Hennenstraatje 16 gemeente Weert, JAMI advies en onderzoek, d.d. 17 januari 2009, projectnr. 2009.01.G.1.R01.*);
- Nader akoestisch onderzoek i.v.m. procedure hogere grenswaarden (*Akoestisch onderzoek omgeving Hennenstraatje 16 gemeente Weert, JAMI advies en onderzoek, d.d. 26 februari 2010, projectnr. 2010.02.G.1 R01*);
- Verkennend bodemonderzoek (*Verkennd bodemonderzoek Hennenstraatje (16, 18 en ong.) te Swartbroek, Econsultancy BV, rapportnr. 08091654, d.d. 24-12-2008*);
- Nader bodemonderzoek Hennenstraatje 16-18 te Weert (*BKK Bodemadvies BV, rapportnummer 10083.BKK, d.d. 19 april 2010*);
- Verkennend en nader bodemonderzoek asbest Hennenstraatje 16-18 Swartbroek (*BKK Bodemadvies BV, rapportnummer 10085.BKK, d.d. 13 april 2010*).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Ten zuiden van de kern Swartbroek, gemeente Weert, ligt het voormalige pluimveebedrijf 'Nollewiel' van de familie Philips. De bedrijfsbebouwing is door een brand op 25 maart 2004 grotendeels verwoest. De gemeente Weert wenst het aantal stankgehinderden - in het kader van de reconstructie van het platteland - te verminderen en daarmee de leefbaarheid van de kern Swartbroek te verbeteren. Het pluimveebedrijf Nollewiel is inmiddels verplaatst naar Leveroy. Op de huidige locatie zullen de nog bestaande stallen gesloopt worden en is de milieuvergunning voor het pluimveebedrijf ingetrokken.

Ter financiering van deze bedrijfsverplaatsing heeft de gemeente Weert haar medewerking toegezegd aan de realisatie van een woningbouwprogramma ter plaatse, gebaseerd op het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). De familie Philips heeft hiertoe in overleg met de gemeente Weert een plan ontwikkeld. Het woningbouwprogramma bestaat uit de realisatie van 5 nieuw te bouwen vrijstaande woningen op kavels met een omvang van 800 m² en 3 aaneengesloten woningen via een splitsing van de bestaande woonboerderij van de familie Philips (Hennenstraatje 16-18).

Het vigerende bestemmingsplan maakt de verwezenlijking van het plan niet mogelijk. De gemeente Weert acht deze ruimtelijke ontwikkeling echter wenselijk en zal dan ook medewerking verlenen aan dit project door de vaststelling van een planologisch-juridische regeling in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Swartbroek binnen de gemeente Weert. Het is gelegen in het buitengebied aan het Hennenstraatje, tussen de Ittervoorterweg en de Venboordstraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AA nrs 302 (ged.), 303, 305 en 315 (ged.) en heeft een omvang van ca. 2,1 ha. De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangegeven op de afbeelding hiernaast.



Afbeelding 1: begrenzing plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan artikel 30 herziening Buitengebied 1998' gemeente Weert voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van 5 nieuwe woningen en de splitsing van de woonboerderij aan het Hennenstraatje 16-18 van 2 woningen naar 3 woningen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS	Inwerkingtreding
Artikel 30 herziening Buitengebied 1998	Agrarisch Bouwblok	13 september 2001	16 april 2002	13 juni 2002

1.5 Planproces en procedure

Het voorontwerp van het **bestemmingsplan Hennenstraatje 16-18 gemeente Weert** zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende bestuurlijke instanties. Na het wettelijk vooroverleg zal het plan verder de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen. De resultaten van het wettelijk vooroverleg en de procedures zullen te zijner tijd in hoofdstuk 8 worden behandeld.

1.6 Leeswijzer

De voorliggende plantoelichting kent verder de volgende opbouw. In **hoofdstuk 1** werd een inleiding gegeven. De aanleiding voor en doel van het nieuwe bestemmingsplan, de ligging en begrenzing van het plangebied, het vigerend bestemmingsplan en planproces en procedures worden beschreven.

Hoofdstuk 2 geeft het beleidskader weer. Hierin wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Ook wordt op deze plek een gedetailleerde beschrijving gegeven van het vigerende bestemmingsplan en de reden waarom de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met dat plan.

Hoofdstuk 3 bevat een analyse van het plangebied. De feitelijke situatie van het plangebied wordt beschreven alsmede de aanwezige relevante ruimtelijke structuren en – waarden (zoals de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische en landschappelijke waarden). Ook bevat dit hoofdstuk een inventarisatie van de (steden)bouwkundige karakteristiek van het plangebied en een beschrijving van de aanwezige beplanting/groenstructuur en de aanwezige functies.

Hoofdstuk 4 bevat de onderzoeksresultaten van de diverse milieu-planologische aspecten. Tevens bevat dit hoofdstuk de waterparagraaf.

In **hoofdstuk 5** wordt het woningbouwplan beschreven waarvoor dit plan is opgesteld.

Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische vormgeving van het plan. Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de in het plan voorkomende bestemmingen en een toelichting bij de opgenomen planregels.

In **hoofdstuk 7** wordt de economische uitvoerbaarheid, planschade en de handhavingsaspecten van het plan beschreven.

Hoofdstuk 8 bevat de resultaten van het gevoerde bestuurlijke vooroverleg en de bestemmingsplanprocedures.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid

Per 1 juli 2008 hebben de destijds vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de destijds vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikte heeft het kabinet de **Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid** vastgesteld. Hierin zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het rijk indien nationale belangen in geding zijn. De Realisatieparagraaf geeft helderheid over de nationale belangen en daarmee ook over de vraag of over een ruimtelijk plan vooroverleg met het rijk noodzakelijk is.

Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. De Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie. Er is een overzicht opgenomen van 34 nationaal ruimtelijke belangen. Dit vormt de ruggegraat van de Realisatieparagraaf. Bij negen onderwerpen die ontleend zijn aan de Nota Ruimte en bij drie andere PKB's wordt de nieuwe amvb bevoegdheid ingezet. Het volgende nationale ruimtelijke belang is aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan:

■ Nationaal ruimtelijk belang nr. 07: Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Provincies dienen het bundelingsbeleid zodanig vorm te geven dat het de vraag naar ruimte van alle aan de verstedelijking verbonden functies in al zijn diversiteit accommodeert en de rijksdoelstelling van krachtige steden en vitaal landelijk gebied ondersteunt. De invulling van het provinciale bundelingsbeleid sluit aan bij de integrale ontwikkelingsdoelstellingen van het betreffende gebied en de daarin liggende steden en dorpen. Dit geldt specifiek voor de keuze van locaties voor verstedelijking en economische activiteiten (zowel in bestaand bebouwd gebied als daarbuiten) en van de verhouding tussen de omvang van de gebundelde en de meer verspreide bebouwing in het buitengebied. Het rijk toetst of provincies het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in het provinciale en regionale ruimtelijk beleid opnemen.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de hierboven beschreven beleidsuitspraken.

2.1.2 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. In deze nota zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt en waarin 'ruimte voor ontwikkeling' centraal wordt gesteld. Voor heel Nederland is de ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water vastgelegd. De nota zorgt ervoor dat water een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten zo optimaal mogelijk worden benut. Nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen buiten het bestaande bebouwde gebied van steden en dorpen in 2000 worden gezien als nieuwe uitleglocaties. Gemeenten krijgen de ruimte om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. De infrastructuur en het groen worden hierbij optimaal benut en in samenhang ontwikkeld.

2.1.3 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is vastgesteld dat iedere overheid naast beleid tevens een uitvoeringsinstrument voor dit beleid dient te hebben. De kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Voorheen was alleen het beleid van het rijk in planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Met de invoering van de Wro is daarom de Realisatieparagraaf verschenen waarin verantwoord is welke uitvoeringsinstrumenten toegepast kunnen worden om het beleid daadwerkelijk te realiseren. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het plangebied komt niet voor op één van de kaarten van de AMvB Ruimte. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de AMvB Ruimte niet direct gevolgen heeft voor de ontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met het algemene beleid dat in de AMvB Ruimte wordt afgekaderd.

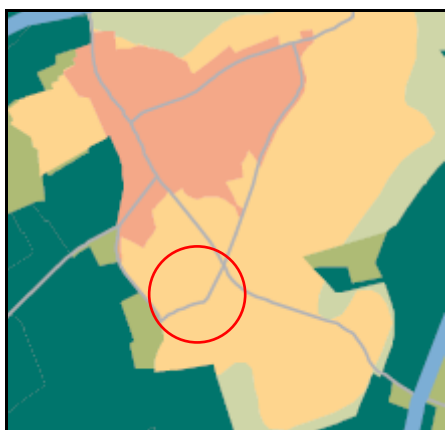
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 POL 2006

In januari 2008 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 geactualiseerd. Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het plangebied ligt in het POL 2006 in perspectief 4 (vitaal landelijk gebied). Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden-Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Soms gaat het om oud-bouwlanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. De gebiedsafbakening van P4 is indicatief.



Afbeelding 2: uitsnede uit POL-kaart 1

Ter plaatse van het plangebied zijn verder de volgende blauwe-, groene- of kristallen waarden toegekend:

- Kristallen waarden: Roerdalslenk, zone III
- Blauwe waarden: Bufferzones rond prioritaire verdroogde natuurgebieden
- Groene waarden: Geen

 P4 Vitaal landelijk gebied

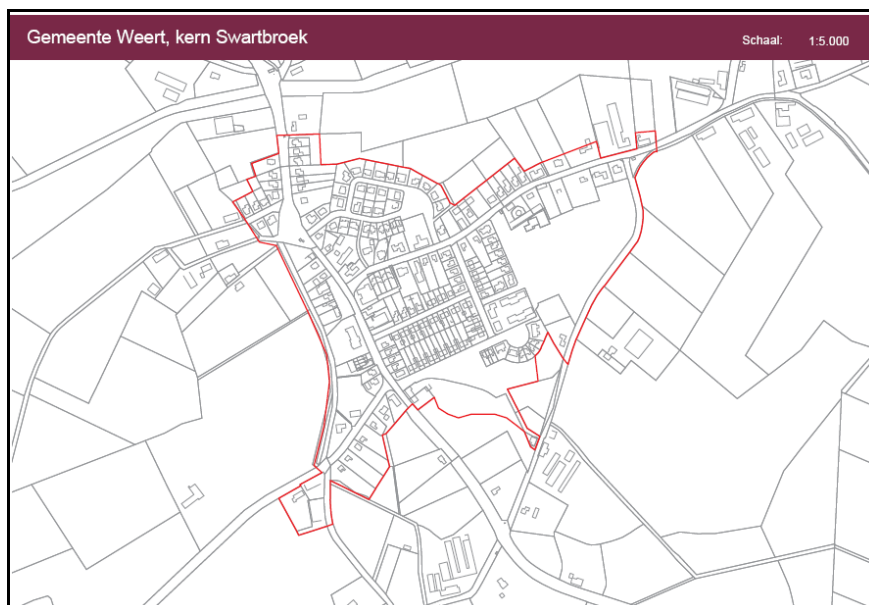
De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermende (klei)-lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing op basis van de Provinciale Milieuverordening toegestaan.

In en rondom de prioritaire en kansrijke verdroogde natuurgebieden ligt de nadruk op de uitvoering van hydrologische maatregelen en geldt regelgeving ten aanzien van grondwateronttrekkingen. De bufferzones (gelegen binnen de perspectieven 1 t/m 5) rondom de prioritaire en kansrijke verdroogde natuurgebieden zijn afzonderlijk aangeduid vanwege verschil in regelgeving. Rondom prioritaire gebieden is het beleid gericht op stand-still ten aanzien van onttrekkingen en op sanering van bestaande putten. In bufferzones rond de kansrijke gebieden geldt alleen het standstill principe. De begrenzing op de kaart is indicatief. De exacte begrenzing is samen met regelgeving ten aanzien van onttrekkingen opgenomen in de Verordening waterhuishouding 1997.

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen). De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit vormgegeven via het VORM-beleid in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg 2005. Het nieuwe beleid ten aanzien van woningbouwmogelijkheden buiten de contouren stelt dat dit alleen mogelijk is indien dit per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert.



Afbeelding 3: contour kern Swartbroek (Atlas werkcontouren)

Gebouwd mag worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. De locatie dient aansluitend aan de contour, binnen een lint of cluster te liggen. Voor dorpskernen als Swartbroek geldt een terughoudend groeibeleid. Het plangebied is gelegen buiten de contour om de kern Swartbroek, echter binnen het bebouwingscluster zoals dit ook op de ontwikkelingskaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 is aangegeven.

Het plan behelst de bouw van 5 nieuwe woningen en de splitsing van de bestaande boerderij in 3 wooneenheden in plaats van de huidige 2 woningen. Gelet op het feit dat het plangebied zich buiten de contour om Swartbroek heen bevindt, dient een tegenprestatie c.q. een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te worden geleverd. Aan deze tegenprestatie wordt op meerdere manieren vormgegeven:

- De milieuvergunning die op de inrichting aan het Hennenstraatje 16 lag, is op 19 november 2010 geheel ingetrokken. Hierdoor is de geurcirkel afkomstig van dit bedrijf, welke over een gedeelte van de kern Swartbroek lag, vervallen.
- Alle bedrijfsgebouwen van pluimveebedrijf Nollewiel zullen worden gesloopt, met uitzondering van de beide (bedrijfs)woningen (langgevelboerderij).
- De te slopen pluimveehouderij aan het Hennenstraatje –welke inmiddels is verplaatst - compenseert de bouw van 5 vrijstaande woningen.
- De interne wijziging van de langgevelboerderij van 2 naar 3 wooneenheden heeft geen extra versterking tot gevolg; compensatie van tenietgegangene (natuur-)waarden is derhalve niet noodzakelijk, omdat er geen waarden worden aangetast.
- Landschappelijke inpassing op basis van een opgesteld herinrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie.

2.2.3 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 'Ordering en ontwikkeling in balans', opgesteld door de provincie Limburg, geeft richting aan de mogelijkheden van woningsplitsing in het buitengebied. Blijkens de Handreiking is splitsing uitsluitend toegestaan binnen reeds bestaande bebouwing. Splitsing in combinatie met uitbreiding is ook niet mogelijk.

Het beleid voor nieuwe economische dragers in het buitengebied richt zich er op dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in de hoofdbebouwing van vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing. Hierbij wordt onder hoofdbebouwing verstaan, het gebouw waarvan de bedrijfswoning architectonisch en/ of stedenbouwkundig gezien deel uitmaakt.

De langgevelboerderij van de familie Philips bevat in de huidige situatie twee bedrijfswoningen. Daarnaast is in dit gebouw het kantoorgedeelte van het pluimveebedrijf gevestigd. De langgevelboerderij dateert uit 1924. Gestreefd wordt om in dit karakteristieke gebouw, door middel van woningsplitsing, een derde woning te realiseren. Gezien het bovenstaande past deze ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

2.2.4 Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Noord- en Midden-Limburg heeft net als andere (zand)gebieden in Zuid- en Oost-Nederland te maken met een hoge veedichtheid. In deze gebieden – de zogenaamde concentratiegebieden – is de intensieve veehouderij sterk vertegenwoordigd en doen zich verschillende problemen voor die nauw met elkaar samenhangen. Kern daarvan is dat (intensieve) landbouw, wonen, werken, mobiliteit, recreatie en natuur elkaar te vaak in de weg zitten. Gevolg is dat landbouw en recreatie zich niet goed kunnen ontwikkelen, en dat de kwaliteit van natuur, landschap en water onder druk staat.

Om de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken heeft het Rijk de 'Reconstructiewet Concentratiegebieden' in het leven geroepen. Directe aanleiding voor de wet was de varkenspestepidemie van 1997, maar in de concrete uitwerking is de wet veel breder. Doel van de wet is:

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
3. De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

Met dit Reconstructieplan wordt integraal, gebiedsgericht en oplossingsgericht gewerkt. Dat betekent niet dat alle afzonderlijke, sectorale doelen in dit plan meegenomen worden, maar vooral dat sectorale beleidsdoelen zo veel mogelijk op elkaar afgestemd worden en meerdere problemen tegelijk kunnen worden opgelost. Door het verplaatsen van een intensief veehouderij uit een kwetsbaar gebied worden meerdere problemen tegelijk opgelost. De ammoniak- en stankproblematiek wordt verminderd, en de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Zo'n maatregel brengt de nodige dynamiek in het landelijk gebied op gang. In de reconstructie krijgen dergelijke gestapelde problemen voorrang. Speciale aandacht wordt besteed aan de volgende (samenhangende) thema's:

1. Toekomst voor intensieve veehouderij, natuur en landschap: naar een afwaartse beweging
2. Versterking van de economische vitaliteit van het landelijk gebied (landbouw en recreatie)
3. Versterken van natuur en landschap
4. Naar een veerkrachtig watersysteem
5. Leefbare dorpen.

Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied. Verwevingsgebieden kennen een sterke vermenging van functies (o.a. landbouw, toerisme en recreatie) met diverse waarden in het buitengebied (zoals water, landschap en natuur). Doel voor deze gebieden is dat deze functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en elkaar onderling versterken. Met het bovenstaande wordt de kern van de ontwikkeling aan het Hennenstraatje 16 te Swartbroek benoemd.

2.3 Regionaal beleid: Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad van Weert de 'Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014' vastgesteld. De beleidsnota's 'Wonen in Weert 2003+' en 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010' zijn ingetrokken. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie is dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie was afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormt de gemeente Weert de regio Weerterkwartier. De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen.

Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op hetzelfde niveau als in 2010 gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28% ten opzichte van 2010. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% ten opzichte van 2010 en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60% ten opzichte van 2010. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie.

Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

De voorgenomen ontwikkeling aan het Hennenstraatje 16-18 is in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 opgenomen met 3 woningen. Dit was nog gebaseerd op herontwikkeling van de locatie met toepassing van de VORM methodiek. Inmiddels is echter besloten om het LKM toe te passen. Het aantal toe te voegen woningen is bijgesteld naar 6. Deze bijstelling is meegenomen in de eerste actualisatie van de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014. De oplevering staat gepland voor 2013. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase-1 document

De structuurvisie fase-1 document is vastgesteld op 18 maart 2009. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juli 2008 en daarmee samenhangend de Grondexploitatiewet is het noodzakelijk om een actuele structuurvisie te hebben (artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening). Bovendien biedt de Grondexploitatiewet nieuwe mogelijkheden. Het Structuurplan uit 1998 was zowel inhoudelijk als juridisch/planologisch niet meer actueel. Besloten is om het opstellen van een nieuwe structuurvisie in 2 fasen te splitsen.

Allereerst is een fase 1 document opgesteld. Hierin zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder economie, wonen, groen, water, infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een actieprogramma samengesteld uit de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Na afronding van dit Structuurvisie fase 1 document wordt een structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Deze visie is nog niet vastgesteld.

Deze structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een gezamenlijk kaderstellend beleid.

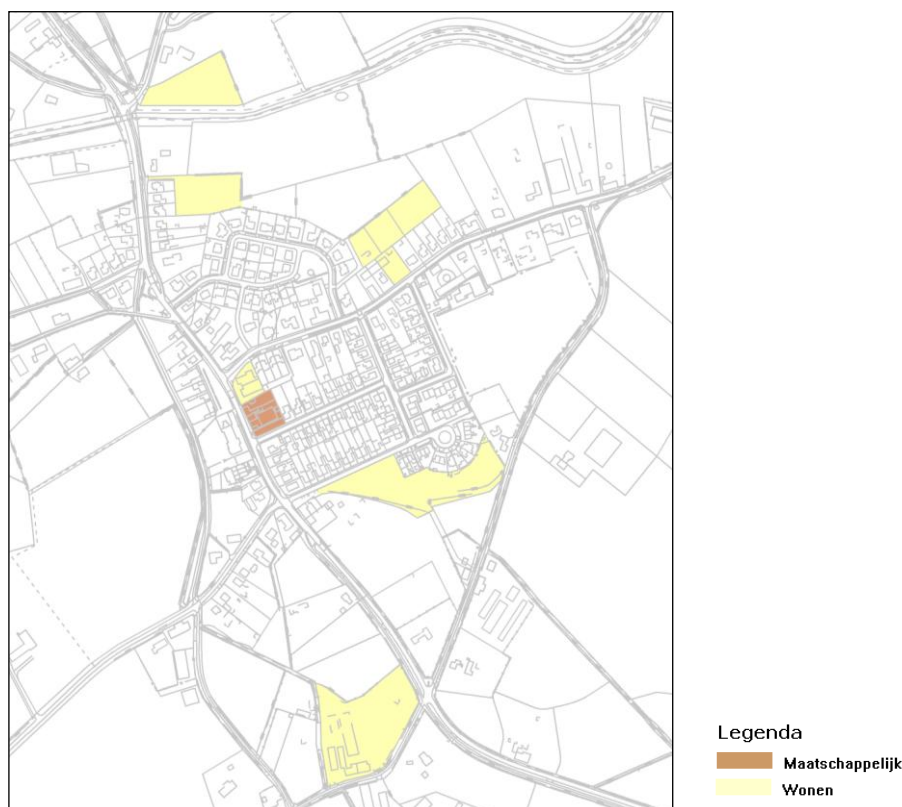
In de nota zijn projecten opgenomen die het gevolg zijn van vastgesteld beleid. Nieuwe projecten worden in fase 2 opgenomen. Er is in een voorlopig actieprogramma gebiedsgericht ingegaan op de lopende en in voorbereiding zijnde projecten. Aan de hand van kaartbeelden wordt een en ander visueel ondersteund.

Tot slot wordt ingegaan op de financiële aspecten. De Meerjareninvesteringsplannen Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen maken geen deel uit van deze visie, doch zijn tegelijkertijd met deze visie door de raad vastgesteld.

Ten aanzien van Swartbroek staan ontwikkelingen vooral in het teken van woningbouw zo staat in de structuurvisie. Onderhavig plan is met een toevoeging van 6 woningen opgenomen in de structuurvisie, overeenkomstig voorliggend bestemmingsplan.

Locatie	Aantal woningen	Sociale huur	Starters woning	Zelfbouw kavel	Overige	Planning gereed
Ittervoortweg/Coolenstraat	4					
Ittervoortweg/Bertiliastraat	11				11	2009
Ittervoortweg (AA563)	8	-	4	2	2	
Kremersweg 2	1	-	-	1	-	
Pelmersheideweg 10	1	-	-	1	-	
Coolenstraat	5	-	-	5	-	
Hennenstraatje (AA0303)	6	-	-	6	-	
Rectorijstraat	p.m.	8	p.m.	p.m.	p.m.	

tabel: actieprogramma wonen Swartbroek zoals opgenomen in structuurvisie fase-1

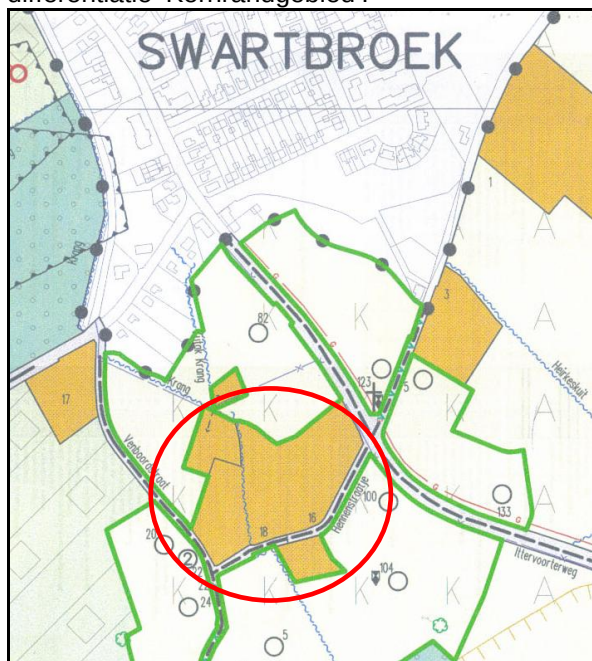


Afbeelding 4: locaties fysieke ontwikkelingen Swartbroek

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Op dit moment is op het gebied aan het Hennenstraatje te Swartbroek het bestemmingsplan Buitengebied 1998 (artikel 30 WRO-herziening) van toepassing welk bestemmingsplan door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld op 13 september 2001, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg op 16 april 2002 en in werking is getreden op 13 juni 2002. Hierin heeft het Hennenstraatje 16 de bestemming 'Agrarisch Bouwblok' gekregen ten behoeve van het exploiteren van het pluimveebedrijf.

Rondom deze aanduiding 'Agrarisch Bouwblok' geldt de bestemming 'Agrarisch Gebied' met de differentiatie 'Kernrandgebied'.



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Op de bij dit bestemmingsplan horende 'Ontwikkelingenkaart' heeft (de omgeving van) het Hennenstraatje de typering 'bebouwingscluster' gekregen.

De als "Agrarisch Bouwblok" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. De gronden zijn tevens bestemd voor recreatief medegebruik met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik niet is toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch Bouwblok' is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met deze bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde een zogenaamde huisstalboerderij (voormalig agrarische bedrijf), met inbegrip van de voormalige bedrijfswoning, onder voorwaarden te splitsen in maximaal 2 woningen.

Een wijziging van het gehele agrarische bouwblok in woondoeleinden met het doel om hier niet alleen een woningsplitsing in 3 wooneenheden van de voormalige agrarische bedrijfswoning te bewerkstelligen, doch ook nog eens de bouw van 5 nieuwe woningen te realiseren, valt niet binnen de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid. Een partiële wijziging van het bestemmingsplan - conform de procedure van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening - is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch te regelen.

2.4.3 Dorpsomgevingsprogramma 2005-2012

In mei 2004 heeft de gemeente Weert een verzoek bij de provincie Limburg ingediend om deel te mogen nemen aan de pilot voor de Dorps Omgevings Programma's in het kader van het reconstructieplan voor Noord- en Midden-Limburg. Als gevolg hiervan is de gemeente in de zomer van 2004 gestart met een overleg met de dorpsraden van de dorpen Tungalroy, Swartbroek en Altweeterheide. De keuze voor deze dorpen was gebaseerd op de gelijklopende problematiek. In alledrie de dorpen is er behoefte aan woningbouw en het scheppen en instandhouden van basis voorzieningen. De ontwikkelingen werden echter geblokkeerd door het voorhanden zijn van agrarische bedrijven met stankcirkels, waardoor beoogde ontwikkelingen onmogelijk zijn.

In het communicatietraject is gebleken dat Swartbroek behoefte heeft aan onder andere nieuwe woningen in zeer diverse segmenten en het opzetten van een nieuwe school. In het Dorpsomgevingsprogramma valt de bedrijfsverplaatsing van pluimveebedrijf Nollewiel als rode draad te herkennen. De gemeente heeft in 2004 het pluimveebedrijf al benaderd voor bedrijfsverplaatsing naar een landbouwontwikkelingsgebied. Na de brand heeft de familie Philips besloten om hierop in te gaan. Het bedrijf zal worden verplaatst naar de Reulismweg in Leveroy (gemeente Nederweert), waar een vergunning is aangevraagd voor 120.000 scharrekippen. Om de verplaatsing financieel mogelijk te maken ondergaat de huidige bedrijfslocatie een herinrichting ten behoeve van woningbouw.

Samenvattend kan gesteld worden dat met onderhavig plan een deel van het Dorpsomgevingsprogramma gerealiseerd kan worden.

3. GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk bevat een korte feitelijke beschrijving van het plangebied. Verder worden de ruimtelijk-functionele structuren en ruimtelijk relevante waarden binnen het plangebied en omgeving beschreven.

3.1 Feitelijke beschrijving plangebied

Ten zuiden van de kern Swartbroek, gemeente Weert, ligt het voormalige pluimveebedrijf Nollewiel van de familie Philips. Het is gelegen in het buitengebied aan het Hennenstraatje, tussen de Ittervoorterweg en de Venboordstraat. Een deel van de bedrijfsbebouwing is door een brand op 25 maart 2004 grotendeels verwoest. De bebouwing van het voormalige bedrijf bestaat in de huidige situatie nog uit een aantal stallen aan weerszijden van het Hennenstraatje en twee woningen (Hennenstraatje 16 en 18). De woningen zijn onder één kap gevestigd in een langgevelboerderij. De onbebouwde delen van het plangebied zijn in gebruik als weiland. Daarnaast loopt een watergang door het plangebied, namelijk De Krang. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AA nrs 302 (ged.), 303, 305 en 315 (ged.) en heeft een omvang van ca. 2.1 ha.



Afbeeldingen 6-9: foto's langgevelboerderij Hennenstraatje 18-16



Afbeelding 10-11: foto's: stallen tegenover langgevelboerderij

3.2 Ruimtelijke structuren en –waarden plangebied e.o.

3.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de kern Swartbroek wordt gevormd door de linten Ittervoortweg, Coolenstraat en Pelmersheideweg. Deze dragers worden gekarakteriseerd door vrijstaande bebouwingen met wisselende voorgevelrooilijn. Het oostelijke deel van de Coolenstraat is nog sterk verweven met het omringende landschap. Vanaf dit lint is plaatselijk duidelijk zicht op het aangrenzende beekdal van de Leukerbeek. Naast een aantal karakteristieke boerderijen is de nog in bedrijf zijnde molen “De Hoop” hier een opvallend karakteristiek en beeldbepalend element. De Ittervoortweg heeft een vrij breed profiel en wordt begeleid door bebouwing uit verschillende tijdperioden. Karakteristiek zijn de kerk en het markante witte schoolgebouw in de kern. Het bosgebied de Krang grenst aan de westzijde aan de Ittervoortweg. De hoge markante bomen zijn vanaf de weg zichtbaar. Zichtlijnen direct op het bosgebied zijn er bij de kerk, de kapel en bij de hoek met de Pelmersheideweg. De Pelmersheideweg heeft een groen karakter door de brede voortuinen en bomenrijen. De planmatige uitbreidingen liggen achter de ruimtelijke structuurdragers en hebben een uniformer karakter.

3.2.2 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

De kern Swartbroek bestond eerst slechts uit een klein aantal boerderijen, verspreid gesitueerd langs de Coolenstraat en de Ittervoortweg. Uitbreidingen vonden kavelsgewijs langs deze wegen plaats. Hierdoor ontstond een lintbebouwing die door het transparante karakter sterk verweven was met het omringende landschap. In 1924 werd de kerk gebouwd. Na 1950 gingen deze ontwikkelingen in een versneld tempo en verdichtten de linten steeds meer. Tevens werden er mogelijkheden geboden tot het oprichten van een meer gesloten bebouwingslijn. In de jaren zestig vond de eerste planmatige uitbreiding plaats in de zuidelijke hoek Ittervoortweg - Coolenstraat. In de jaren 80 en 90 vond er uitbreiding plaats in de noordelijke hoek.

De cultuurhistorische waarden in het kerkdorp Swartbroek hingen (en hangen !) nauw samen met de agrarische ontstaansgeschiedenis en de verweving van oudsher met het landschap. Bescherming van dit aspect gaat derhalve verder dan alleen behoud van de karakteristieke bebouwing op zich. Waar nog herkenbaar verdient ook de ruimere context, de structuur van de oorspronkelijke nederzetting, de aandacht.

3.2.3 Landschappelijke waarden en geomorfologie

Het landschap waar de kern Swartbroek en omgeving onderdeel van uitmaakt wordt bepaald door de beekdalen van de Tungelroyse beek en de Leukerbeek. Deze twee beken zorgen tevens voor de hoofdafwatering van het gebied. De bodem rond de kern bestaat uit zwak lemige oude bouwlandgronden. De kalkarme zandgronden werden jarenlang bemest waardoor er bolle bouwlanden ontstonden met een humeuze bovenlaag. De oude bouwlandgronden zijn kleinschalige gevarieerde gebieden met een relatief groot aandeel aan bebouwing en beplanting, over het algemeen groter dan 5 ha.

De laaggelegen beekdalgronden bestaan uit niet lemig fijn zand, zandige leem en veen.

De hogere gronden langs de beekdalen werden reeds vroeg bewoond en ontgonnen als bouwland.

De natte gronden langs de beek waren geschikt als gras- en hooiland. Het natte broekgebied aan de westzijde werd pas later, door de ontwikkeling van betere ontwateringstechnieken ontgonnen en zijn, door het natte karakter, voor het grootste deel niet geschikt als landbouwgrond.

De door de laaggelegen beken ingesloten hoger gelegen dekzandrug wordt gekenmerkt door de oude bouwlanden, bebouwing en verspreid liggende landschapselementen. De akkers hebben een vrij open karakter en worden begrensd door bebouwing en/of beplanting. In het westen en zuiden worden deze begrensd door de laag gelegen broekbossen. In het noorden wordt de ruimte begrensd door de van beplanting voorziene Leukerbeek. Hier is nog duidelijk het reliëf van het beekdal zichtbaar. In het oosten doorsnijdt de Rijksweg de onderliggende landschappelijke structuren van de beekdalen.

3.3 Inventarisatie (steden)bouwkundige karakteristiek, groenstructuur en functies binnen het plangebied

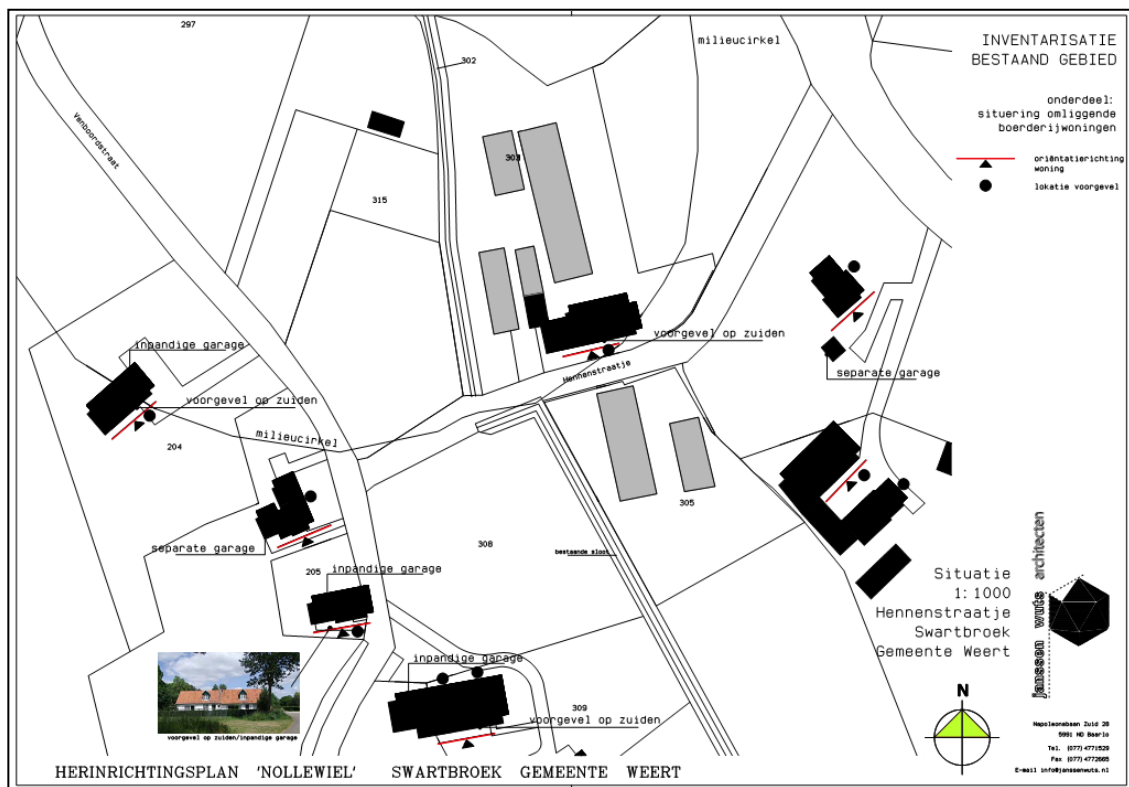
3.3.1 (Steden)bouwkundige karakteristiek

Uit een gedetailleerde inventarisatie van het plangebied uitgevoerd door Janssen Wuts Architecten¹ blijkt dat de overheersende bebouwingstypologie bestaat uit vrijstaande voormalige bedrijfswoningen in de vorm van boerderijwoningen. Deze zijn gelegen op doorgaans zeer ruime voormalige agrarische bedrijfspercelen waarop in een aantal gevallen nog voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.

De aanwezige boerderijwoningen zijn qua typologie en schaal/massa vergelijkbaar. De architectonische uitwerking en leeftijd van de diverse boerderijwoningen verschilt wel. De ontsluiting van deze woningen geschiedt via besloten lanen. Bijgebouwen in de vorm van garage zijn vaak inpandig in het hoofdgebouw gerealiseerd.

Alle woningen zijn afgedekt via een kapconstructie, maar de nokrichting loopt soms evenwijdig aan de openbare weg dan wel staat deze haaks op de openbare weg. De oriëntatierichting van de woningen is in sommige gevallen gericht naar de openbare weg en in andere gevallen juist afgekeerd van de openbare weg en meer gericht op de eigen ontsluitingsstructuur. Korte en lange gevels zijn afwisselend gericht op de openbare weg. Korte en lange gevels zijn ook afwisselend als voorgevel te beschouwen. De afstanden van de woningen tot de openbare weg zijn eveneens divers. Hierdoor is een structurerende voorgevelrooilijn langs de Venboordstraat en het Hennenstraatje moeilijk bepaalbaar.

¹ Herinrichtingsplan 'Nollewiel' Swartbroek gemeente Weert, Janssen Wuts Architecten te Baarlo, d.d. 28-10-2009.



Afbeelding 12: inventarisatie bestaand gebied

3.3.2 Beplanting/groenstructuur

Kenmerkend voor de aanwezige groenstructuren is de krachtige groene omzoming van de boerderijwoningen met hoge struiken en bomen waardoor ze grotendeels aan het zicht onttrokken worden. De weilanden zijn juist met lage hagen omzoomd, waardoor er in de niet bebouwde gedeeltes veel openheid bestaat.



Afbeelding 13: Inventarisatie beplanting

3.3.3 Functies binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Ondanks dat is de woonfunctie in de vorm van (vrijstaande) burgerwoningen ter plaatse inmiddels overduidelijk dominant. Agrarische bedrijven zijn binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan niet meer aanwezig, m.u.v. een hobbymatige schapenhouderij.

4. ONDERZOEKEN

4.1 Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Het plan behelst toekenning van de bouwmogelijkheid voor 5 nieuwe woningen alsmede de boerderijsplitsing aan het Hennenstraatje 16-18 in 3 woningen. Het plan betreft derhalve de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Jami-Advies². Het onderzoek heeft zich beperkt tot het geluidhinderaspect wegverkeerslawaaï. Het onderzoek heeft betrekking op het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Ittervoortseweg, Hennenstraatje en de Venboordstraat. Voor de nieuw te bouwen woningen binnen het onderzoeksgebied is onderzocht waar de relevante geluidcontouren zijn gesitueerd en wat de consequenties hiervan zijn. Bij dit onderzoek is rekenmethode 1 gehanteerd conform het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder (Besluit geluidhinder 2006). De verkeersgegevens van de genoemde wegen zijn ontleend aan het verkeersmodel Weert 2020.

Uit het onderzoek blijkt dat met de huidige uitgangspunten de onderstaande contourafstanden van toepassing zijn. Deze zijn inclusief de correctie conform artikel 110 van de Wet geluidhinder.

Waarneemhoogte	Afstand* 48 dB contour	Afstand 53 dB contour
Ittervoortseweg		
4,5	66 m	30 m
Hennenstraatje en Venboordstraat		
4,5	15 m	5 m

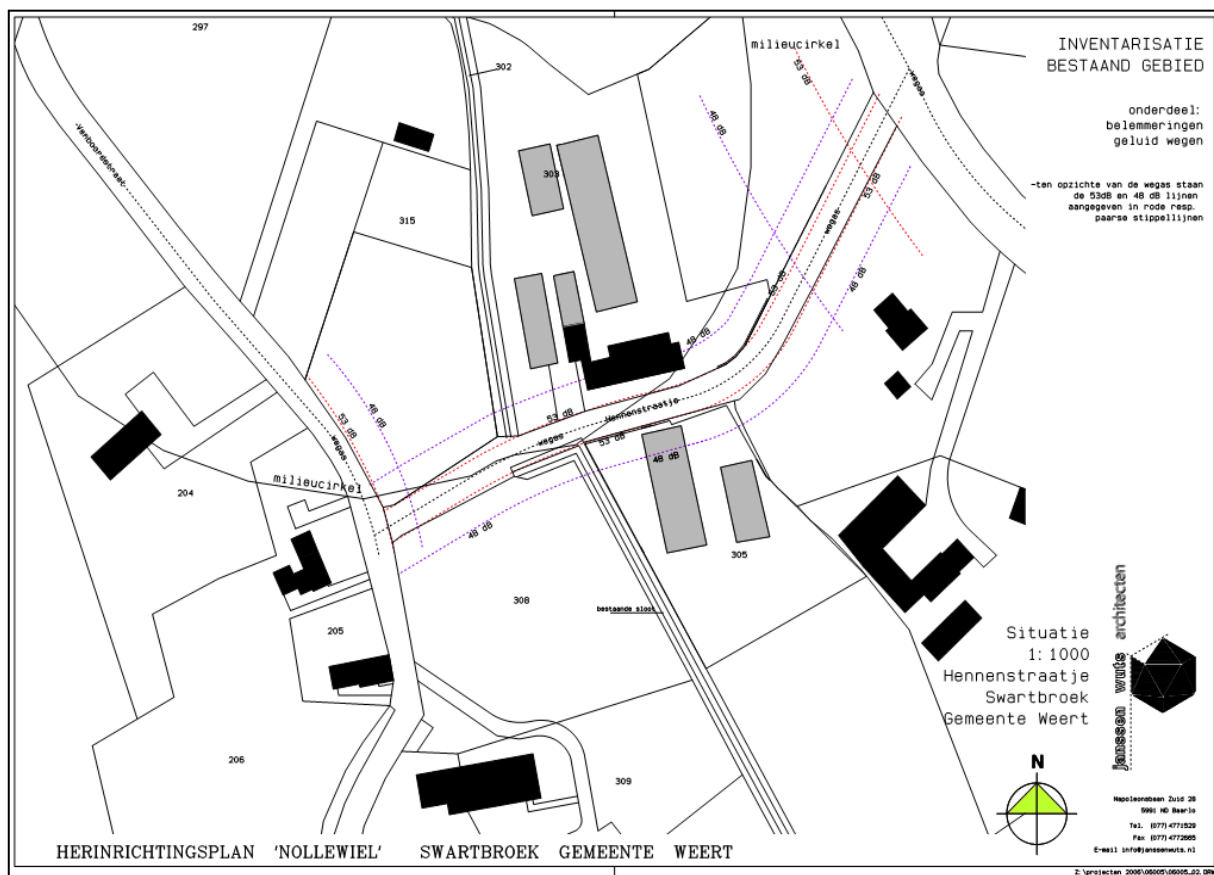
Tabel 3: Rekenresultaten gevelbelasting Ittervoortseweg/Hennenstraatje/Venboordstraat 2020 inclusief aftrek art. 110 Wgh

* de afstand: is de afstand van de weg tot de ligging van de voorgevel

Het beschreven stedenbouwkundige ontwerp leidt er toe dat voor de 6 nieuwe woningen geldt dat zij op de voorgevel een geluidsbelasting zullen ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 53 dB. De woningen aan het Hennenstraatje 16 en 18 zijn bestaand. Voor alle nieuw te realiseren woningen geldt dan ook dat hogere grenswaarden op grond van artikel 83 Wgh door het college van B&W vastgesteld zullen moeten worden. Gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan zal het besluit hogere grenswaarden ter inzage worden gelegd. In verband met de vaststelling van deze hogere waarden is door JAMI-advies een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarmee de exacte geluidsbelasting per woning is vastgesteld³. Dit onderzoek is met Standaard rekenmethode 2 uitgevoerd. Beide akoestische onderzoeken maken onderdeel uit van de planstukken.

² Akoestisch onderzoek omgeving Hennenstraatje 16 gemeente Weert, JAMI advies en onderzoek, d.d. 17 januari 2009, projectnr. 2009.01.G.1.R01.

³ Akoestisch onderzoek omgeving Hennenstraatje 16 gemeente Weert, JAMI advies en onderzoek, d.d. 26 februari 2010, projectnr. 2010.02.G.1.R01.



Afbeelding 14: ligging 48/ 53 dB-contouren

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken, dient op basis van het Besluit ruimtelijke ordening onderzocht te worden of de bodem hiertoe geschikt is en het plan derhalve uitvoerbaar is. Econsultancy BV heeft hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht⁴. Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen een drietal verdachte locaties (verharding [deellocatie A] en 2 tanks [deellocaties B + C]) en een onverdachte locatie [deellocatie D].

De onderzoekslocatie valt in deelgebied 15 (Kerkdorpen Zuid) van de bodemkwaliteitskaart van Weert. De toetsing van de analyseresultaten van de zware metalen, PAK, minerale olie en EOX dient te gebeuren aan de landelijk vastgestelde achtergrondwaarde (AW) evenals de maximale waarde voor de functieklasse wonen.

Zintuiglijk zijn bij deellocatie A, C en D lichte tot sterke bijmengingen met puin in de bodem geconstateerd. De diepte varieert van 0,5 tot 1,5 m-mv. In de bovengrond van deellocatie A worden matige tot sterke verontreinigingen met koper en zink en een lichte verontreiniging met minerale olie geconstateerd. Deze verontreinigingen voldoen niet aan de maximale waarde voor de functieklasse wonen. In de bovengrond van deellocatie D worden verhogingen met cadmium, zink en PAK aangetroffen. Deze verhogingen zijn lager dan de maximale waarden voor de functieklasse wonen. De overige deellocaties alsmede de ondergrond van het perceel voldoen aan de achtergrondwaarden.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Hennenstraatje (16, 18 en ong.) te Swartbroek, Econsultancy BV, rapportnr. 08091654, d.d. 24-12-2008.

Naar aanleiding van het afbranden van de pluimveestal op 25 maart 2004 is er asbest (chrysotiel) vrijgekomen. Op 2 april 2004 is het gebied tot 0,5 m-mv geheel ontgraven en naar een erkend verwerker (AVR Keunen) afgevoerd en is er schone grond teruggebracht.

Uit de analyses van het grondwater is gebleken van lichte verontreinigingen met zware metalen en benzeen. In één peilbuis is zink boven de tussenwaarde aangetroffen. Een nader onderzoek is echter niet noodzakelijk omdat een dergelijke metaalverontreiniging – in combinatie met een verlaagde pH – te relateren is aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in grondwater.

Voor de bodemverontreinigingen geldt wel dat - gelet op de matig tot sterke metaalverontreinigingen en gelet op het feit dat de aangetroffen gehalten (op deellocatie A en boring D8) zich boven de voor deelgebied 15 geldende achtergrondgrenswaarden van de gemeente Weert bevinden – op termijn een nader onderzoek naar de aard en omvang van de vastgestelde minerale olie- en zware metalenverontreiniging op beide genoemde locaties zal moeten plaatsvinden. Dit nader onderzoek is uitgevoerd door BKK Bodemadvies BV⁵.

Uit de veldmetingen blijkt de grond op de locatie plaatselijk tot maximaal 1,5 m onder het maaiveld sterk verontreinigd met zink en plaatselijk met koper. In de voormalige lippenstal zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (gemeten) die de interventiewaarden overschrijden. In de oprit en het erf zijn de verhoogde gehalten met name aangetoond in de matig tot sterk puinhoudende bovengrond (tot 0,6 m onder maaiveld). In de voortuin en ten westen van de woning concentreert de verontreiniging zich in de bovengrond tot 0,3 m onder maaiveld. De sterk verhoogde gehalten in de bovengrond ter plaatse van de oprit zijn mogelijk het gevolg van de aanwezigheid van puin en grond van de fundering. De omvang van de aangetoonde verontreinigingen wordt geschat op circa 250 m³. Gezien de omvang is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

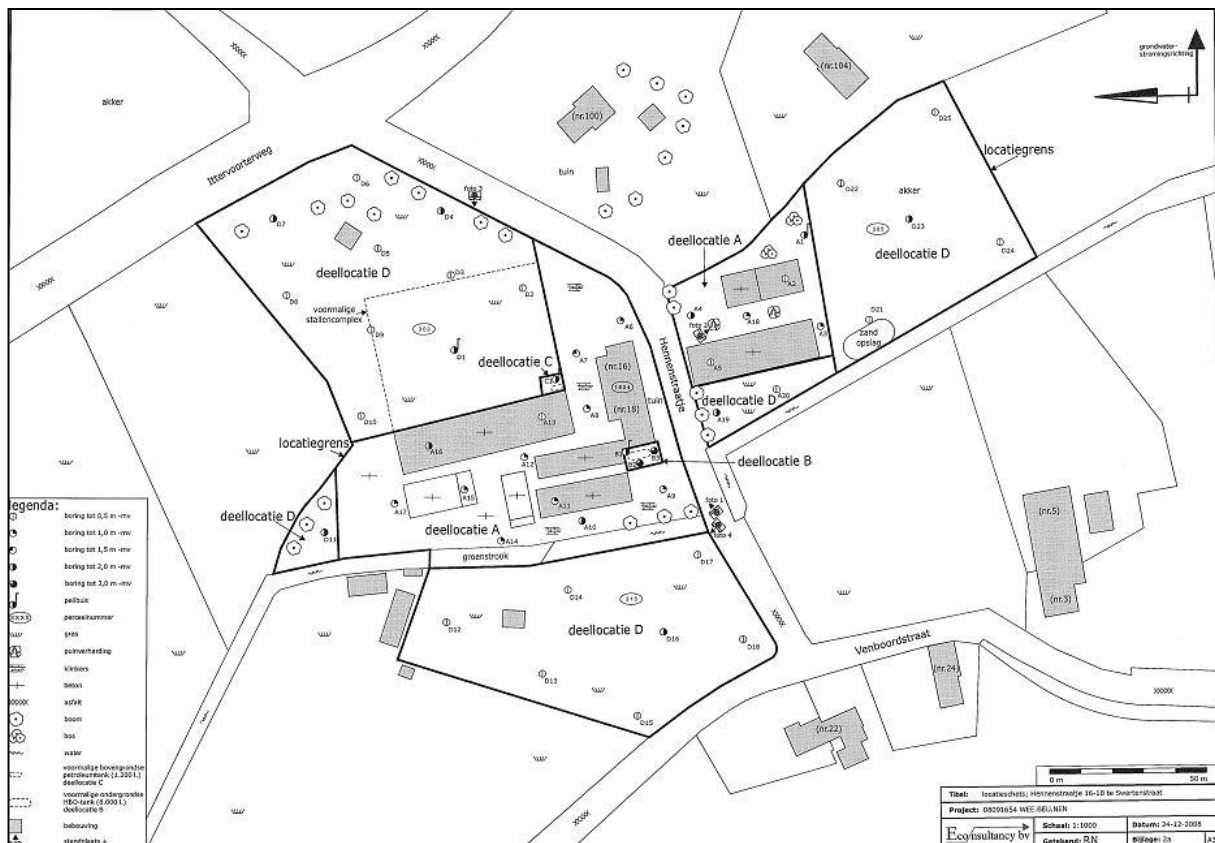
Naar aanleiding van de resultaten is de locatie door initiatiefnemer aangemeld bij Actief Bodembeheer de Kempen. Door deze instantie zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de richtlijnen Zivest (Zinkassen Verwijderingsstructuur) waarbij de gehele verontreiniging in beeld wordt gebracht. Op basis van die resultaten zal sanering van de verontreiniging plaatsvinden.

Verder is er door BKK Bodemadvies BV een verkennend en nader onderzoek⁶ uitgevoerd naar het voorkomen van asbest in de bodem. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de bodem, noch op het maaiveld asbest is aangetroffen.

Vornoemde onderzoeken maken deel uit van de planstukken.

⁵ Nader bodemonderzoek Hennenstraatje 16-18 te Weert, BKK Bodemadvies BV, rapportnummer 10083.BKK, d.d. 19 april 2010

⁶ Verkennend en nader bodemonderzoek asbest Hennenstraatje 16-18 Swartbroek, Bodemadvies BV, rapportnummer 10085.BKK, d.d. 13 april 2010



Afbeelding 15: Kaart deellocaties onderzoeksgebied

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd.

Alle projecten binnen een programmeergebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit is verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Op 16 januari 2009 is verder het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

4.3.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

4.3.3 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

4.3.4 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan heeft betrekking op de realisatie van maximaal nieuwe 6 woningen. Het onderhavige project is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Risicovolle inrichtingen

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10⁻⁶/jr**.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologisch besluit moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel binnen een PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het rijk heeft begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het plangebied is vervoer van gevaarlijke stoffen niet toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang, alsmede de waterweg. In de regio Weert e.o. zijn dit de A2 en de N280, de spoorlijn Roermond-Weert (baanvak 122) en de Zuid-Willemsvaart. Uit de Risicoatlassen vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water, uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat blijkt dat de PR-contour 10^{-6} /jr. en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De afstand van het plangebied tot aan de A2, de N280, de spoorlijn en de Willemsvaart bedraagt respectievelijk 1600 meter, 1200 meter, 1900 meter en 1800 meter. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is.

4.4.3 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen worden op de verbeelding en in de planregels geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond.

Op 1 januari 2011 zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het Bevb en Revb regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Momenteel gelden het Bevb en de Revb enkel voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met aardolieproducten. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd. Bij vaststelling van een bestemmingsplan gelden grenswaarden voor het PR voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Voor bestaande situaties geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van PR 10^{-6} /jr.

Daarnaast dient binnen het invloedsgebied van de buisleiding het GR te worden verantwoord en vergeleken met de in het Bevb gedefinieerde lijn die loopt van 10^{-4} /jr. bij 10 dodelijke slachtoffers naar 10^{-6} /jr. bij 100 dodelijke slachtoffers.

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. van hoofdleidingen. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er ook geen hoogspanningslijnen in (de directe nabijheid van) het plangebied zijn gelegen. Het plangebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringgebied.

4.5 Milieuzonering

In de directe omgeving is een bestaand agrarisch bedrijf gelegen, waarvan de milieuhinderafstand bepalend is voor de mogelijkheid om tot woningbouw op kadastraal perceel AA 305 over te gaan. Het betreft de schapenhouderij Rietjens op het kadastraal perceel AA 307. Voor dit bedrijf geldt - vanwege het beperkte aantal dieren - een vaste afstand van 50 meter gerekend vanaf de kadastrale grens van het perceel. De beoogde woningen op het perceel AA 305 liggen beide meer dan 50 meter verwijderd van Rietjens perceel. Hieruit volgt dat van een belemmering geen sprake is.

Verder ligt een deel van het plangebied ook nog in de geurhindercirkel van de voormalige pluimveehouderij van de familie Philips. Na de brand in 2004 is de milieuvergunning van deze inrichting in stand gebleven. Deze milieuvergunning (verleend d.d. 17-11-1998 ,nr. 1244) is op 19 november 2010 ingetrokken. Hiermee is deze belemmering opgeheven.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Weert (zie § 4.6.2) als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007- 2010.

Het nieuwe gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden

toegepast. Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

Het gemeentelijk beleid, afgeleid van het landelijk en provinciaal beleid en verwoord in het Integraal Waterplan Weert 2006-2011 en het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010, is uitgangspunt bij de waterparagraaf van een nieuwe ontwikkeling.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

4.6.2 Waterhuishoudkundige situatie

De gemeente Weert beschikt over een Integraal Waterplan, met de inhoud waarvan rekening dient te worden gehouden bij de ontwikkeling van nieuwe functies in het gebied. Bij ruimtelijke keuzes en ingrepen in het watersysteem worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Geen afwenteling van knelpunten in plaats en tijd.
- Water zo veel mogelijk vasthouden, als dat niet kan (tijdelijk) bergen en alleen als het niet anders kan afvoeren.
- Water zo veel mogelijk schoon houden, als dat niet kan scheiden en alleen als het niet anders kan zuiveren.

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, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Het plangebied ligt op een gemiddelde hoogte van ± 30 m + NAP. De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ± 28 m + NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2 m –mv zou bevinden. Het freatisch grondwater stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO⁷ in oostelijke richting (richting de Tungelroysche beek).

⁷ kaartblad 68 West en Oost, 1977 (1:50.000)

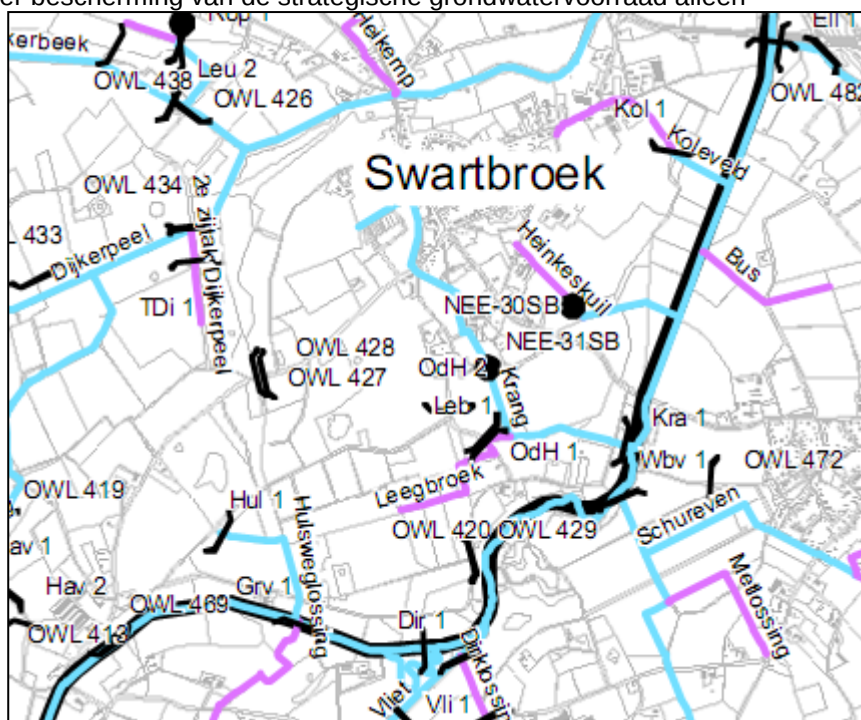
Uit de POL-kaart 'Kristallen waarden' blijkt dat het plangebied gelegen is in een grondwater- of ander beschermingsgebied, namelijk in de Roerdalslenk zone III. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermdende (klei)-lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing op basis van de Provinciale Milieuverordening toegestaan.

Ecosystemen

Het plangebied ligt in een droog ecosysteem en is aangemerkt als bufferzone rond prioritaire verdroogde natuurgebieden. Het natuurgebied waar het hier om gaat is de Krang, gelegen ten westen van het plangebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater, te weten de waterloop de Krang en de zijtak van de Krang. De Krang is volgens de leggerkaart van het waterschap een primair water. Dit primaire water kent een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden vanuit de insteek van de watergang.

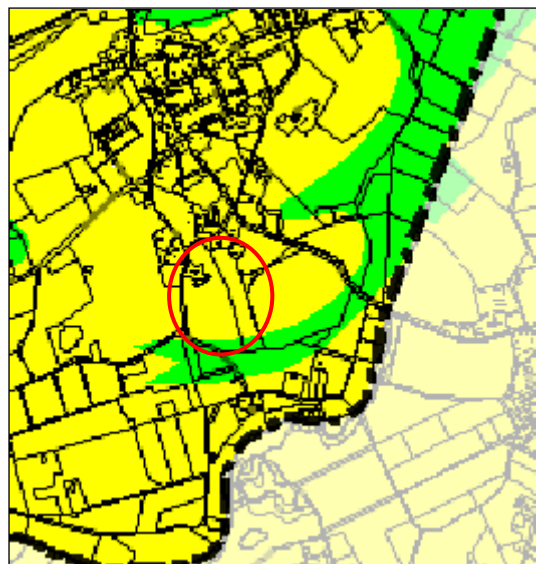


Afbeelding 16: uitsnede leggerkaart

Hemel- en afvalwater

De K-waarde (indicatie voor de waterdoorlatendheid) van de bodem in het plangebied ligt tussen de 0.45-0.75 m/dag.

Binnen het plangebied vindt eerst een afname van het afvoerend verhard oppervlak plaats in de vorm van sloop van het pluimveebedrijf (circa 2000 m²) inclusief bestrating. Daarnaast zal een toename van het afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd worden van maximaal 294 m² per te realiseren nieuwbouwwoning (144 m² (oppervlakte hoofdgebouw/bouwblok) + 150 m² (max. oppervlakte bijgebouwen)). In totaal bedraagt het nieuw te realiseren afvoerend verhard oppervlak dan 1470 m² (294 m² x 5). Per saldo zal er na uitvoering van het plan meer hemelwater in het gebied kunnen infiltreren. Het plan is hydrologisch neutraal.



Afbeelding 17: uitsnede kaart bodemdoorlatendheid

Bij de bouw van de 5 nieuwe woningen wordt uitgegaan van een volledige infiltratie van het hemelwater via aan te leggen infiltratievoorzieningen zoals grintkoffers, wadi's, vijvers e.d. Dit is ook in de planregels opgenomen. De technische uitwerking zal in een afzonderlijke rapportage bij iedere aan te vragen bouwvergunning worden overlegd. De exacte capaciteit van deze infiltratievoorziening is namelijk afhankelijk van het concrete afvoerend (dak)oppervlak van het uiteindelijk te realiseren bouwplan.

Wat betreft de afhandeling van een extreme neerslaggebeurtenis T=100 wordt uitgegaan van een overloop/afstromen naar de voor- en achtertuinen. Het afvalwater vanuit het plangebied zal wel op de bestaande riolering geloosd worden.

4.6.3 Wateradvies

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgehad met het waterschap. Per e-mailbericht van 4 maart 2010 heeft het waterschap een eerste positieve reactie gegeven. Deze reactie maakt onderdeel uit van de planstukken. Het definitieve wateradvies zal het waterschap geven in het kader van het verplichte bestuurlijke vooroverleg omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.7 Flora- en fauna

4.7.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang⁸
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort⁹.

⁸ In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

⁹ Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

4.7.2 Quickscan flora en fauna

De omgeving van het plangebied is op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden; de aanwezige bebouwing is aan dit gebruik gerelateerd. Water is binnen het plangebied niet aanwezig, anders dan de waterloopjes van de (zijtak van de) Krang. Aan de westzijde van het plangebied is het natuurgebied de Krang gelegen, waarop in de paragraaf Natuur dieper zal worden ingegaan. Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LVN is bovendien gebleken dat het plangebied niet is gelegen in een (potentieel) dassenleefgebied.

Voor de verkenning van de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van "Het Natuurloket". Het Natuurloket maakt melding van een aantal soorten planten en broedvogels binnen het kilometervak waarin het plangebied gelegen is. Het kilometervak is overigens redelijk goed onderzocht op het voorkomen van beschermde en/of bedreigde soortgroepen.

Rapportage voor kilometerhok X:181 / Y:359							
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				1	matig	-	1975-2004
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1991-2006
Zoogdieren (#)	5	2		1	goed	51-100%	1996-2006
Broedvogels		50		17	goed	0%	1995-2006
Watervogels		5			slecht	0%	96/97-03/04
Reptielen		1		0	slecht	51-100%	1992-2006
Amfibieën	4	3	2	2	goed	51-100%	1992-2006
Vissen					niet onderzocht		1992-2006
Dagvlinders (#)				5	goed	51-100%	1995-2006
Nachtvlinders					redelijk		1980-2005
Libellen				3	goed	11-25%	1992-2006
Sprinkhanen				0	goed		1992-2006
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1992-2006

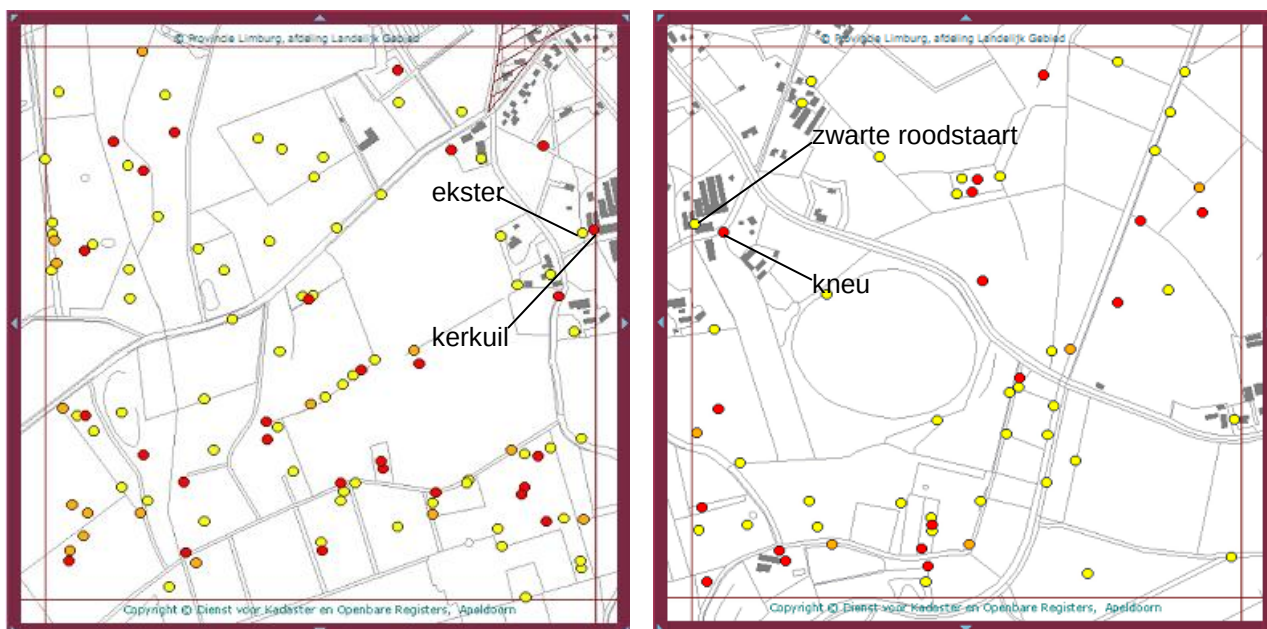
Afbeelding 18: Verkenning Natuurloket (1)

Rapportage voor kilometerhok X:182 / Y:359							
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				1	slecht	-	1975-1990
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1991-2006
Zoogdieren	2				matig	51-100%	1996-2006
Broedvogels					niet onderzocht		1995-2006
Watervogels		5			slecht	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1992-2006
Amfibieën	3	3	2	2	goed	51-100%	1992-2006
Vissen		1		0	redelijk	51-100%	1992-2006
Dagvlinders				2	goed	51-100%	1995-2006
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen				1	goed	0%	1992-2006
Sprinkhanen				0	goed		1992-2006
Overige ongewervelden					slecht		1992-2006

Afbeelding 19: Verkenning Natuurloket (2)

Op basis van de **natuurgegevens** afkomstig van de **provincie Limburg**, wordt verder het volgende beeld van het plangebied gekregen.

Vastgestelde broedvogels:



Afbeeldingen 20-21: inventarisatie broedvogels plangebied (2006)

Precies op de locatie van het plangebied zijn 2 Rode lijstsoorten (kerkuil en kneu) aangetroffen als ook 2 schaarse soorten (zwarte roodstaart en ekster)¹⁰. Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

¹⁰ Op basis van Natuurgegevens Provincie Limburg 1983-2008, inventarisatiegegevens uit 2006.

Naar aanleiding van de resultaten van de bovenstaande ecologische verkenning is door Faunaconsult te Belfeld een bureau-onderzoek verricht alsmede een aanvullend veldonderzoek naar eventuele gevolgen van het plan op met name vleermuizen en (kerk)uilen¹¹. Deze dieren zijn namelijk 'jaarrond' beschermd. Voor wat betreft de ekster, zwarte roodstaart en kneu zijn tijdens het veldonderzoek geen (verlaten) nesten aangetroffen. De aanwezigheid van broedvogels is echter ook niet geheel uit te sluiten. Gelet hierop zal de aanvang van de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen (maart – juli) plaatsvinden. Dit tijdstip van aanvang voorkomt dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van eventuele broedvogels plaatsvindt. Indien de aanvang van de werkzaamheden langer dan een jaar na vaststelling van dit plan op zich laat wachten, zal controle op eventueel nieuwe broedplaatsen plaatsvinden.

Uit het veldonderzoek blijkt verder dat vaste vliegroutes en kolonieverblijven van vleermuizen (deze worden in het kader van artikel 11 van de Flora- en faunawet streng beschermd) niet tijdens het onderzoek zijn waargenomen. Ten aanzien van vleermuizen zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen activiteiten.

Uit het onderzoek blijkt verder dat er geen uilen in het plangebied broeden, maar dat het plangebied wel deel uit maakt van een kerkuilenterritorium. Eind augustus 2006 is in het soortenoverleg (een overleg binnen Ministerie LNV, afdelingen DLG, Directie Juridische zaken en Directie Natuur over de interpretatie van de Flora- en faunawet) bepaald dat er bij de nesten van de kerkuil voldoende omgeving (kwantiteit, kwaliteit, bereikbaarheid e.d.) beschikbaar moet zijn om het broeden succesvol te doen zijn. Momenteel bestaat het plangebied uit grasland, akker, bebouwing (schuren en stallen) en verhard erf. De bebouwing en het verharde erf zijn voor de kerkuil geen geschikte habitat, het grasland en de akker zijn dat wel. In het kader van dit plan zal het merendeel van het plangebied onbebouwd blijven. Het grootste deel van het plangebied zal nog steeds als uilenhabitat geschikt blijven. Omdat de totale hoeveelheid bebouwing en verharding in het plangebied per saldo zal afnemen en de directe omgeving van het plangebied ruim voldoende uilenhabitat bevat, is er geen sprake van een wezenlijk negatief effect op de aanwezige uilen. Er hoeft daarom geen ontheffing ex artikel 11 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Beide ecologische rapportages maken deel uit van de planstukken.

4.8 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het plangebied niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen. In de directe omgeving van het plangebied worden die waarden wel aangetroffen; hier ligt namelijk natuurgebied de Krang. De Krang is een verhoudingsgewijs kleinschalig gebied bestaande uit beekdalen en laagten met broekbossen, moerasstruweel, graslandjes en poelen, die worden afgewisseld met droge bossen en landbouwgronden op de hoger gelegen dekzandruggen. Het prioritaire gebied De Krang bestaat uit twee afzonderlijke venige kommen, van elkaar gescheiden door een hoge dekzandrug, waarop Swartbroek en Castert liggen, alsmede de Pelmersheideweg daar tussen in. De zuidelijke kom sluit aan op het dal van de Tungelroysche Beek, de noordelijke op dat van de Einderbeek.

Op 16 mei 2006 heeft GS verder het **Landschapskader Noord- en Midden-Limburg** vastgesteld als een hulpmiddel voor verbetering van de landschappelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het landschapskader laat kwaliteiten zien zoals aardkundige en cultuurhistorische waarden en open of gesloten landschappen. Ook worden ideeën aangereikt t.a.v. gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden met betrekking tot beplantingen, grondgebruik en bebouwing.

De 'Kwaliteitskaart landschap' (kaart 4) benoemt het specifieke landschapstype wat ter plaatse aanwezig is. De kaart 'Kwaliteitsimpuls landschap' (kaart 5) geeft richting aan de diverse mogelijkheden om tot landschapsverbetering en – versterking over te gaan.

¹¹ Rapportage vleermuizen- en uileninventarisatie Hennenstraatje te Weert, Faunaconsult Belfeld, d.d. 15 december 2008 en Flora- en faunaquickscan Hennenstraatje te Weert d.d. maart 2010.

Volgens de 'Kwaliteitskaart landschap' is het plangebied een gebied met een oud cultuurlandschap (velden). De kaart 'Kwaliteitsimpuls landschap' geeft aan dat voor het plangebied landschapsverbetering en – versterking vooral gezocht moet worden in het aanbrengen van evenwicht tussen rood en groen door het stimuleren van erfbeplanting en de versterking van groenstructuren. In het stedenbouwkundige ontwerp en het opgestelde beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' worden duidelijke keuzen gemaakt met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Verwezen wordt hier naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.



Afbeelding 22: Kwaliteitskaart landschap



Afbeelding 23: kaart Kwaliteitsimpuls landschap

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

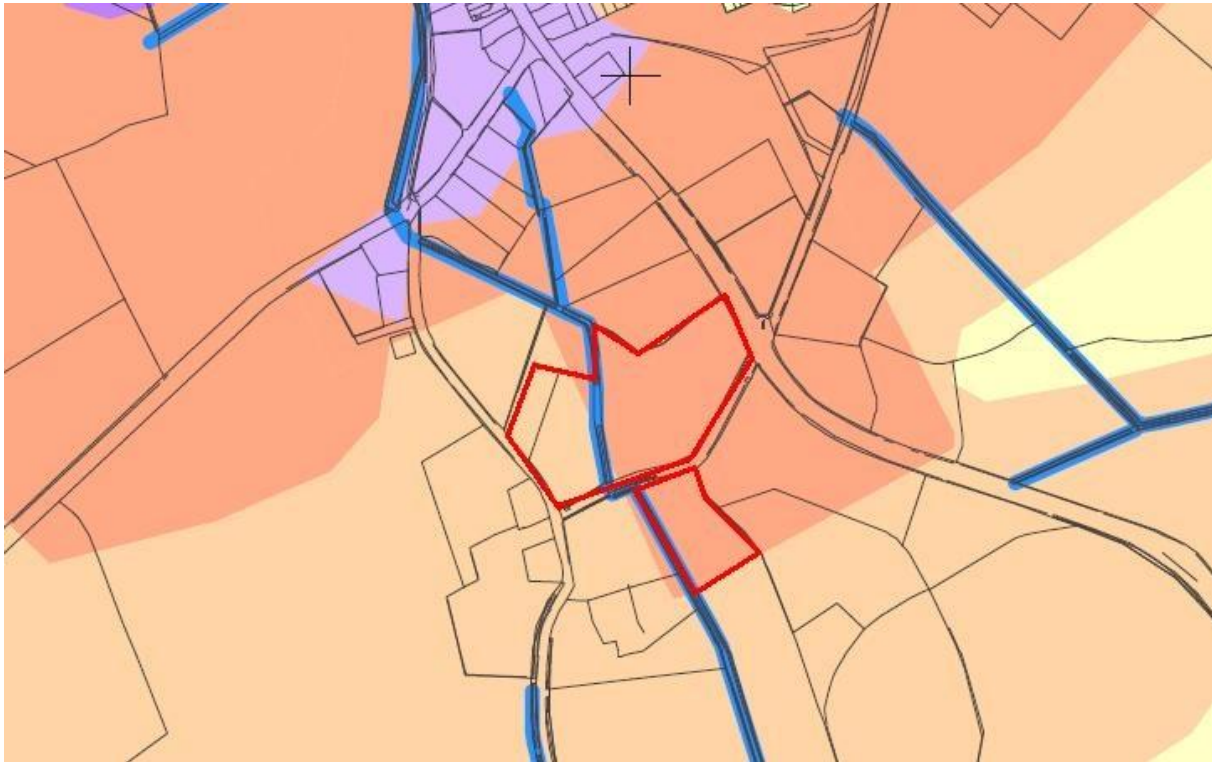
4.9.1 Cultuurhistorie

Kaart 4g van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historische bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de genoemde kaart is het plangebied een gebied met middelhoge cultuurhistorische waarden. Het plan betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Wel ligt ten zuiden van het Hennenstraatje (naast het plangebied) een monumentaal pand (Ittervoorteweg 104) alsmede een veldkruis aan de kruising Ittervoorteweg-Hennenstraatje. Deze monumenten zullen op generlei wijze worden aangetast door de ontwikkelingen. Ook kent het plangebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Het plangebied maakt wel deel uit van een overwegend oud cultuurlandschap (nml. bouwland). Bovendien betreft het een gebied met deels middelhoge archeologische verwachtingswaarden (zie 4.9.2).

4.9.2 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van Nederland (1:50.000) is het plangebied gedeeltelijk gewaardeerd als een gebied met middelhoge archeologische waarden. Het plangebied is groter dan 2500 m². Volgens de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. De archeologische beleidskaart van de gemeente Weert kent aan het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde toe (categorie 4). Dit betekent dat als ondergrenzen voor archeologisch onderzoek bij grondversterking gelden: diepte 40 cm en oppervlakte 250 m².



Afbeelding 24: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Weert

Econsultancy BV heeft in samenwerking met ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek verricht¹². Deze onderzoeken maken deel uit van de planstukken. Uit het bureauonderzoek blijkt dat we te maken hebben met een gedeeltelijk bebouwde ondergrond en gedeeltelijk hoge zwarte enkeerdgronden. In de boringen is verder een zeer afwisselend beeld naar voren gekomen: sommige boringen tonen een intacte bodem met een humeus dek van 25-50 cm, andere tonen een verstoorde bodem. Ter plaatse van het plangebied waar de bodem nog intact is kunnen archeologische resten verwacht worden vanaf het Laat-Paleolithicum. De bouw van de geplande woningen zal een verstoring gaan veroorzaken met een diepte van ca. 80 cm. Hiermee zullen eventuele aanwezige archeologische waarden verstoord worden. Nader onderzoek naar mogelijke archeologische waarden in de niet verstoorde bodemlagen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek is volgens Econsultancy en ADC noodzakelijk.

B&W van Weert heeft besloten om de aanbeveling om een vervolgonderzoek in te stellen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, **niet** over te nemen en daarmee af te zien van deze vorm van vervolgonderzoek. Besloten is daarentegen om de bouw van de vrijstaande woningen onder het protocol **archeologische begeleiding** uit te voeren. Om deze reden wordt in deze fase van de planontwikkeling geen selectiebesluit genomen. E.e.a. wil zeggen dat voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Hiertoe zal een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Besloten is verder ook dat er een beschermende dubbelbestemming in het bestemmingsplan wordt opgenomen, gecombineerd met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

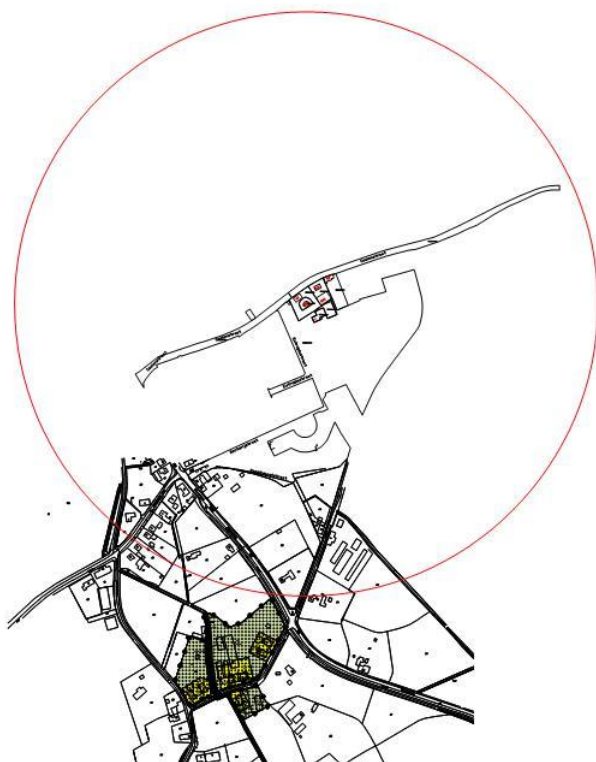
Indien –los van de archeologische begeleiding tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden -, tijdens grondversturende activiteiten archeologische vondsten worden gedaan, dan zal de initiatiefnemer dat – conform de verplichting uit Monumentenwet 1988 art. 53 – direct dienen te melden bij de bevoegde overheid, zijnde de gemeente Weert.

¹² Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Hennenstraatje Swartbroek, Econsultancy BV, rapportnr. 08091655, d.d. 4 november 2008.

4.9.3 Molenbiotoop

Er is steeds meer aandacht en zorg gewenst voor de zogenaamde 'molenbiotoop', de ruimte die een molen nodig heeft om te kunnen functioneren, met andere woorden de vrije ruimte rondom een molen. In vroegere tijden werd het zogenaamde windrecht van de molens via geschreven of ongeschreven regel beschermd. In de huidige situatie biedt alleen de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden hiertoe. Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om via de regels de toegestane bouwhoogten en hoogte van opgaande beplanting te regelen en hierdoor de molenbiotoop veilig te stellen. Dit geldt uiteraard alleen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de molenbiotoop. Bestaande bebouwing is juridisch beschermd zodat herbouw van een bestaand gebouw tot de bestaande hoogte mag plaatsvinden, ook als het bestaande gebouw binnen de molenbiotoop gelegen is.

Bij ontwikkelingen binnen 500 meter van een molen dient een berekening te worden gemaakt om de maximaal toegestane bouwhoogte en hoogte van opgaande beplanting vast te stellen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van windmolen 'De Hoop' aan de Coolenstraat 24A.



Afbeelding 25: molenbiotoop windmolen 'De Hoop'

4.10 Verkeer

Verkeerskundig gezien heeft het Hennenstraatje, vooralsnog een weg waar de maximum snelheid 80 km/u bedraagt, een perceelontsluitende functie, doch kan ook gebruikt worden als sluiproute van de Venboordstraat naar de Coolenstraat, zodat de kom van Swartbroek wordt vermeden. Via de Molenbrugweg kan de N280 (Roermondseweg) bereikt worden. De doorgaande wegen welke de kom Swartbroek ontsluiten zijn de Ittervoorterweg, Venboordstraat, Coolenstraat en de Pelmersheideweg.

In de omgeving van het plangebied is één openbaar vervoersmogelijkheid, namelijk de bushalte aan de Ittervoorterweg, nabij de Rectorijstraat. Voor wat betreft de openbaar vervoersmogelijkheden per trein, is men aangewezen op het station te Weert

Het plan tot het intrekken van de bestemming 'Agrarisch Bouwblok' en toekenning van de woonbestemming leidt niet tot onaanvaardbaar extra verkeersbewegingen. Er zullen (vracht-) verkeersbewegingen, welke gerelateerd waren aan het pluimveebedrijf, volledig vervallen en verkeersbewegingen toegevoegd worden welke verband houden met de bouw van de 5 nieuwe woningen en splitsing van de langgevelboerderij van 2 in 3 wooneenheden. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid op het Hennenstraatje, Ittervoorterweg en Venboordstraat. Qua parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers zal het plan voorzien in parkeermogelijkheden op eigen terrein.

5. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

5.1.1 Inleiding

Ten zuiden van de kern Swartbroek, gemeente Weert, ligt het voormalige pluimveebedrijf 'Nollewiel' van de familie Philips. De bedrijfsbebouwing is door een brand op 25 maart 2004 grotendeels verwoest. De gemeente Weert wenst het aantal stankgehinderden - in het kader van de reconstructie van het platteland - te verminderen en daarmee de leefbaarheid van de kern Swartbroek te verbeteren. Het pluimveebedrijf Nollewiel is inmiddels verplaatst naar Leveroy. Op de huidige locatie zullen de nog bestaande stallen gesloopt worden en is de milieuvergunning voor het pluimveebedrijf ingetrokken.

Ter financiering van deze bedrijfsverplaatsing heeft de gemeente Weert haar medewerking toegezegd aan de realisatie van een woningbouwprogramma ter plaatse, gebaseerd op het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). De familie Philips heeft hiertoe in overleg met de gemeente Weert een plan ontwikkeld. Het woningbouwprogramma bestaat uit de realisatie van 5 nieuw te bouwen vrijstaande woningen op kavels met een omvang van 800 m² en 3 aaneengesloten woningen via een splitsing van de bestaande woonboerderij van de familie Philips (Hennenstraatje 16-18) van 2 naar 3 woningen.

Bij de gekozen stedenbouwkundige opzet, verkaveling en landschappelijke inpassing van het plan, is aangesloten bij de bestaande geïnventariseerde (steden)bouwkundige- en beplantingsstructuren en karakteristieken zoals beschreven in de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 van deze plantoelichting.

5.1.2 Hoofdopzet

Het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door "open bebouwing" in een landelijke omgeving. Er wordt gewoond langs een "lint" in een gebogen verloop, grenzend aan agrarische percelen. De kwaliteit van de plek maakt nadrukkelijk deel uit van de karakteristiek van de woningen. De kwaliteiten van het landschap bepalen en geven vorm aan de thematiek van het wonen en het huis. De natuurlijke erfafscheidingen worden niet alleen gebruikt om het private domein af te scheiden van de openbare ruimte, maar dienen ook om een relatie te creëren tussen "inbreiding" en het bestaande landschap. Uitgangspunt voor de woonmilieus is dan ook dat er een actieve relatie ontstaat tussen privaat domein en de openbare ruimte. Het individuele huis, dan wel een bebouwingspatroon van meerdere percelen zullen dan na verloop van tijd zelf het beeld van het landschap gaan vormen waardoor de woningen onderdeel gaan uitmaken van het landschap. Immers daar waar wonen, het landschap en het gebruik van het landschap kunnen samensmelten in een ruimtelijk concept, is de aantrekkingskracht van wonen in het landelijke gebied het grootst.

Ter versterking van het toeristisch-recreatieve potentieel van het gebied, wordt binnen het plan nog een fietsenrustplaats in de vorm van een met bomen omzoomde halfopen plek met zit- en eetbank gerealiseerd.

5.1.3 Lintbebouwing

Bebouwingslinten behoren tot de meest kenmerkende bebouwingsstructuren van de zandgronden van Zuid-Nederland. Het net van verbindingswegen tussen een aantal bebouwingsconcentraties op zandgronden vormt een vanzelfsprekende aanleiding voor het bouwen. De draagkrachtige bodem biedt ook alle mogelijkheden daartoe. Vrijwel alle dorpen hebben zich langs deze linten ontwikkeld. Samen met de bestaande bebouwing aan het Hennenstraatje vormt de nieuwbouw een gebogen lintbebouwing.

5.1.3a Relatie met het landschap/bebouwingsbeeld

Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langsgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor een gebogen lintbebouwing is een versplinterde rooilijn, de kleinschaligheid en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter, waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt. De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het "lint" waardoor de herkenbaarheid en kleinschaligheid wordt versterkt. De nokrichting wordt aangegeven in het stedenbouwkundig plan. De vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg, dan wel een oriëntatie van de weg af. Door afwisseling van de nokrichting, haaks en parallel aan de weg, ontstaat een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld.

Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht, maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door de overeenkomsten in bouwtypologie, massa, opbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bepaald. Traditionele kenmerken architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors dak.

5.1.3b Woningtypologie

De nieuwe bebouwing, grondgebonden vrijstaande woningen, in het woonmilieu "lintbebouwing" kent een duidelijk bepaalbare rooilijn. In het stedenbouwkundige plan is deze rooilijn vastgesteld. De hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte is max. 4.0 meter en de dakhelling is minimaal 40 graden en maximaal 48 graden (beide zijden gelijk). Het plaatsen van dakkapellen is mogelijk, echter uitsluitend afgedekt met een schuine kap.

5.1.3c Situering hoofdgebouw en bijgebouwen

De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren, waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschappelijk over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te behouden dienen bijgebouwen met voorkeur in de hoofdmassa opgenomen te worden zo niet dan minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Bijzondere functies mogen middels een enigszins afwijkende architectuurstijl verbijzonderd worden. Voor wat betreft dimensionering is aandacht voor de maat en schaal, passend bij de toch kleinschalige karakteristiek van het "lint" belangrijk.

Voor het complete plan wordt verwezen naar afbeelding 23 van deze plantoelichting en het herinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' Swartbroek, gemeente Weert¹³. Het herinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van de planstukken.

¹³ Herinrichtingsplan 'Nollewiel' Swartbroek gemeente Weert, Janssen Wuts Architecten te Baarlo, d.d. 28-10-2009 en Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel', Janssen Wuts Architecten BV te Baarlo, werknr. 06005, d.d. 11 april 2011.



Afbeelding 26: Stedenbouwkundig plan 'Nollewiel'

5.2 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

In het beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel'¹⁴ worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen vastgelegd. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur, de wijze waarop het beoogde kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden en de inpassing van de woningen in het bestaande landschappelijke groen.

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat er gebruik dient te worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals een genuanceerde donker bruine of rode baksteen en natuursteen. Om een gevarieerd beeld te benadrukken behoort stuc- keimwerk en zwarte houten potdekselgevels tot de mogelijkheid in ondergeschikte bouwdelen. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet wenselijk. Kunststof bouwmaterialen worden uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan strikte - in het beeldkwaliteitsplan genoemde - voorwaarden.

Er kan een keuze gemaakt worden uit de volgende dakvormen :

- Zadeldak.
- Zadeldak met wolfseinden.
- Knikdak- holle knik.

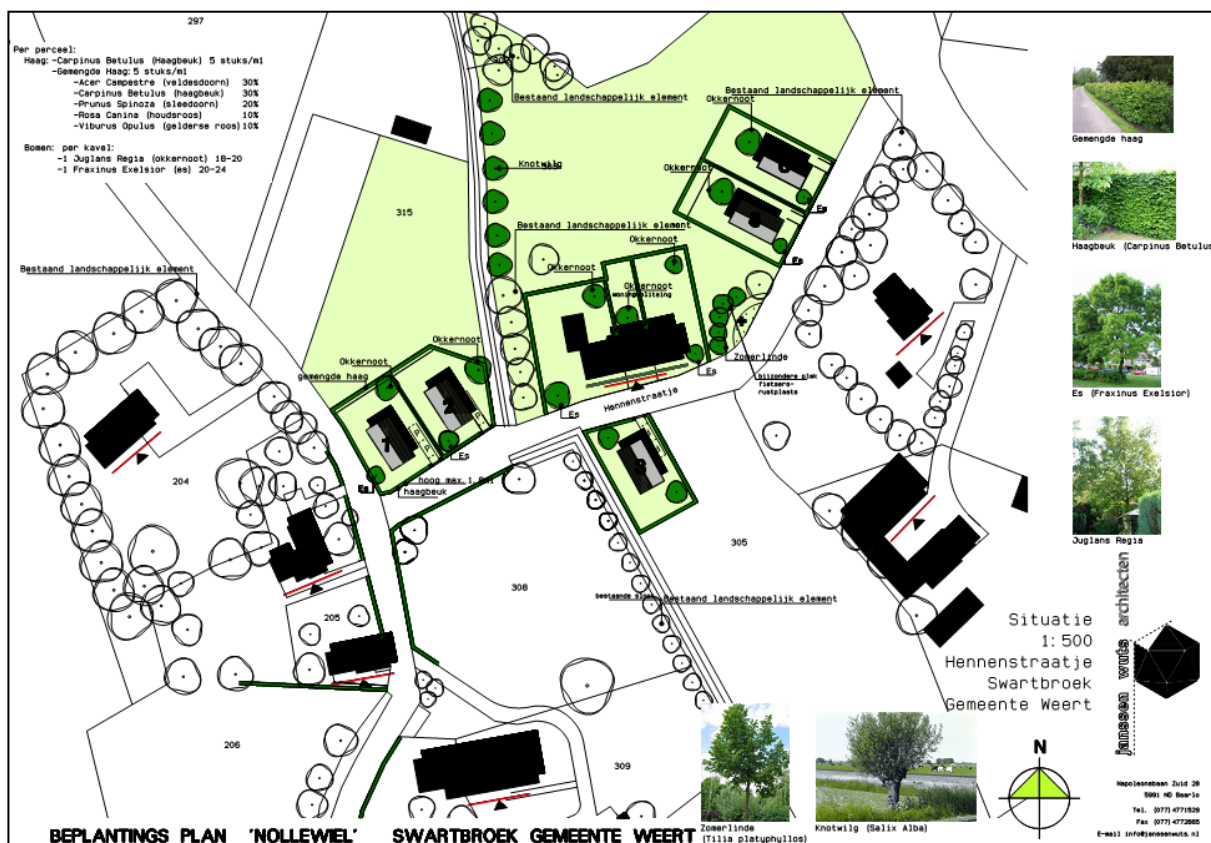
Binnen de "lintbebouwing" komen géén accenten voor. Iedere vrijstaande woning is uniek in haar verschijning. Door de wisselende rooilijn en het door elkaar gebruiken van langs- en kopevels wordt een afwisselend beeld gecreëerd.

¹⁴ Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel', Janssen Wuts Architecten BV te Baarlo, werknr. 06005, d.d. 03 maart 2010.

De overgang van privédomein naar openbare ruimte en aangrenzende percelen kenmerkt zich door zijn machtige groene omzoming door middel van hagen en bomen. De afscheiding tussen voortuin en openbare ruimte geschiedt door een haag bestaande uit *Carpinus Betulus* (haagbeuk) met een maximale hoogte van 1.80 meter. Deze haag wordt aan de zijdelingse begrenzing ca. 7 meter omgezet. Het privédomein is vanaf de voorzijde bereikbaar via een besloten laan. Om de privacy van de achtertuinen te verhogen en het groene aanzien te bewerkstelligen, worden de privédomeinen afgescheiden middels streekeigen wilde hagen bestaande uit:

- *Acer Campestre* (veldesdoorn) 30%
- *Carpinus Betulus* (haagbeuk) 30%
- *Prunus Spinoza* (sleedoorn) 20%
- *Rosa Canina* (houdsroos) 10%
- *Viburnus Opulus* (gelderse roos) 10%

Het privédomein van de bestaande boerderij (3-wooneenheden) wordt geheel omzoomd met een *Carpinus Betulus* (haagbeuk). Om de relatie met het bestaande landschap te versterken, dient per perceel op zij- of achtererf minimaal 1 *Juglans Regia* (okkernoot) en op het voorterrein 1 *Fraxinus Exelsior* (es) geplant te worden. Het plaatsen van houten- of draadhekwerken in of achter de haag op eigen terrein behoort tot de mogelijkheden. Andere vormen van erf afscheidingen zijn uitgesloten.



Afbeelding 27: Landschappelijke inpassing plan

5.3 Duurzaamheid

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt in de gemeente Weert sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw van toepassing verklaard op nieuwe initiatieven. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels GPR-gebouw, versie 4.1. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in 5 thema's, te weten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk

instrument. Als uitgangspunt is een score van 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,5 bedraagt.

De woningen dienen te voldoen aan de Basiseisen van het Handboek Woonkeur alsmede het pluspakket Veiligheid. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is van belang voor de sociale veiligheid. Deze aanvullende kwaliteitseisen komen de toegankelijkheid en gebruikskwaliteit ten goede.

6. JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De hoofdlijnen van het te realiseren stedenbouwkundige ontwerp zijn op de verbeelding vastgesteld. De nadere juridische invulling is (waar mogelijk) flexibel geregeld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **plantoelichting**
- **planregels;**
- **verbeelding.**

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2008:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2008;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2008.

De planregels zijn tevens opgesteld met in acht name van de werkafspraken *'SVBP begrippen toepassen met de Wabo'*, Geonovum, september 2010. Verder zijn de verbeelding en de planregels opgesteld met in acht name van een door de gemeente Weert beschikbaar gesteld referentieplan, namelijk ontwerpbestemmingsplan Tungalroy 2009.

6.2 Plantoelichting

De plantoelichting bevat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zoals het programma, het stedenbouwkundige plan, architectuur en beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte. Verder bevat het een feitelijke beschrijving van het plangebied zelf alsmede de ruimtelijk-functionele structuur en aanwezige waarden van het plangebied en omgeving. Ook het beleidskader, de milieuaspecten en de digitale en analoge juridische vormgeving en planstukken zijn opgenomen. Tenslotte wordt in de toelichting nog de economische uitvoerbaarheid, planschade-, grondexploitatie- en handavingsaspecten beschreven alsook de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken respectievelijk de resultaten van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en wettelijke procedure uit afdeling 3.2 Wro e.v.

6.3 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000.

6.4 Planregels

In de planregels is de gewenste inrichting van het plangebied in juridische termen vastgelegd. Hierin worden 4 rubrieken onderscheiden: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

6.4.1 Indeling planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 '**Begrippen**' zijn definities opgenomen die van belang zijn voor de interpretatie en toepassing van dit plan. Enkele begrippen zijn –verplicht (!)- overgenomen uit het SVBP 2008. De andere begrippen zijn die welke gebruikt worden in de bestemmingsplannen van de gemeente Weert en als zodanig verplicht voorgeschreven zijn in het Handboek ruimtelijke plannen. In artikel 2 '**Wijze van meten**' wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. De inhoud van de wijze van meten is – verplicht (!) – overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Dit plan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (artikel 3), 'Water' (artikel 4), 'Wonen' (artikel 5) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (artikel 6) en 'Waterstaat - Waterlopen' (artikel 7).

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel (artikel 8);
- Algemene bouwregels (artikel 9): hierin is een algemene beschermingsregel opgenomen en een regeling aangaande ondergronds bouwen;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 10): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders van bepaalde planregels kunnen afwijken;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 11): hierin zijn de gevallen opgenomen waarbij een beperkte wijziging van de bestemmingsgrenzen mogelijk is;
- Overige regels (artikel 12): dit artikel bevat een regeling voor de toepasbaarheid van wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen en een regeling inzake verkeerslawaaai.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht (artikel 13);
- de slotregel (artikel 14).

6.4.2 Toelichting op de bestemmingen

Voor de inhoud van de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied 1998' en 'artikel 30 Buitengebied 1998'. Voor de overige bestemmingen en dubbelbestemming is aangesloten bij de regels van een referentieplan, namelijk het ontwerpbestemmingsplan Tungalroy 2009.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Binnen deze bestemming wordt het huidige agrarische gebruik van het gebied – buiten het voormalige agrarische bouwblok van het pluimveebedrijf- geregeld. Toegestaan zijn en blijven agrarisch grondgebruik. Bebouwing blijft beperkt tot bouwwerken ten behoeve van dit agrarische grondgebruik. Een belangrijke overweging met betrekking tot dit gebied is het behoud van het woonmilieu in de kernen alsmede het behoud van het contrast tussen bebouwde kom en onbebouwde kom. De waarden van dit gebied is derhalve met name de ruimtelijke functie als kernrandzone.

Artikel 4 Water

De concreet aanwezige primaire waterloop – De Krang – is hiermee inbestemd.

Artikel 5 Wonen

De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is ondermeer gericht op het volgende:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'.
2. Onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van de nieuwe woningen wordt beperkt tot maximaal 6 (5 nieuwbouw en 1 door woningsplitsing).
4. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
5. Het beleid is gericht op de realisatie van de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zoals vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat onderdeel van de planregels uitmaakt.
6. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw).

Bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan nieuwe woningbouw is te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 16 m. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend. Een afstand van minimaal 10 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin. De afstand tussen de bouwvlakken is bepaald op minimaal 10 m.

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 m.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

Bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen. Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijbouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 m. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

Artikel 6 Waarde-Archeologie

Met deze bestemming wordt met name zeker gesteld dat – gelet op de middelhoge en hoge archeologische waarden van het plangebied – bodemverstorende activiteiten niet plaats kunnen vinden voordat nader archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Artikel 7 Waterstaat-Waterlopen

De zone voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de aanwezige primaire waterloop – De Krang – is hiermee inbestemd.

7. ECONOMISCHE HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN

7.1 Economische haalbaarheid

Het plangebied is geheel in eigendom bij de familie Philips. Het plangebied is niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de familie Philips. De financiën van de gemeente zijn hierbij niet in het geding.

De familie Philips, de gemeente Weert en de provincie Limburg hebben verder besloten om ten aanzien van de realisatie van dit plan een **kwaliteitscontract** af te sluiten. In dit kwaliteitscontract worden de verplichtingen van alle partijen ten opzichte van elkaar vastgelegd. Samengevat komt het erop neer dat de familie Philips zich verplicht om - in het kwaliteitscontract concreet benoemde - duurzame kwaliteitsverbeterende maatregelen te realiseren als tegenprestaties voor de beoogde woningbouw. De gemeente Weert en de provincie Limburg verplichten zich om de vereiste planologische maatregelen voor de realisatie van het woningbouwproject en voor de tegenprestaties zo spoedig en zo snel mogelijk te nemen.

Tenslotte zijn de familie Philips en de gemeente Weert voornemens om een planschade-overeenkomst - zoals bedoeld in art. 6.4a Wro - af te sluiten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Weert komt maar voor rekening van de familie Philips.

7.2 Handhaving

7.2.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt onderdeel uit van de nota. In de integrale handhavingsnota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen vastgelegd.

7.2.2 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, o.a. 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.

7.2.3 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.

7.2.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied reeds uitgebreid geïnformeerd over het voor- en het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.5 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden. Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en vergunningsplichtige werkzaamheden voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

7.2.6 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID, BESTUURLIJK VOOROVERLEG EN PROCEDURES

8.1 Bestemmingsplanprocedure

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg met van rijkswege verplichte instanties en eventueel inspraak (niet verplicht).
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen.
- 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 na afloop van de terinzagelegging.
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, 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.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbende.
- 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.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18 november 2009 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18'.

8.3 Vooroverleg en inspraak

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro met de daarvoor in aanmerking komende instanties, zijnde de Inspectie Regio Zuid, de provincie Limburg en het Watertoetsloket Peel- en Maasvallei. Er is voor gekozen om dit bestemmingsplan tevens ter inzage te leggen ten behoeve van de inspraak.

Onderstaand treft u de resultaten van vooroverleg en inspraak aan:



Waterschap
Peel en Maasvallei

uw kenmerk:
uw brief van: 20 juli 2011

Gemeente Weert
M. Arts
Postbus 950
6000 AZ WEERT

ons kenmerk: 2011.14073
datum: 30 augustus 2011
verzonden: - 1 SEP 2011

onderwerp: Wateradvies Hennestraatje 16-18

Geachte mevrouw Arts,

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
02 SEP. 2011	
ZAAKNR.	093031
AFD./NR.	10MB/054635
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Op 20 juli 2011 heeft het watertoetsloket Peel en Maasvallei uw voorontwerp bestemmingsplan 'Hennestraatje 16-18' ontvangen. Het betreft een bouwplan bestaande uit 5 nieuw te bouwen woningen. Daarnaast worden bestaande pluimveestallen gesloopt en de bedrijfswoningen gesplitst in drie afzonderlijk woningen.

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak maximaal circa 1470 m2 bedragen. Hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen zal geheel worden afgekoppeld in individuele voorzieningen. Gemeente Weert zal per bouwvergunning de voorziening toetsen aan haar uitgangspunten voor hydrologisch neutraal bouwen. Waterhuishouding van de bestaande woningen wordt niet aangepast.

Door het plangebied is de Krang gelegen. Dit is een primaire watergang in beheer bij het waterschap. Aan weerszijde van deze watergang is een beschermingszone van vijf meter gelegen. Bepalingen uit de Keur zijn binnen deze zone van toepassing.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Wij merken op dat ten westen van de Krang de bestemming 'Wonen' en de 'bouwaanduiding bijgebouwen' samenvallen met de beschermingszone van de watergang. Omdat het waterschap per definitie geen nieuwe gebouwen of bouwwerken in de beschermingszone zal toestaan, verzoeken wij u de bestemming 'Wonen' en de 'bouwaanduiding bijgebouwen' te verleggen tot buiten de beschermingszone.
- Wellicht ten overvloede merken wij op dat onze Keur beperkingen stelt aan bijvoorbeeld grondroerende activiteiten en bouwwerken. Wij verzoeken u toekomstige bewoners hierop te wijzen. Onze Keur is na te lezen via www.wpm.nl onder 'Vergunning aanvragen', 'Keur en Waterwetgeving'.
- Wij adviseren reeds in de planfase na te gaan of alle hemelwater in het plangebied kan worden geborgen en geïnfilterd. Het waterschap gaat hierbij uit van een bui van 50 mm in 17,3 uur. Daarnaast moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn bij een extreme

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl



Waterschap
Peel en Maasvallei

neerslaggebeurtenis van 84 mm in 48 uur. Hierbij mag geen wateroverlast voor derden optreden.

Ervan uitgaande u de verbeelding zult aanpassen op bovengenoemde onderdelen aanpast, ontvangt u een positief wateradvies.

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen Menno Stevens via menno.stevens@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,

Ir. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl

provincie limburg



Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
T.a.v. Mevrouw M. Arts
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
30 AUG. 2011	
ZAANKR.	042652
AFD./NR.	10MB/054418
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	Bw.

300811

Cluster/Bureau RO
Ons kenmerk 2011/49069
Vpl. Nummer
E-mail cam.schreurs@prvlimburg.nl
Bijlage(n) -

Behandeld C.A.M. Schreurs
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 7404
Faxnummer (043) 389 7977
Maastricht 29 augustus 2011

VERZONDEN 29 AUG. 2011

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Hennestraatje 16-18", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 20 juli 2011 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Op dit plan is module 6.11 (nieuwe solitaire woningbouw) en module 7.5 (verplaatsing van agrarische bedrijven) uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. Op 14 oktober 2010 hebben wij per mail bevestigd dat de hiervoor genoemde modules uit het LKM kunnen worden toegepast mits voldoende kan worden onderbouwd (door onafhankelijke instanties ic dus de belastingdienst en de Verzekeraar) dat het om bedrijfsverplaatsing gaat en niet om bedrijfsbeëindiging. Een verklaring van de belastingdienst ontbreekt vooralsnog. Deze verklaringen zijn noodzakelijk omdat bedrijfsbeëindiging in het LKM niet mogelijk is.

In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 2.2.2) wordt ook gesproken over bedrijfsbeëindiging in plaats van bedrijfsverplaatsing. Ik verzoek u om de toelichting hierop aan te passen.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

provincie limburg



Vooraleer het plan verder in procedure gebracht kan worden dient de overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg voor dit plan te zijn ondertekend door alle partijen. Ook voor het ondertekenen van de overeenkomst geldt dat eerst objectief onderbouwd dient te worden dat hier sprake is van een bedrijfsverplaatsing.

2. Bodem

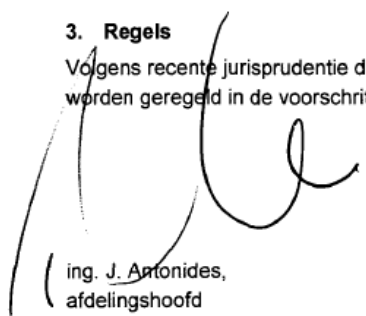
In §4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt kort ingegaan op het aspect bodem. Hierin wordt aangegeven dat naar aanleiding van de onderzoeksresultaten een bodemonderzoek zal moeten worden uitgevoerd conform de richtlijnen Zivest waarbij de gehele verontreiniging in beeld wordt gebracht. De tot nu toe uitgevoerde onderzoeken bieden namelijk onvoldoende inzicht in de totale verontreinigingssituatie. Desondanks blijkt uit de tot nu verkregen resultaten dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. In de toelichting van het plan wordt echter niet omschreven hoe met deze gevallen wordt omgegaan (saneringsvariant, saneringsdoelstelling, enz.). Een beschrijving van de sanering op hoofdlijnen ontbreekt.

Ten behoeve van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling dient de gemeente in de toelichting van het plan de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek te beschrijven. Hiertoe dienen de benodigde onderzoeken uitgevoerd te worden om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen. Voor het aspect bodem dient vóór het wijzigen van een bestemming inzicht te worden verkregen in de bodemkwaliteit van de te wijzigen bestemming.

Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient, vanwege het provinciale belang, vóórdat het college van Burgemeester en Wethouders het ontwerp-bestemmingsplan vaststellen, ten minste ambtelijke overeenstemming met de Provincie te zijn over de aanpak van de bodemverontreiniging ter plaatse van gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Hiermee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en worden eventuele zienswijzen van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de onderhavige procedure voorkomen.

3. Regels

Volgens recente jurisprudentie dient de inpassing en instandhouding van de kwaliteitsverbetering te worden geregeld in de voorschriften van het bestemmingsplan.


ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

<00000>

2



Provincie Limburg
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

ons kenmerk: 1OMB/054418
Zaak-042652
inlichtingen: M. Arts
doorkiesnummer: 0495-575221
uw brief van: 29 augustus 2011
uw kenmerk: 2011/49069
ovb: ALG

Weert, 1 september 2011

Onderwerp: **ontvangstbevestiging**

Geachte heer, mevrouw,

Hiermee deel ik u mede dat uw bovenvermelde brief op 30 augustus 2011 is ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer **1OMB/054418 [Zaak-042652]**.

Uw brief is als volgt omschreven:

Advies ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerp bestemmingsplan Hennenstraatje 16-18.

U ontvangt zo spoedig mogelijk antwoord, doch uiterlijk binnen 8 weken.

Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 9.00 en 10.00 uur terecht bij mevrouw Arts van de afdeling Omgevingsbeleid. Deze is rechtstreeks bereikbaar onder doorkiesnummer **0495-575221**.

Met vriendelijke groet,

Hoofd afdeling Omgevingsbeleid
namens deze,

Beekstraat 54
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Tel: (0495) 57 50 00 - Fax: (0495) 54 15 54 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl - Postbank: 160 76 22

Bij de verwerking van door u verstrekte persoonsgegevens, moet de gemeente rekening houden met de Wet bescherming persoonsgegevens. Meer informatie over deze wet is verkrijgbaar via het Infocentrum van het stadhuis of bovengenoemde website.

Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "M.Arts@weert.nl" <M.Arts@weert.nl>
CC: "postbus@prvlimburg.nl" <postbus@prvlimburg.nl>
Datum: 8/15/2011 2:43
Onderwerp: reactie voorontwerp bestemmingsplan Hennesstraatje 16-18

H 49374

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert
 Ter attentie van mevrouw Arts

GEMEENTE WEERT	
E-mail INGEKOMEN OP	
15 AUG. 2011	
ZAANKR.	042652
AFD./NR.	107B/054080
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Op 20 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Hennesstraatje 16-18".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
 de directeur-inspecteur van het
 Inspectoraat-Generaal VROM,

Dr. J. Blenkers

p.o. Louis Verhees
 Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
 VROM-Inspectie
 IPC 510
 Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag
 Telefoon 040-2652911
 Postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl

Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18'

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Hennenstraatje 16-18' heeft met ingang van 21 juli 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 31 augustus 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage gelegen. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode heeft het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening met Rijk, provincie Limburg en watertoetsloket Peel- en Maasvallei plaatsgevonden en heeft eenieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Reactie van de Inspectie Regio Zuid, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag d.d. 15 augustus 2011, ingekomen 15 augustus 2011

Voor de Inspectie Regio Zuid geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Van deze reactie wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de reactie geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Zienswijze d.d. 29 augustus 2011, ingekomen 29 augustus 2011.

De zienswijze heeft betrekking op het gebruik van de toekomstige woningen. Insprekster heeft geen bezwaren tegen het bestemmingsplan zolang de woningen zijn bedoeld voor de reguliere woningmarkt. Insprekster verzoekt om in de specifieke gebruiksregels onder artikel 5.5 een bepaling op te nemen dat onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval verstaan wordt de (tijdelijke) huisvesting van buitenlandse werknemers en/of seizoensarbeiders. In geval deze doelgroep ter plaatse gehuisvest wordt zou namelijk de ruimtelijke omgevingskwaliteit ernstig aangetast worden. Tot slot wordt benadrukt dat de ontwikkeling zelf positief is.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is vastgelegd dat onder een woning wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding. Blijkens jurisprudentie dient er in dit geval sprake te zijn van een duurzame en langdurige samenstelling van het huishouden. Gebruik door bijvoorbeeld buitenlandse werknemers is hierdoor uitgesloten, aangezien er in dat geval geen sprake is van een duurzame en langdurige samenstelling van een huishouden. Het opnemen van de door insprekster aangegeven bepaling is daarom overbodig.

Gelet op vorenstaande geeft het naar voren gebrachte geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 29 augustus 2011, ingekomen 30 augustus 2011

De zienswijze van de provincie Limburg heeft betrekking op een aantal aspecten, te weten:

- Op 14 oktober 2010 is door de provincie Limburg bevestigd dat de module nieuwe solitaire woningbouw en module verplaatsing van agrarische bedrijven uit het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is, mits voldoende kan worden onderbouwd dat het om een bedrijfsverplaatsing gaat en niet om bedrijfsbeëindiging. Een verklaring van de belastingdienst ontbreekt vooralsnog.
- In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 2.2.2) wordt gesproken over bedrijfsbeëindiging in plaats van bedrijfsverplaatsing.
- Vooraleer het bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht dient de overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg voor dit plan te zijn ondertekend door alle partijen. Voor het ondertekenen geldt de voorwaarde dat eerst objectief onderbouwd dient te worden dat hier sprake is van een bedrijfsverplaatsing.
- Aangezien er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dient, vanwege het provinciaal belang, vóórdat het college van Burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vaststellen, ten minste ambtelijk overeenstemming te zijn over de aanpak van de bodemsanering. Hiermee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en worden eventuele zienswijzen van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de procedure voorkomen.
- Ten aanzien van de regels wordt opgemerkt dat volgens recente jurisprudentie de inpassing en instandhouding van de kwaliteitsovereenkomst dient te worden geregeld in de regels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

- Gemeente en provincie hebben samen met initiatiefnemer een traject van bijna 7 jaar doorlopen sinds het bedrijf 'Nollewiel' op 25 maart 2004 is afgebrand. Partijen zijn het er over eens dat bedrijfsverplaatsing en dus beëindiging op deze locatie ten goede komt aan de woonkwaliteit in de kern Swartbroek. De provincie ondersteunt het plan en op basis van de mogelijkheden die het Limburgs Kwaliteitsmenu biedt is geconcludeerd dat op de locatie de woningbouw en landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, verantwoord is. Diverse onderzoeken, berekeningsmethodieken en vele overleggen zijn hieraan vooraf gegaan. Uiteindelijk is in een onafhankelijk onderzoek van Exitus geconcludeerd dat de bouw van 5 woningen in de vorm van bouwkavels met een oppervlakte van elk 800 m², alsmede de splitsing van de boerderij in 3 woningen recht doet aan de kosten van de bedrijfsverplaatsing. Aan dit onderzoek hebben diverse verklaringen, waaronder van de verzekering en van de accountant, ten grondslag gelegen. Initiatiefnemer heeft op 11 augustus 2011 een verklaring van de Belastingdienst opgevraagd. De termijn die hiervoor staat bedraagt 6 weken. Vooruitlopend daarop wordt het ontwerp bestemmingsplan alvast in procedure gebracht. Vaststelling van het bestemmingsplan zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de verklaring van de Belastingdienst is ontvangen.
- Bedoeld is dat het bedrijf ter plaatse zal beëindigen. Voor de duidelijkheid zal de toelichting als volgt worden aangepast: De ~~beëindigde~~ en te slopen pluimveehouderij aan het Hennenstraatje, welke inmiddels is verplaatst, compenseert de bouw van 5 vrijstaande woningen.
- De overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg is ondertekend door de initiatiefnemer en door de gemeente. De overeenkomst is op 29 augustus 2011 ter ondertekening verzonden naar de provincie Limburg. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen als eerste is overwogen.
- Ten aanzien van de bodemverontreiniging merken wij het volgende op. Het betreft een geval van bodemsanering dat met een BUS-melding aan de provincie kan worden afgedaan. Actief Bodembeheer de Kempen verwacht medio september 2011 de BUS-melding in te kunnen dienen bij de provincie. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan hetgeen door de provincie is ingebracht. De sanering zelf staat overigens gepland voor het vierde kwartaal 2011.
- Aan artikel 5.2.1 sub b wordt als volgt gewijzigd:
Bouwwerken waarbij het bepaalde in het Beeldkwaliteitsplan 'Nollewiel' *alsmede het Herinrichtingsplan 'Nollewiel'*, zoals vastgesteld door de raad d.d. 14 december 2011 en toegevoegd als bijlagen bij dit bestemmingsplan, in acht genomen en aangelegd

dient te worden alsmede *in stand dient te worden gehouden* met dien verstande dat:.....

Gelet op vorenstaande geeft het naar voren gebrachte aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt hoofdstuk 2.2.2 en in de regels wordt artikel 5.2.1 sub b overeenkomstig bovenstaande aangepast.

4. Zienswijze van het Watertoetsloket Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo, d.d. 1 september 2011, ingekomen 2 september 2011

De zienswijze van het Watertoetsloket Peel en Maasvallei heeft betrekking op een aantal aspecten, te weten:

- Ten westen van de Krang is de bestemming 'Wonen' en de 'bouwaanduiding bijgebouwen' geprojecteerd binnen de beschermingszone van de watergang. De Krang is een primaire watergang met aan weerszijden een beschermingszone van 5 m. Bepalingen uit de Keur zijn hierop van toepassing. Het waterschap staat per definitie geen nieuwe gebouwen of bouwwerken binnen de beschermingszone toe. Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' te verleggen tot buiten de beschermingszone.
- De Keur van het waterschap stelt beperkingen aan bijvoorbeeld grondroerende activiteiten en bouwwerken. Verzocht wordt toekomstige bewoners hierop te wijzen (informatie is te vinden via www.wpm.nl).
- Geadviseerd wordt in de planfase na te gaan of alle hemelwater in het plangebied kan worden geborgen en geïnfiltreerd. Het waterschap gaat uit van een bui van 50 mm in 17,3 uur. Daarnaast dient inzichtelijk te zijn wat de gevolgen zijn bij een extreme gebeurtenis van 84 mm in 48 uur. Hierbij mag geen wateroverlast voor derden optreden.

Ervan uitgaande dat de verbeelding wordt aangepast op de desbetreffende onderdelen wordt een positief wateradvies afgegeven.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

- Op grond van artikel 7 Waterstaat-Waterlopen van de regels is bebouwing op het binnen de beschermingszone gelegen deel van de bestemming 'Wonen' en bouwaanduiding 'bijgebouwen' niet toegestaan. Voor de duidelijkheid wordt echter op de verbeelding de bestemming 'Wonen' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' verlegd tot buiten de beschermingszone.
- De kopers van een bouwkaavel worden gewezen op de beperkingen die de Keur van het waterschap stelt.
- De kopers van een bouwkaavel worden gewezen op de verplichting om het hemelwater op eigen terrein op te vangen, te bergen en te laten infiltreren. Zodoende kan in een vroegtijdig stadium van de planfase hiermee rekening gehouden worden. De uitwerking vindt plaats in overleg met de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met calamiteiten, waaronder een extreme gebeurtenis.

Gelet op vorenstaande geeft het vorenstaande aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De verbeelding wordt overeenkomstig bovenstaande aangepast.

Ambtshalve wordt voorts overwogen dat in deze fase van de planontwikkeling geen selectiebesluit genomen wordt met betrekking tot het aspect Archeologie, aangezien het protocol 'archeologische begeleiding' van toepassing is. De toelichting wordt overeenkomstig aangepast.

Weert, 13 september 2011

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris

de burgemeester,

mr. J.C. van Gilse

drs. W.J.A. Dijkstra