

Bestemmingsplan Heugterbroekdijk 41

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan Heugterbroekdijk 41

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06249
Datum:	29 januari 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Neven (BPD Ontwikkeling bv.)
Projectteam BRO:	Niels Parea
Concept:	18 juni 2014
Concept ontwerp:	
Ontwerp:	23 oktober 2014
Vaststelling:	28 januari 2015
Trefwoorden:	Heugterbroekdijk 41, Laar, Ruimte voor Ruimte kavel, Voormalige intensieve veehouderij
Bron foto kapt:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning op het perceel van de voormalige intensieve veehouderij aan de Heugter- broekdijk 41 te Laar. De voormalige agrarische be- drijfsruimte wordt hierbij omgezet in een woonbe- stemming.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Bouwplan	7
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	7
4. BELEIDSKADER	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Regionaal beleid	14
4.4 Gemeentelijk beleid	15
5. ONDERZOEK	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Milieu-aspecten	17
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	22
5.4 Natuur en landschap	24
5.5 Flora en fauna	25
5.6 Leidingen en infrastructuur	25
5.7 Verkeer en parkeren	26
5.8 Waterhuishouding	26
5.9 Duurzaamheid	28
6. JURIDISCHE ASPECTEN	31
6.10 Algemeen	31
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	31
6.3 Toelichting op de regels	31
7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	35
7.11 Overleg	35

7.2 Kennisgeving voorbereiding	35
7.3 Procedure	35
 8. HANDHAVING	 37
8.1 Inleiding	37
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	37
8.3 Overgangsrecht	38
8.4 Voorlichting	39
8.5 Sanctionering	39

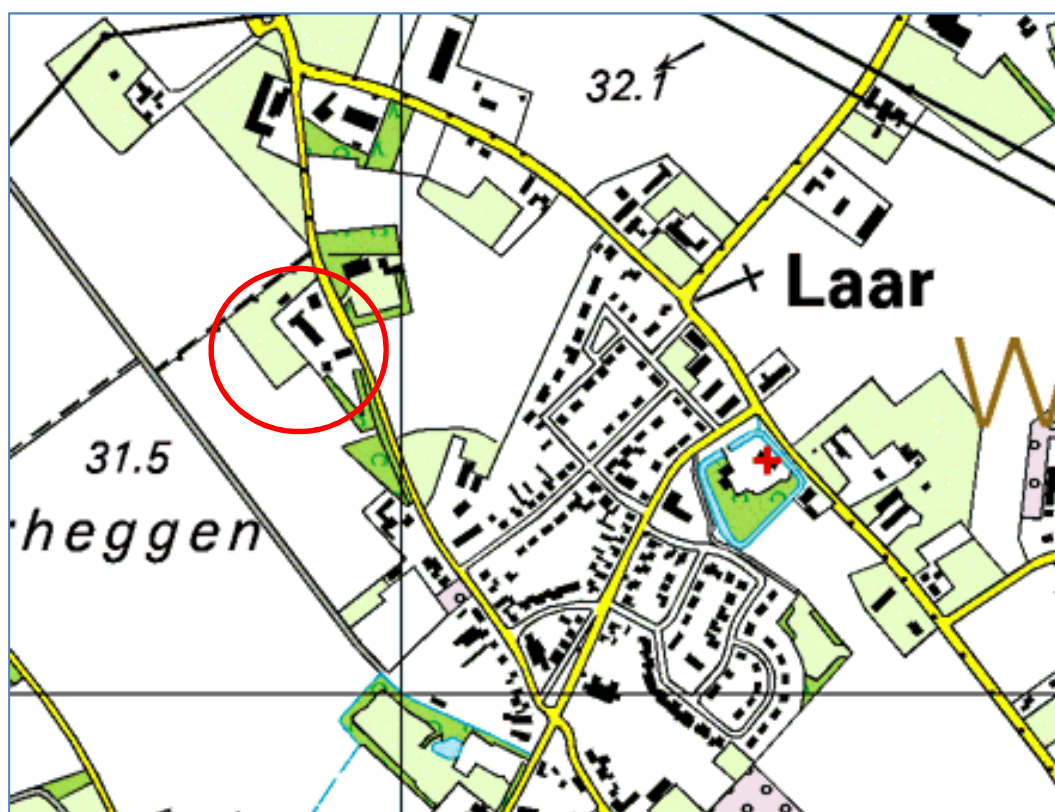
Separate bijlagen

1. K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek Ruimte voor Ruimte woning Heugterbroekdijk te Laar, gemeente Weert, M14 076.401, 13 maart 2014
2. BRO, Natuurtoets Heugterbroekdijk te Laar (gemeente Weert), 211x06249, 7 mei 2014
3. Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Heugterbroekdijk 41 te Weert, rapport nummer AM12362, 5 juni 2014
4. Aeres Milieu bv, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Heugterbroekdijk 41 te Weert, AM12362, 13 juni 2014

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van de gemeente Weert. Het perceel is gelegen aan de Heugterbroekdijk 41 te Laar, op het kadastraal perceel bekend gemeente Weert, sectie Z, nummer 27.

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling werd aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken in combinatie met milieuwinst als gevolg van het intrekken van de milieuvergunning (nu: omgevingsvergunning) en sloop van de opstallen woningen te bouwen. Deze zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling werd mogelijk gemaakt door de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en het ‘Pact van Brakkenstein’. De component bedrijfsbeëindiging en sloop is reeds geëffectueerd. De sloopkosten van de stallen zijn voorgefinancierd door de Ruimte voor Ruimte Limburg CV, met de bedoeling deze kosten ‘terug te verdienen’ middels woningbouw.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Het onderhavige plan maakt deel uit van de Ruimte voor Ruimte regeling tweede tranche. Ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en de Rabo Vastgoedgroep: 'Ruimte voor Ruimte Limburg CV'.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de bouw van de woning niet mogelijk. De gemeente Weert wil echter medewerking verlenen aan de bouw van de woning middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Tevens worden de overige gronden van het voormalige agrarisch bedrijf herbestemd, waarbij de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende gronden een burgerwoonbestemming krijgen.

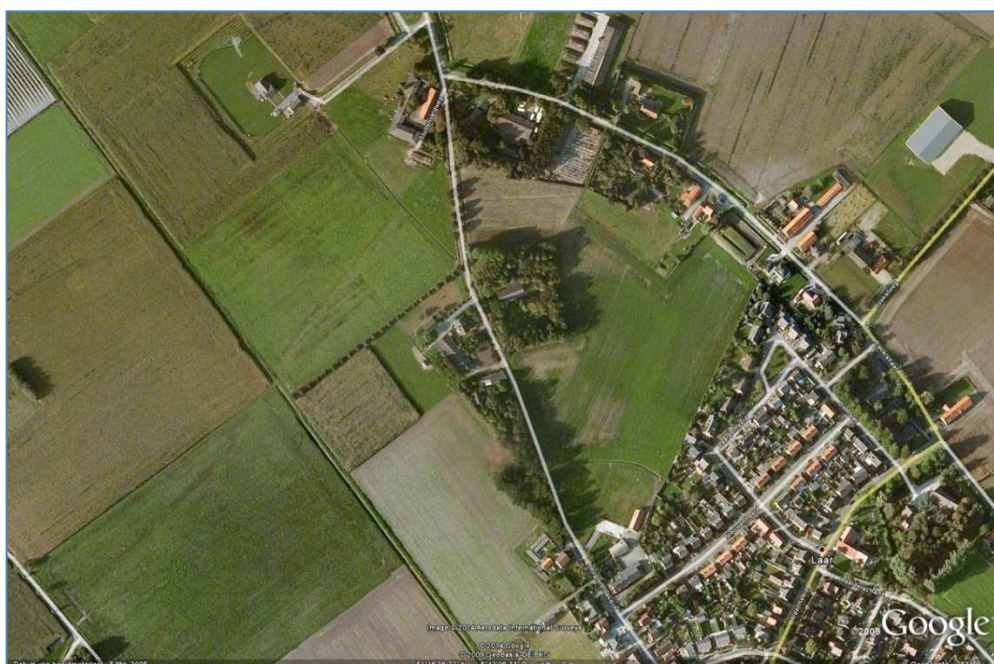
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving, gevolgd door de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 handelt vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 6 komen de planstukken aan bod. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven. In hoofdstuk 8 komt het aspect Handhaving aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Weert, nabij het kerkdorp Laar. Het plangebied ligt in een bebouwingcluster met in hoofdzaak woonbebouwing. Op het perceel Heugterbroekdijk 41 was voorheen een intensieve veehouderij gevestigd. Het bedrijf is enige jaren geleden beëindigd en de bedrijfsbebouwing is grotendeels gesloopt. Hiervoor is subsidie toegekend op basis van de sloopregeling. Het perceel ligt op circa 500 meter afstand ten zuiden van de A2 en op circa 2 kilometer ten oosten van het natuurgebied Weerter- en Budelerbergen. De stad Weert ligt circa 1,25 kilometer ten zuiden van de planlocatie.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en omgeving



Afbeeldingen 4 en 5: Links: Plangebied gezien van oostzijde (Heugterbroekdijk). Rechts: Plangebied gezien van noordzijde (tuin nr 41)



Afbeeldingen 6 en 7: links: Grotendeels afgebroken loods noordzijde plangebied. Rechts: Westrand plangebied met aanliggend grasperceel



Afbeelding 8: bebouwingscluster rond plangebied. Pijl: Heugbroekdijk 41

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Heugterbroekdijk 41 te Laar, gemeente Weert. De nieuw te bouwen woning krijgt een maximale inhoud van 1000 m³, een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Bij de woning mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden opgericht. De afmetingen zijn conform de afspraken die gelden voor Ruimte voor Ruimte woningen. Het hoofdgebouw wordt minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd. De frontbreedte van het perceel is 36 meter. De perceelsbreedte aan de achterzijde is circa 32 meter. Uitgaande van een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen, is de frontbreedte van de woning maximaal 24 meter.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot 'Wonen'. Grotendeels is de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing reeds afgebroken. Het beleid zoals dat geldt voor bestaande woningen in het buitengebied van Weert is hierbij leidend. Dit betekent dat de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen, de goothoogte maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter.

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Voor de uiterlijke vormgeving van de woning wordt aangesloten bij de omgeving. Het toevoegen van een woning en het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning past functioneel gezien in de omgeving. Hier komen reeds meerdere (verspreid liggende) woningen voor.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering

van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

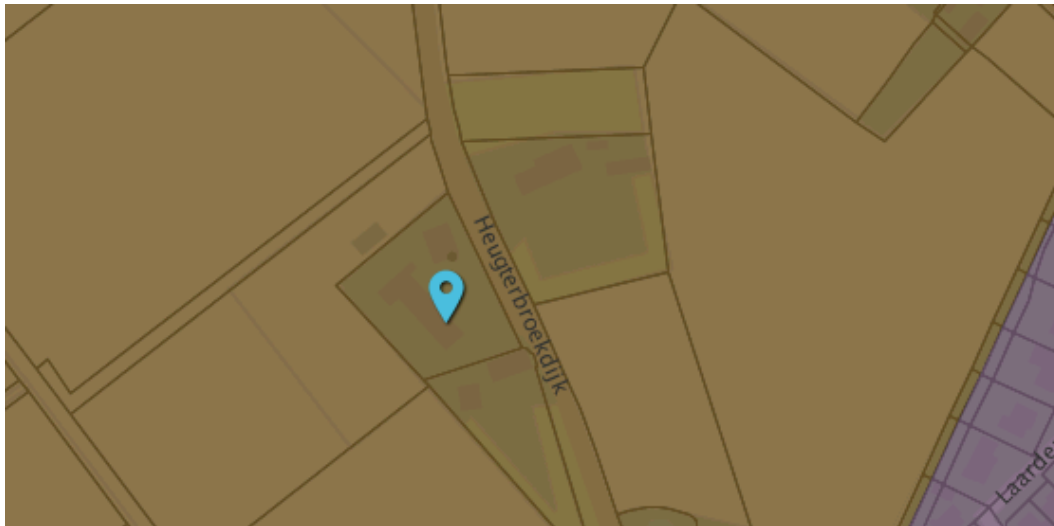
Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. Onderhavig plan voor de realisatie van 1 ruimte voor ruimte woning en voor een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning betreft een dergelijk kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Thans zijn de voorbereidingen gaande voor het POL2014. Deze wordt naar verwachting eind 2014 vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Over Ruimte voor ruimte woningen worden in het ontwerp POL2014 geen beleidslijnen aangegeven.



Afbeelding 9: uitsnede POL2014 kaart 'Zonering' Blauwe stip: perceel plangebied

Partiële streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg 'Ruimte voor Ruimte'

De Ruimte voor Ruimte regeling komt voort uit het rijksbeleid 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken RBV' (17 maart 2000). De regeling Ruimte voor Ruimte is een uitwerking om de doelen uit de RBV te effectueren.

In het kader van de realisatie van compensatiewoningen uit de Ruimte voor Ruimte regeling is door Provinciale Staten op 27 oktober 2000, de Partiële Streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg, 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. De Streekplanherziening was noodzakelijk omdat het voormalige beleid niet voorzag in bouwlocaties voor compensatiewoningen.

In de herziening wordt allereerst een toelichting gegeven op de inzet van de regeling. Vervolgens wordt aandacht besteedt aan de omstandigheden waarin Gedeputeerde Staten medewerking kunnen verlenen aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze aspecten zijn:

- Bouw van de compensatiewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en dient aan te sluiten op bestaande bebouwing; tevens dient de bouw bij voorkeur aan te sluiten op de bebouwde kom;
- Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de compensatiewoning plaatsvindt in samenhang met de sloop van een zeker oppervlak agrarische bedrijfsbebouwing en inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse;
- Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsbebouwing de behaalde milieuwinst en de onstening planologisch wordt geregeld;
- Bij de bouw van de compensatiewoning dient gestreefd te worden naar een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle patronen ter plaatse en wordt gestreefd naar een verbetering van de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;

- De compensatiewoning staat los van de provinciale woningbouwrichtcijfers voor zover het gaat om de door het ministerie van VROM ter beschikking gestelde extra woningen;
- De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de nabijheid van de compensatiewoning mogen niet worden beknot;
- De te slopen bedrijfsgebouwen dienen te bestaan uit alle tot de te staken bedrijfstak behorende gebouwen. Indien hierbij bedrijfsgebouwen zijn met een bijzondere monumentale of cultuurhistorische waarde kan hiervan worden afgeweken. Glastuinbouwkassen zijn in alle gevallen van de toepassing van de regeling uitgesloten;
- Gedeputeerde Staten kunnen het beleidskader op onderdelen nader invullen en verduidelijken.

In Limburg is de uitvoering van Ruimte voor Ruimte projecten (tot nu toe) onderverdeeld in een tweetal tranches.

In de eerste tranche werd de voorfinanciering voor agrariërs en de uitvoering gerealiseerd door de gemeente waarin het perceel en/ of het agrarisch bedrijf is gelegen. Weert heeft hier niet aan deelgenomen. Onderhavige compensatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de tweede tranche. Ten behoeve van de ontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en Rabo Vastgoed: 'Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.'.

In het kader van de tweede tranche is allereerst, op basis van de geschatte deelname van agrariërs bepaald hoeveel compensatiewoningen ongeveer gerealiseerd kunnen worden. Hiertoe is een aantal aanvullende, richtcijfervrije woningbouwcontingenten beschikbaar gesteld. Agrariërs die deelnemen aan de tweede tranche ontvangen hun compensatiegelden (voor sloop) van de Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. Deze vennootschap ontvangt van de provincie, in ruil voor de sloop, een woningbouwcontingent. Vervolgens maakt de onderneming hiertoe geschikte gronden (die eveneens door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. worden aangekocht) op locaties, die voldoen aan de gestelde randvoorwaarden, bouwrijp en verkoopt deze aan derden. Met de opbrengsten van de verkoop worden de voorgefinancierde sloopkosten terugverdiend.

Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. fungeert in deze tweede tranche Ruimte voor Ruimte dan ook als een 'grondbank' tussen agrariërs en personen die geïnteresseerd zijn in woningbouw. Door deze aanpak is de noodzakelijke inbreng en het financiële risico van gemeenten sterk verminderd. De gemeenten zijn in de tweede tranche nog wel betrokken bij de inlevering van de milieuvergunning (nu: omgevingsvergunning) van de deelnemende agrariër en de nieuwe planologische regeling van het agrarisch perceel.

De Ruimte voor Ruimte kavel wordt gevestigd met toepassing van het beleid zoals neergelegd in de partiële streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg 'Ruimte

voor Ruimte'. Door de provincie Limburg is de locatie als kansrijk aangemerkt. De kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn reeds elders in Limburg (en deels ook op de planlocatie zelf) geleverd.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels ook sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk ca. 6.000 en ca. 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is.

Het ruimtelijke beleid van de Provincie biedt geen ruimte voor het ontstaan van nieuwe clusters van woningen gelegen buiten de contour die niet grenzen aan de contour en bestaande bebouwing. Wel wordt in uitzonderingsgevallen ruimte geboden voor het bouwen van nieuwe woningen binnen bestaande linten en clusters van bebouwing. Het Limburgse Kwaliteitsmenu is daarbij aan de orde. Alleen voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen in Noord- en Midden-Limburg zijn/worden (als tegenprestatie voor gerealiseerde sloop van stallen) clusters van nieuwe woningen gerealiseerd op meer afstand van plattelandskernen, maar ook dan aansluitend bij reeds aanwezige linten of clusters.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint nabij het kerkdorp Laar in de gemeente Weert. De bouw van een nieuwe woning is hier mogelijk. Voor de goede orde wordt vermeld dat het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 niet van toepassing is op de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen in Noord- en Midden Limburg.

Provinciaal archeologisch aandachtsgebied

Op grond van het POL ligt het plangebied in een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Voor de archeologische aspecten van de planontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf 'Archeologie' in hoofdstuk 5.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

In de provinciale woonvisie wordt aangegeven dat in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling een deel van de compenserende benodigde woningbouw nog dient plaats te vinden. De sloop van stallen heeft reeds plaatsgevonden. De provincie acht het ruimte bieden aan Ruimte voor Ruimte woningen van regionaal belang. De afronding van de woningbouw in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling Noord- en Midden Limburg is een op zich zelf staande opgave, en staat naast de nieuwe programmering voor de periode 2010-2030.

De realisatie van deze Ruimte voor Ruimte woning past dan ook in het beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2011-2015.

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

In de regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 wordt ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen verwezen naar het provinciaal beleid. Voor alle compensatiewoningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (zowel eerste als tweede tranche) geldt, dat deze woningen binnen de programmering vallen, maar binnen deze programmering een apart en 'zelfstandig' te realiseren contingent aan woningen in de dure koopsector zijn. De RvR Limburg Beheer CV behartigt de belangen van de provincie Limburg op dit gebied.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en het willen toevoegen van dure koopwoningen c.q. grote kavels, zoals deze ook onder de Ruimte voor Ruimte regeling vallen, dient de gemeente eerst te voldoen aan haar opgave tot uitgifte van kavels die onder de Ruimte voor Ruimte regeling vallen.

Pas als aan deze verplichting is voldaan en er nog behoefte is aan deze vorm kunnen overige gronden worden herbestemd. De provincie Limburg zal er op toezien dat aan deze voorwaarde wordt voldaan en indien noodzakelijk overgaan tot het toepassen van een reactieve aanwijzing bij het niet nakomen hiervan, waarmee het bestemmingsplan wordt vernietigd.

Het planvoornemen voldoet aan deze beleidsuitgangspunten.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weert de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. In de Structuurvisie wordt over Ruimte voor ruimte woningen alleen aangegeven dat deze (in afwijking van het generiek beleid) nog kunnen worden opgericht in het buitengebied, ter voldoening aan de taakstelling hiertoe.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning'. Ook ligt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) met de daarbij behorende voorzieningen. Het oprichten van een nieuwe woning is op grond van deze bestemming niet toegestaan.



Afbeelding 10: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan. Pijl: Heugterbroekdijk 41

Taakstelling Ruimte voor Ruimte gemeente Weert

De taakstelling voor de gemeente Weert bedraagt 41 woningen. Tot nu toe zijn 33 woningen onherroepelijk planologisch geregeld. Voor 2 woningen is een bestemmingsplan in procedure. Dit betekent dat in Weert nog voor 6 woningen locaties gevonden dienen te worden. Met dit bestemmingsplan resteert de taakstelling nog 5 woningen.

5. ONDERZOEK

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van de Ruimte voor ruimte woning wordt enkel een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

5.2 Milieu-aspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu bv is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de planlocatie¹. Zie bijlage 3. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium en zink en plaatselijk licht verontreinigd is met koper. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de

¹ Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Heugterbroekdijk 41 te Weert, rapport nummer AM12362, 5 juni 2014

onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.2.2 Wegverkeerslawaai

Door K-Plus adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de bouw van de Ruimte voor ruimte woning². Zie bijlage 1. In het rapport wordt geconcludeerd dat als de woning op meer dan 7,5 meter van de wegas van de Heugterbroekdijk wordt opgericht, voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woning wordt opgericht op minimaal 12 meter van de wegas. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

De bestaande bedrijfswoning in het plangebied betreft reeds een geluidgevoelig object. De woning wordt niet richting de weg uitgebreid. Voor de bestaande woning worden dan ook geen eisen gesteld ten aanzien van het bepaalde in de Wet geluidhinder.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

² K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek Ruimte voor Ruimte woning Heugterbroekdijk te Laar, gemeente Weert, M14 076.401, 13 maart 2014

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid één nieuwe woning op te richten. Het aantal van één woning is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. Onderhavige realisatie van een woning is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning die wordt herbestemd tot burgerwoning treden geen wijzigingen op ten aanzien van de bijdrage aan de luchtkwaliteit. Door het wegbestemmen van een intensieve veehouderij wordt een positieve bijdrage geleverd aan de luchtkwaliteit, doordat een emissiebron van fijnstof verdwijnt.

5.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en

geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Binnen een afstand van meer dan 150 meter van de nieuwe woning liggen geen functies die hinder kunnen opleveren voor de nieuwe woning. Ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning treden geen wijzigingen op in het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'. Ten aanzien van omliggende woningen treedt een verbetering op in de milieusituatie aangezien een intensieve veehouderij wordt wegbestemd.

5.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2014 treedt het Basisnet in werking, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden

risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

Toetsing

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van meer dan 500 meter zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovol wegtransport

Op circa 500 meter ten noorden van het plangebied ligt de A2. Volgens het Basisnet weg heeft de A2 ter hoogte van afslag Nederweert geen plaatsgebonden risicocontour, maar wel een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt ruim buiten het plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het plangebied op ruime afstand van de A2 ligt en slechts voorziet in een beperkte toename van het aantal personen, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Risicovol transport per spoor en water

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorweg of waterweg waarover risicovol transport plaatsvindt. De Zuid-Willemsvaart ligt op circa 2 km. De spoorlijn Roermond-Eindhoven ligt op circa 3 km afstand.

Risicovolle buisleidingen

Op circa 275 meter ten westen van de nieuwe woning ligt een aardgastransportleiding van NV Gasunie. Het betreft de Z-532. Gezien de grote afstand tot de leiding en gezien het beperkte aantal mensen dat wordt toegevoegd, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de toevoeging van één burgerwoning aan de bestaande situatie, zal het aantal personen in het plangebied toenemen met circa 4. Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Door Aeres Milieu bv is een Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen uitgevoerd in het plangebied³. Zie bijlage 2. In het rapport wordt geconcludeerd dat het plangebied is opgebouwd uit een A-C profiel. Deze A-C profielen zijn de aanleiding de archeologische verwachtingen bij te stellen naar laag. In dergelijke verstoorde bodems zullen namelijk naar verwachting geen archeologische resten meer behouden zijn. Derhalve wordt geadviseerd dat verder

³ Aeres Milieu bv, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Heugterbroekdijk 41 te Weert, AM12362, 13 juni 2014

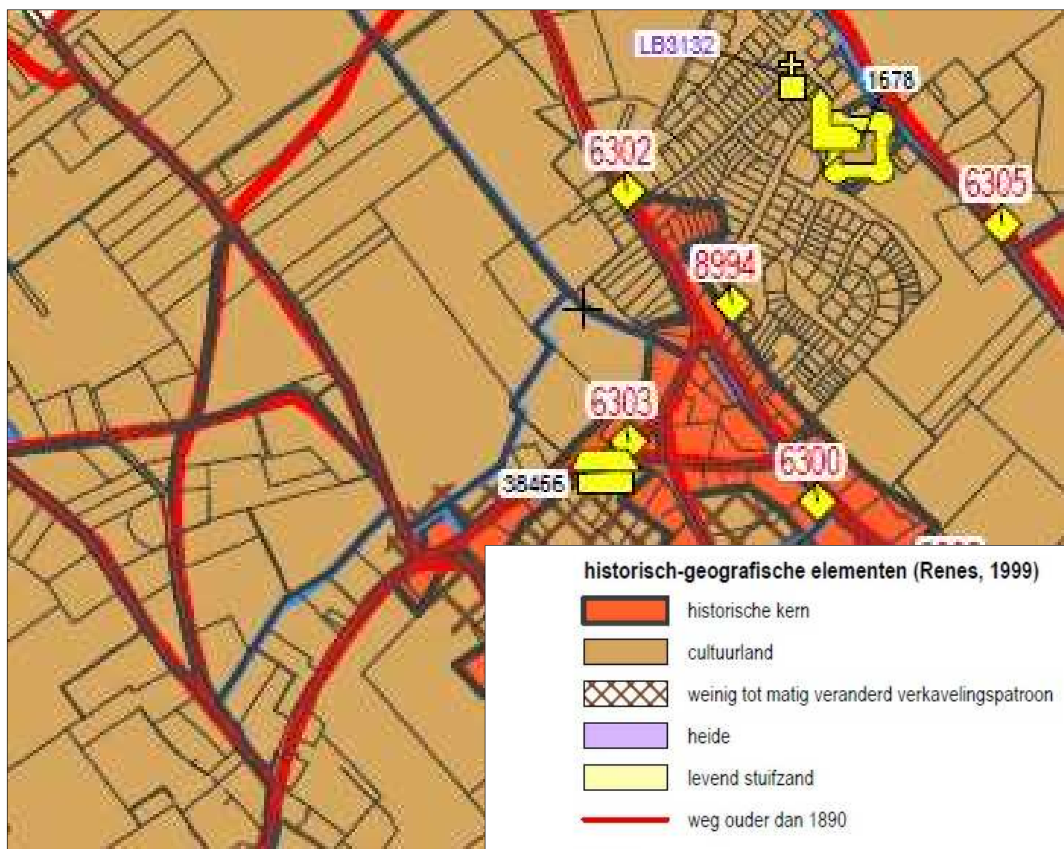
archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het is dan ook niet noodzakelijk op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' te leggen.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk krijgen van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet worden uitgesloten dat er (diepere) archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld.

Cultuurhistorie

Volgens de viewer landschap van de Provincie bevindt het plangebied zich in het landschapstype Velden. De velden zijn de oudste bouwlanden, die al eeuwen door mensen in gebruik zijn. Door bemesting vanuit het potstalsysteem zijn ze voorzien van een dikke humeuze bovenlaag waardoor grote bolliggende akker ontstonden. De velden werden en worden slechts doorsneden door smalle zandpaden, zonder opgaande beplanting. In veel gevallen staat nu op een open veld nog een enkele solitaire boom, nabij de kruising van de zandpaden, al dan niet voorzien van een veldkruis. Een typisch veld wordt gekenmerkt door een relatief grote maat van openheid zonder enige bebouwing met een kleinschaligere verdichte rand, waarin wel beplantingselementen en gebouwen staan. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend voor dit landschapstype en cultuurhistorisch van groot belang. Ook de archeologische verwachtingswaarde is hoog, vanwege de lange bewoningsgeschiedenis, die soms teruggaat tot de steentijd/ijzertijd. Doordat veel van deze gronden door stedelijke uitbreidingen van de aanliggende dorpskernen in gebruik zijn genomen zijn de resterende gebieden zeldzamer en daardoor waardevoller. De oude bebouwingslinten zijn hierin door het meer kronkelige karakter met oudere bebouwing vaak nog goed herkenbaar. De nieuw te bouwen woning zal passen in het landschapstype.

In de nabijheid van de nieuwe woning is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig die schade kan ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden voor de woning. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de Heugterbroekdijk aangegeven als 'andere weg ouder dan 1806'. In de rand van het perceel naast de Heugterbroekdijk is een greppel aanwezig, deze greppel maakt onderdeel uit van het landschappelijk profiel van deze weg. De greppel blijft behouden. Aan het profiel van de weg zal niets wijzigen. De karakteristieke waarden van de weg worden dan ook niet aangetast.



Afbeelding 11: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

5.4 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' (actualisatie 2011) blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. Volgens de verbeelding van het ligt naast het plangebied een waardevolle houtwal. Deze zal behouden blijven.

Volgens de POL-kaart 'Blauwe Waarden' (actualisatie 2011) zijn er geen beken of andere blauwe waarden nabij het plangebied gelegen. Binnen een afstand van 2 kilometer zijn geen Natura2000 of beschermde natuurmonumenten gelegen.

Langs de Heugterbroekdijk staat een waardevolle eikenstructuur. Deze zal behouden blijven. Het beeld, profiel en het karakter van de weg, bermen en groenstructuren zal door de ontwikkeling niet veranderen.

5.5 Flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁴. Zie bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat:

- het niet is uitgesloten dat vogels in de bomen (kunnen gaan) nestelen die onderdeel uitmaken van de twee bomenrijtjes binnen het plangebied. Het broeden van vogels in de twee midden op het perceel staande bomen wordt echter uitgesloten. Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door eventuele werkzaamheden in of nabij de bomenrijen buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dient de uitvoeringslocatie vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het kappen van bomen en het kort maaien (en houden) van de aanwezige vegetatie voorafgaand aan het broedseizoen.
- Het plangebied naar verwachting geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Negatieve effecten worden op voorhand uitgesloten.
- Binnen het plangebied enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren kunnen voorkomen zoals huisspitsmuis, mol, egel et cetera. Voor deze soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (wel geldt hiervoor de zorgplicht).
- Binnen het plangebied geen zwaardere beschermde soorten planten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, vissen, reptielen of overige beschermde soorten ongewervelden worden verwacht voor te komen. Negatieve effecten worden op voorhand uitgesloten.
- In het kader van de algemene zorgplicht het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor aanwezige flora- en fauna.

Aan het bovenstaande zal worden voldaan. Het bouwplan zal dan ook in overeenstemming zijn met de Flora en faunawet.

5.6 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Buitenge-

⁴ BRO, Natuurtoets Heugterbroekdijk te Laar (gemeente Weert), 211x06249, 7 mei 2014

bied 2011' geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woning belemmeren.

5.7 Verkeer en parkeren

De woning zal worden ontsloten langs de voorliggende doorgaande weg de Heugterbroekdijk. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

De woning zal worden ontsloten via de reeds bestaande inrit.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

5.8 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen is er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

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 en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens het infiltratieonderzoek en uit het bodemonderzoek, blijkt dat de bodem bestaat uit (matig) fijne zanden met dunne leem- en klei inschakelingen. De grondwaterstand ligt op circa 1,7 meter onder maaiveld. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Hemel- en afvalwater

Conform richtlijnen van de gemeente Weert dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui van 20 mm. De infiltratievoorziening moet minimaal 20 cm boven de Gemiddeld Hoge Grondwaterstand (GHG) worden aangebracht. Deze ligt voor het plangebied (grondwatertrap VI) op circa 40 tot 80 cm – mv.

Volgens de K-waardenkaart van Waterschap Peel en Maasvallei kent de bodem ter plaatse van het plangebied een doorlatendheid voor hemelwater van 0,45 tot 0,75 meter per dag. Infiltratie van hemelwater is ter plaatse dan ook goed mogelijk.

In totaal zal voor de nieuwe woning maximaal 360 m² aan dakoppervlak voor het hoofdgebouw en 150 m² voor eventuele bijgebouwen worden toegevoegd. Daarnaast zal circa 75 m² aan terreinverharding worden aangelegd.

In totaal dient dan ook (585x50 mm=) 29,2 m³ te worden geborgen op het eigen terrein. Ten aanzien van een bui met t=100 wordt vermeld dat gezien de omvang van het perceel, geen overlast voor percelen van derden wordt voorzien.

De wijze van infiltreren zal worden uitgewerkt ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Indien voor de woning aan de Heugterbroekdijk 41 in de toekomst nieuwe bijgebouwen worden opgericht, zal ook voor deze bijgebouwen voldaan dienen te worden aan de bovenstaande normen voor afkoppeling en infiltratie van hemelwater.

5.9 Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woning zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Bij de realisering van het project wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. In de huidige versie van het programma wordt een gemiddelde score van 7,5 voor de thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. Bij onderhavig plan voor de bouw van de nieuwe woning zal ook de toetsing aan de GPR van toepassing zijn.

De gemeente heeft beleidsmatig vastgelegd, in het woonbeleid, dat nieuwe woningen dienen te voldoen aan de basiseisen volgens het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er toekomstbestendig en aanpasbaar wordt gebouwd. Ook voor onderhavige nieuwe woning zijn de basiseisen van toepassing. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. De woning kan daardoor ook als aanpasbare woning worden beschouwd, doordat deze hierdoor geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.10 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 41' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede bouwvlakken voor de bestaande en de nieuwe woning en bouwaanduidingen voor bijgebouwen.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.4.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

6.4.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 6 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 8 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de nadere eigen regeling zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het kunnen stellen van nadere eisen aan op te richten bebouwing.

In de afwijkingen van de bouwregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het kunnen bouwen anders dan in de bouwregels aangegeven.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch

Een strook grond ten noorden van de bestaande woning Heugterbroekdijk 41 heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch grondgebruik. Agrarisch hobbymatig gebruik is eveneens toegestaan. Op deze gronden mogen bouwwerken van beperkte omvang worden gebouwd, die ten dienste staan van de agrarische bestemming. Door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan een schuilgelegenheid, paardenbak, en / of stapmolen worden opgericht. Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 4 Wonen

Ten behoeve van de bestaande en de geprojecteerde woning is een woonbestemming opgenomen. Binnen elk bouwvlak is 1 woning inclusief aan huis gebonden beroep en kleinschalige agrarische activiteiten toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) dient binnen het bouwvlak opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte voor de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 6 en 9 meter. De maximale goot- en bouwhoogte voor de bestaande woning mag niet meer bedragen dan 5,5 resp. 8 meter. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,2 meter en met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor onder andere het vergroten van het aantal m² aan bijgebouwen en voor het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

6.4.3 Algemene regels

In artikel 5, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen

buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 7, 8 en 9 zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 10 zijn de overige regels opgenomen met daarin een verwijzing naar de wettelijke regelingen. In artikel 11 zijn bepalingen ten aanzien van de kwaliteit aangegeven.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.11 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied is niet opgenomen op de interim belangenstaat 2012-2013. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk.

Omdat er geen sprake is van een toename van verharding van meer dan 2000 m² en het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei, is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 18 juni 2014 de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan Heugterbroekdijk 41 in het huis-aan-huisblad De Trompetter / Land van Weert bekend gemaakt.

7.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken

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

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 oktober 2014 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In het raadsbesluit tot vaststelling is een weergave van de ingediende zienswijze opgenomen, alsmede het gemeentelijk standpunt daar op.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen

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

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

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

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende

beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen. Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. 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 gemeentetrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of 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. Het overgangsrecht ten aan-

zien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. Verder worden de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

8.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

