

Toelichting bestemmingsplan

Hoogbeemdenweg 4

NL.IMRO.0988.BPHoogbeemdenwg4-VA01



Opdrachtgever	:	Familie Strik-Verspagen
Correspondentieadres	:	Hoogbeemdenweg 4 Weert
Opgesteld door	:	Arvalis B.V.
Auteur:	:	L. Peeters en T. Bergsma
Datum	:	
Ontwerp:	:	27 mei 2022
Vastgesteld:	:	5 oktober 2022
Referentie:	:	2022/7042825

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie.....	1
1.1.	Aanleiding en doel.....	1
1.2.	Ligging en begrenzing.....	1
1.3.	Leeswijzer.....	2
2.	Beschrijving van het plan.....	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Beschrijving plan	3
2.3.	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten plan.....	4
3.	Beleidskader.....	5
3.1.	Inleiding	5
3.2.	Rijksbeleid	5
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie.....	5
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	6
3.2.3.	Ladder duurzame verstedelijking.....	6
3.3.	Provinciaal beleid	7
3.3.1.	Provinciale Omgevingsvisie.....	7
3.3.2.	Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"	8
3.3.3.	Omgevingsverordening.....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1.	Structuurvisie Weert 2025 "Weert nodigt uit"	9
3.4.2.	Bestemmingsplan toetsing	9
4.	Omgevingsaspecten.....	12
4.1.	Milieuaspecten.....	12
4.1.1.	Milieu Effect Rapportage	12
4.1.1.	Bedrijven en milieuzonering	12
4.1.2.	Bodem.....	14
4.1.3.	Geur.....	16
4.1.4.	Luchtkwaliteit.....	17
4.1.5.	Geluid.....	19
4.1.6.	Externe veiligheid	20
4.1.7.	Cultuurhistorie en Archeologie	20
4.1.8.	Mobiliteit en parkeren.....	21
4.1.9.	Flora en Fauna	21
4.2.	Waterparagraaf.....	23

4.2.1.	Provinciaal waterplan Limburg	23
4.2.2.	Watertoets	24
4.2.3.	Afvalwater en hemelwater.....	24
4.2.4.	Overleg waterbeheerder	25
4.2.5.	Afvalwater	26
4.3.	Kabels en leidingen	26
5.	Uitvoerbaarheid en procedure.....	27
5.1.	Economische haalbaarheid.....	27
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2.1.	Omgevingsdialoog	27
5.3.	Procedure	28
5.4.	Vooroverleg en inzage	28
6.	Juridische planopzet.....	29
6.1.	Inleiding	29
6.2.	Toelichting op de verbeelding	29
6.3.	Toelichting op de regels	29
7.	Handhaving	30
7.1.	Inleiding	30
7.2.	Uitvoering handhavingstoezicht	30
7.3.	Overgangsrecht	31
7.4.	Voorlichting.....	32
7.5.	Sanctionering	32

Bijlage(n)

Bijlage 1: Situering gebouwen oude situatie

Bijlage 2: Situering gebouwen nieuwe situatie

Bijlage 3a: Bodemonderzoek

Bijlage 3b: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4: achtergrondbelasting geur

Bijlage 5: achtergrondbelasting geur (worst case)

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

De familie Strik-Verspagen (hierna te noemen initiatiefnemers) heeft tot voor kort in Sevenum een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, maar heeft dit bedrijf onlangs verkocht, omdat zij de boerderij van hun (schoon)ouders aan de Hoogbeemdenweg 4 te Weert konden betrekken. Alvorens ze de woning konden betrekken moest de afweging gemaakt worden verbouwen of herbouwen. Gezien de staat van de woning met bijbehorende aanbouwen, hebben initiatiefnemers besloten tot herbouw van de woning. Om de herbouw te kunnen realiseren hebben initiatiefnemers een vergunning voor een tijdelijke woonruimte aangevraagd bij de gemeente Weert en ook verkregen.

Omdat de agrarische activiteiten inmiddels zodanig afgebouwd zijn, dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, hebben initiatiefnemers hun agrarisch bedrijf onlangs gestaakt. De locatie Hoogbeemdenweg 4 heeft echter een agrarische bestemming (Agrarisch-Agrarisch bedrijf), waardoor deze locatie niet bewoond mag worden door iemand die geen agrarisch bedrijf exploiteert.

Gezien de feitelijke situatie ter plaatse wordt door middel van het voorliggend plan de locatie Hoogbeemdenweg 4 te Weert gewijzigd van "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" naar "Wonen" (deels). De overige grond wordt Agrarisch gebied.

1.2. Ligging en begrenzing



Afbeelding 1. Uitsnede luchtfoto en uitsnede ruimtelijkeplannen

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert op ca 300 m ten zuiden van de bebouwde kom van Weert en op ruim 700 m ten noord oosten van de kern Altweerterheide. De omgeving kenmerkt zich door landbouwgronden, bos, verspreid liggende burgerwoningen (wellicht allemaal voormalige agrarische bedrijfswoningen) en enkele nog resterende agrarische bedrijven op ruim 250 m.

1.3. Leeswijzer

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6.

2. Beschrijving van het plan

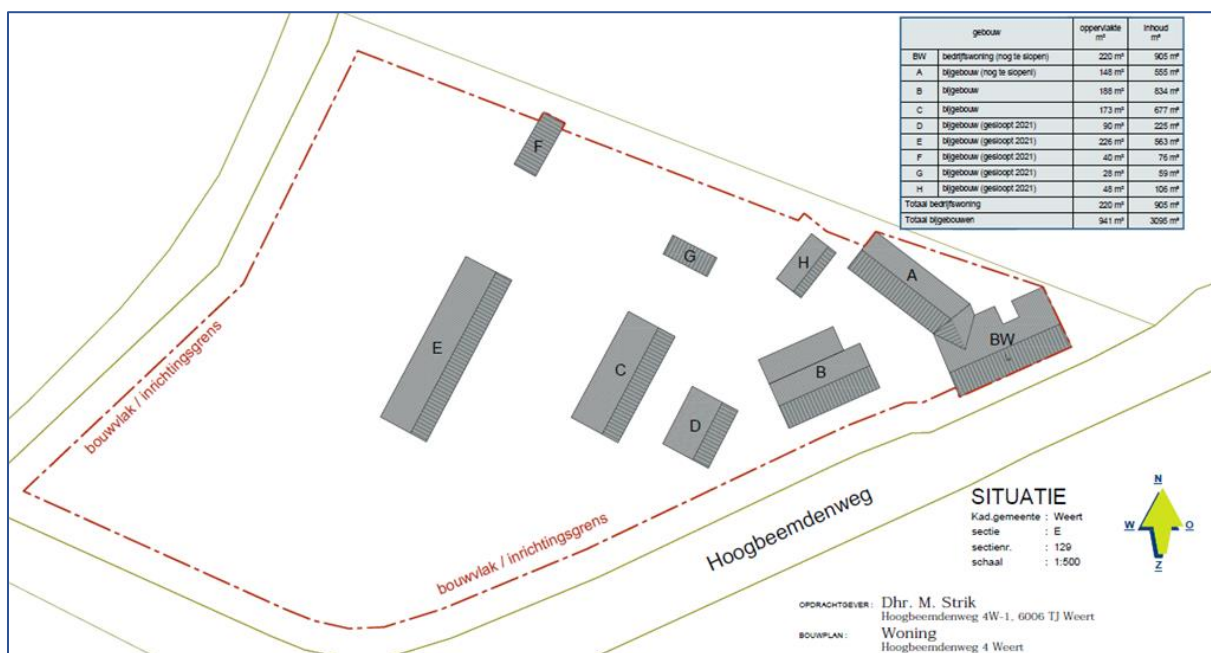
2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt in de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

2.2. Beschrijving plan

Het plan bestaat uit het wijzigen van de locatie Hoogbeemdenweg 4 te Weert van "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" naar "Wonen" (deels). De overige grond wordt Agrarisch gebied.

De agrarische activiteiten zijn ter plaatse zodanig afgebouwd, dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. De locatie wordt omgezet naar 'Wonen' conform het feitelijke gebruik.



Afbeelding 2. Situering gebouwen bestaande situatie (zie ook bijlage 1)



Afbeelding 3. Situering gebouwen nieuwe situatie (zie ook bijlage 2)

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een reductie aan gebouwen plaats van $(1.161 - 591 = 570 \text{ m}^2)$ en een volumereductie van $(4.000 - 2.372 = 1.628 \text{ m}^3)$. De bijgebouwen op locatie worden daarbij aanzienlijk opgeknapt, de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

2.3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten plan

Het plangebied bestaat op dit moment uit een voormalige agrarische locatie. De locatie is niet meer bedrijfsmatig in gebruik en zal bestemd worden voor "Wonen".

De bijgebouwen op locatie zijn deels gesloopt en de overgebleven bijgebouwen worden aanzienlijk opgeknapt, de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling zijn de volgende nationale belangen aan de orde waar de nationale overheid zich middels de NOVI op richt:

- Een goede leefomgevingskwaliteit;

- Een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze nationale belangen. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de omgevingsvisie.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

In het plangebied zijn, gezien de aard van het plan geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere

omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert. De bestaande agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Er wordt per saldo geen woning toegevoegd. Het betreft in onderhavig plan geen stedelijke ontwikkeling.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;.
 - b. In landelijk gebied;.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaatadaptieve en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;

- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Toetsing

Onderhavige locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Weert. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande woning herbouwd en van een woonbestemming voorzien. Mede gelet op de gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.

Het planvoornemen is gelegen in het landelijk gebied in de regio Midden-Limburg. De ontwikkelingen in het kader van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering.

Er is één onderdeel uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor de gevraagde ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. De ligging binnen deze zones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

3.3.3. Omgevingsverordening

De omgevingsverordening is door PS vastgesteld op 17 december 2021 en treedt in werking als de Omgevingswet in werking treedt. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Weert 2025 "Weert nodigt uit"

De structuurvisie van de gemeente Weert is vastgesteld op 11 december 2013 en bestaat uit drie delen, te weten:

- Deel 1: analyse en opgaven;
- Deel 2: visie;
- Deel 3: uitvoering.

In deze paragraaf richten we ons tot deel 2 De visie. In hoofdstuk 3 van de visie wordt de integrale visie van de gemeente Weert beschreven aan de hand van een viertal thema's

1. prettige woongemeente voor jong en oud;
2. groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
3. uitnodigend, bruisend centrum;
4. hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Het planvoornemen past uitstekend binnen het thema prettige woongemeente voor jong en oud. Er wordt een bestaande agrarische locatie conform het feitelijk gebruik herbestemd naar een woonbestemming. De bijgebouwen op locatie worden aanzienlijk opgeknapt, de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Het planvoornemen pas binnen de Structuurvisie Weert 2025.

3.4.2. Bestemmingsplan toetsing

De locatie heeft momenteel de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie middelhoog" en beschikt over een "bouwvlak". Tevens is de functieaanduiding "bedrijfswoning" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-verwevingsgebied".

Binnen deze bestemming is het toegestaan om een agrarisch bedrijf, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, te exploiteren

en de daarbij behorende voorzieningen te realiseren. Binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan.

Aangezien initiatiefnemers geen agrarisch bedrijf meer exploiteren en dit ook niet van plan zijn opnieuw te gaan opstarten, komt de huidige bestemming niet overeen met het beoogde gebruik en dient de bestemming gewijzigd te worden om bewoning en gebruik door initiatiefnemers mogelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen". In artikel 4.8.2. van het vigerende plan wordt deze mogelijkheid geboden onder de volgende voorwaarden (zie de toetsing in [blauw](#)):

- a. de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;

[er is reeds een woning aanwezig, waardoor er geen nieuwe woning hoeft te worden toegevoegd. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.](#)

- b. de bedrijfsvoering is beëindigd;

[er vindt geen agrarische bedrijfsvoering meer plaats.](#)

- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming Wonen;

[toen initiatiefnemers de locatie betrokken was er 941 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig en 220 m² bedrijfswoning. In 2021 is een gedeelte van deze bebouwing al gesloopt, te weten 432 m². Voor de sloop van een bedrijfsgebouw van 148 m² en de huidige bedrijfswoning is reeds een sloop melding ingediend. Hiermee wordt derhalve ruimschoots 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. In de nieuwe situatie wensen initiatiefnemers meer dan 150 m² aan bijgebouwen te behouden.](#)

- d. de milieuvergunning is ingetrokken;

[er is geen milieuvergunning/omgevingsvergunning milieu of melding meer aanwezig op de locatie.](#)

- e. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;

[de locatie ligt op ruim 250 m van de dichtstbij gelegen \(intensieve\) veehouderij. Dit bedrijf/deze bedrijven dient/dienen nu ook al rekening te houden met de aanwezigheid van de huidige bedrijfswoning van initiatiefnemers. Bovendien wordt de te herbouwen woning van initiatiefnemers op iets grotere afstand van deze bedrijfslocatie herbouwd.](#)

- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

[er zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd \(voor zover dit nog niet voorhanden is\).](#)

- g. het aantal woningen zoals aanwezig niet toeneemt;

het aantal woningen neemt niet toe.

- h. de inhoud van het hoofdgebouw niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel 27 Wonen; de inhoud van de woning bedraagt in de bestaande situatie 905 m³ en in de nieuwe situatie 728 m³. De inhoud mag op basis van de regels maximaal 750 m³ bedragen en voldoet derhalve.
- i. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd;

In de directe omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gelegen en ook de weg naar de locatie is geen doorgaande druk bereden weg. Derhalve wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu. Dit zal uiteraard in het op te stellen bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.

- j. de regels van artikel 27 Wonen verder van toepassing worden verklaard;

Deze regels kunnen van toepassing verklaard worden.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, kan grotendeels aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan. Er is slechts 1 punt waarin niet voldaan kan worden en dat is de oppervlakte aan bijgebouwen in de nieuwe situatie. Weliswaar bevat het vigerende bestemmingsplan in art 27.4.2. een afwijkingsmogelijkheid voor uw gemeente om extra bijgebouwen bij de bestemming "Wonen" toe te staan, echter met een maximum van 300 m².

In het voorliggende plan wordt 400 m² aan bijgebouwen behouden. Deze is noodzakelijk om de oppervlakte landbouwgrond welke nog hobbymatig bewerkt wordt. Hiervoor zijn machines en werktuigen nodig, welke voor een doorsnee burger in het buitengebied niet nodig zijn.

Derhalve dient een herziening van het bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wro te worden doorlopen om onderhavige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Hiervoor dient onderhavig plan.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Milieuaspecten

4.1.1. Milieu Effect Rapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de herbouw van één woning mogelijk gemaakt alsmede de omzetting naar een woonbestemming. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een woning valt onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Hierbij is opgenomen dat een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorliggende ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

Het voorliggende initiatief omvat de ontwikkeling van één nieuwe woning (herbouw). Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieu wet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien

woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar bedrijven zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven. Rondom het plangebied liggen enkele woningen en een agrarisch bedrijf (IV).

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4. Tabel milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied.

In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

Toets plangebied

De her te bouwen woning is een milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of instellingen en anderzijds mogen die bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De voorliggende locatie ligt op ruim 250 m van de dichtstbij gelegen (intensieve) veehouderij. Dit bedrijf dient nu ook al rekening te houden met de aanwezigheid van de huidige bedrijfswoning van initiatiefnemers. Bovendien wordt de te

herbouwen woning van initiatiefnemers op iets grotere afstand van deze bedrijfslocatie herbouwd. De afstand tot dit bedrijf is groter dan de geldende richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden welke in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering gehanteerd moeten worden. Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke orderingsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Het planvoornemen maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk die de omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen kunnen belemmeren. De woning kan voldoen aan de richtafstanden die gelden en vormt dan ook geen belemmering voor de omliggende bedrijven en anderzijds is in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.2. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval. Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707 en NEN 5740.

In een eerder stadium is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rap.nr. 2102068, d.d. 27 augustus 2021). Na uitvoering van het bodemonderzoek is besloten om de locatie waarvan de bestemming wijzigt te vergroten. Onderhavig onderzoek heeft als doel de kwaliteit te bepalen van het terreindeel dat nog niet onderzocht is. Daarnaast wordt de omvang bepaald van een verontreiniging met zware metalen welke bij het vorige onderzoek is aangetoond.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,30 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (slakken, dakpan, baksteen en puin) gedaan die duiden op de

mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Plaatselijk is een laag menggranulaat aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Verkennd bodemonderzoek

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink, cadmium en PAK aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondmonster B3.16 (15-30 cm-mv, bijmengingen met baksteen en puin) is analytisch een matig verhoogd gehalte met zink aangetoond alsmede licht verhoogde gehalten met koper en cadmium. De sterke verontreiniging met zware metalen is hiermee in westelijke richting ingekaderd.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B3.10 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met xylenen en barium aangetoond. De concentraties overschrijden de streefwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond/puin

In het puinmengmonster ASBMM01 is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. In het grondmengmonster ASBMM02 is een verhoogd asbestgehalte aangetoond (4,2 mg/kg d.s.). Het gehalte overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de interventiewaarde. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek

In het grondmonster B2.9 (0-20) zijn analytisch sterk verhoogde gehalten met zink en lood aangetoond. Er zijn matig verhoogde zinkgehalten aangetoond in de grondmonsters B11 (0-50 cmmv), B13 (20-50) en B15 (0-30 cm-mv). In alle overige onderzochte grondmonsters zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten met lood en/of zink aangetoond.

Met behulp van de XRF zijn sterk verhoogde gehalten met zware metalen aangetoond in de bovengrond van de boringen B2.1 t/m B2.11, B2.15, B2.17, B2.19, B2.20 en B2.21.

De gehalten aan zink en lood zijn ook met behulp van de XRF-analyzer vastgelegd. De resultaten op basis van de XRF en de in het laboratorium

uitgevoerde analyses komen goed met elkaar overeen. Deze gehalten kunnen, ons inziens, gerelateerd worden aan zinkassen. Het was, voor de regio waar binnen de onderzoekslocatie is gelegen, niet ongebruikelijk o.a. erfverhardingen te realiseren met zinkassen. Kleine hoeveelheden aan deze bodemvreemde materialen, welke in de regel niet visueel worden aangetroffen in de grond, kunnen al sterk verhoogde concentraties tot gevolg hebben.

De sterke verontreiniging met lood en zink is in horizontale richting ingekaderd met de grondmonsters B2.12, B2.13 (0-50 cm-mv), B3.13 (20-50 cm-mv), B3.16 (15-30 cm-mv) en PB01.1 (0-50 cm-mv). In verticale richting is de sterke verontreiniging ingekaderd met de grondmonsters B2.2 (50-100 cm-mv), B2.8 (50-100 cm-mv), B2.10 (20-50 cm-mv), B2.19 (50-70 cm-mv). De verontreiniging bevindt zich in de bodemlaag 0-50 cm-mv.

De verontreiniging is, volgens het onderzoeksbureau, op basis van de XRF, de zintuiglijke waarnemingen en analyses, zowel in verticale als in horizontale richting, in voldoende mate gekaderd. In bijlage 2 is de contour van het sterk verhoogde gehalte (lees overschrijding interventiewaarde) weergegeven. De omvang van deze verontreiniging wordt geraamd op circa 520 m², zijnde 260 m³ grond, hetgeen inhoudt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' dient op basis van de resultaten te worden aanvaard.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' kan op basis van de resultaten worden verworpen.

Naar aanleiding van de bevindingen van het nader bodemonderzoek hebben initiatiefnemers besloten om de aangetroffen verontreiniging te laten saneren. Alvorens gestart wordt met graafwerkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging zal er een BUS-melding worden ingediend en zal de aangetroffen verontreiniging met zware metalen, onder milieukundige begeleiding en door een BRL 7000-gecertificeerde aannemer te worden gesaneerd. In de regels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat alvorens gebruik gemaakt kan worden van de bestemming, eerst een sanering van de aangetroffen verontreiniging dient plaats te hebben gevonden.

4.1.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en

leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

- de norm van 3 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- de norm van 14 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het buitengebied;
- een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

Toetsing

Aangezien het in de voorgenomen ontwikkeling gaat om woning is er sprake van een nieuw geurgevoelig object. Binnen een afstand van 50 meter, die geldt voor vaste afstandsdieren, zijn geen geurbelastende functies van deze categorie aanwezig. De dichtstbij gelegen (intensieve)veehouderijen (Bocholterweg 80 en 82) met geurcontouren zijn gelegen op een afstand van tenminste ca 240 m (afstand tussen de 2 bouwvlakken).

Het betreft een woning bij een veehouderij, waardoor deze niet beoordeeld hoeft te worden voor een andere veehouderij. Als de bedrijfswoning omgezet wordt naar een burgerwoning is artikel 2 lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing: Het betreft een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor geeft de wijziging geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. De ontwikkeling is enkel mogelijk als er ook sprake is van een goed woon en leefklimaat. Dit kan enkel beoordeeld worden door een berekening V-Stacks gebied. Uit de berekening volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het voornemen om dier reden inpasbaar is. De berekeningen zijn als bijlage toegevoegd. Op het gebied van geur bestaan er dus geen belemmeringen.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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:

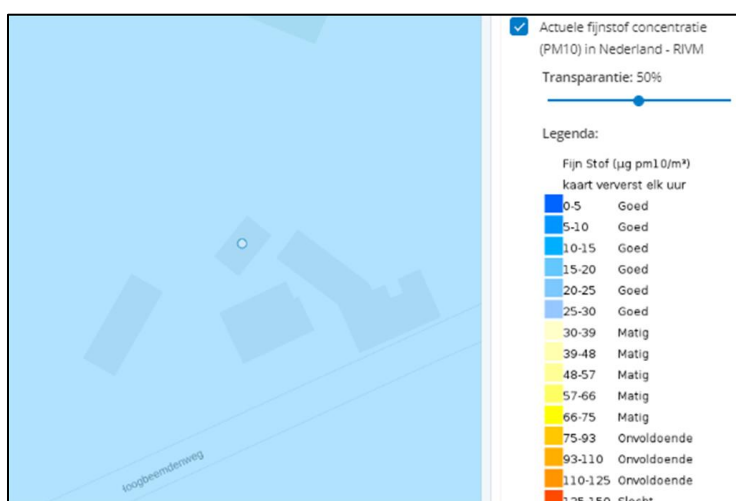
- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te herbouwen woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂).

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof zijn de Atlas leefomgeving kaarten geraadpleegd. Voor de planlocatie blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof ruim onder de 40 µg/m³ (PM10) blijft. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart Atlas leefomgeving

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ per uur voor een daggemiddelde concentratie welke niet meer dan 18 keer per jaar mag voorkomen. Zoals uit onderstaande kaartuitsnede van de Atlas leefomgeving blijkt, blijft de actuele belasting ruim onder de toegestane grenswaarde. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk gestelde grenswaarden ligt.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart Atlas leefomgeving

Initiatief

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Doordat er sprake is van een (beperkte) verbetering van de luchtkwaliteit draagt dit plan Niet In Betekenende Mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

4.1.5. Geluid

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 woonwagenstandplaatsen). 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 voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). Door het toevoegen van een (bedrijfs)woning op de locatie ontstaat er een nieuw geluidgevoelig object.

Weg- en verkeerslawaaai

Er wordt één woning mogelijk gemaakt (herbouw). Feitelijk wordt geen woning toegevoegd. Daarbij ligt de locatie aan een weg welke (vanuit de Mastenbroekweg gezien) na de voorliggende locatie overgaat in een zandweg.

Gezien het feit dat er geen woning wordt toegevoegd, dat de her te bouwen woning verder van de Hoogbeemdenweg wordt af gebouwd dan de bestaande woning en dat door de feitelijke situatie ter plaatse sprake is van lage

verkeersintensiteiten, kan gesteld worden dat sprake zal zijn van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid legt geen beperkingen op aan de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Industrie en spoor- en vaarweglawaaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen welke een geluidbelasting op de geplande woning kunnen hebben.

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg. Verdere beoordeling van railverkeerslawaaai is daarom in het kader van de Wgh niet aan de orde.

Vaarwegen komen niet voor op enige afstand van de planlocatie. Op een dergelijke afstand zal er geen sprake zijn van een bovenmatige geluidsbelasting.

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

4.1.6. Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn blijkens de Risicokaart Nederland geen risicovolle inrichtingen, transportlijnen of buisleidingen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

4.1.7. Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed.

Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch

waardevolle elementen aangeduid. Wel is de Grotesteeg ter hoogte van het plangebied aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Middels de voorliggende ontwikkeling van het omzetten van de locatie naar een woonbestemming en de herbouw van een woning wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze weg.

Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De regels uit het geldende bestemmingsplan schrijven voor dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, tenzij het verstoringsoppervlak niet groter is dan 2.500 m². Aangezien de oppervlakte van het totale plangebied reeds kleiner is dan 2.500 m², zullen ter plaatse geen bodemingrepen plaatsvinden met een verstoringsoppervlak van meer dan 2.500 m² en een diepteverstoring van meer dan 40 cm. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Wel blijft de dubbelbestemming behouden.

De meldingsplicht conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet (1 juli 2016) blijft van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

4.1.8. Mobiliteit en parkeren

De verkeersbewegingen van en naar locatie zullen plaatsvinden via de Hoogbeemdenweg via de Mastenbroekweg richting de Ringbaan-Zuid. Er is sprake van de herbouw van een woning, waardoor er geen toename van verkeersbewegingen te verwachten is.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van het woonperceel zal worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Op de locatie is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte.

4.1.9. Flora en Fauna

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000- gebied betreft de 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', dat is gelegen op circa 2,9 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Mede gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op dit gebied redelijkerwijs uitgesloten. Er is immers sprake van het mogelijk maken van de herbouw van een bestaande woning.

Vervolgonderzoek naar effecten op een Natura 2000-gebied is dan ook niet benodigd.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Op basis van de wet Natuurbescherming moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dieren en plantensoorten.

Op de voorliggende locatie vindt herbouw van een bestaande woning plaats. Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie is de kans op de aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten op de locatie zeer beperkt. De plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er gedurende een lange reeks van jaren een dusdanige verstoring plaatsvond, verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt

vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

4.2. Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.2.1. Provinciaal waterplan Limburg

Op 11 december 2015 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan Limburg 2016 – 2021 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010 -2015.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend

mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.2. Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijklingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

4.2.3. Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld.

Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In verband daarmee zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting bouwen). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de

gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel.

Via de voorwaardelijke bouwregel om bij nieuw bebouwd oppervlak een minimale waterbergingscapaciteit van 100 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van 100 l per m² betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van 591 m² moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 100 maal 591 = 59.100 liter oftewel 59,1 m³.

Voor het afkoppelen, opvangen en verwerken op eigen perceel van het hemelwater (van het verharde oppervlak) kunnen alternatieven ter goedkeuring voorgelegd worden zoals bijvoorbeeld een vegetatie-/retentiedak, zolang voldaan wordt aan de 100 mm/24-uurs eis.

Via de gebruiksregel om een minimale waterbergingscapaciteit van 100 liter per vierkante meter perceeloppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van 100 l per m² betekent dat voor een perceel met een totaal oppervlak van 591 m² moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 100 maal 591 liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van een of meer regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt.

Het eventueel afwijken van de regelgeving kan alleen plaatsvinden op basis van aantoonbare feiten, een duidelijke onderbouwing aan de hand van onderzoeken en een toelichting van de situatie.

Er zijn bijvoorbeeld situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de doorlatendheid van de bodem slecht is of de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, in overleg met de gemeente kijken of er een andere geschikte manier is om te zorgen dat het risico op wateroverlast niet toeneemt. De alternatieve maatregelen worden vastgelegd in een omgevingsvergunning op grond van het tweede lid.

4.2.4. Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te

worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

4.2.5. Afvalwater

De te realiseren woning wordt voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering conform de bestaande situatie.

4.3. Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde herbouw.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit 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.

5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving.

5.3. Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerp- bestemmingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 16 juni jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Weert. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vooruitlopend op deze procedure heeft op 16 februari 2022 in het gemeenteblad een kennisgeving plaatsgevonden dat het onderhavige plan wordt voorbereid.

5.4. Vooroverleg en inzage

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voeren van vooroverleg is in dit geval echter niet nodig.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2011. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen

7. Handhaving

7.1. Inleiding

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

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

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

Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de

volgende voorwaarden van belang:

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

7.2. 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 handavingsbeleid 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 bestemmingplannen is binnen de

afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma 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 gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in

samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handavingstoezicht 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.

7.3. Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

7.4. 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.

7.5. Sanctionering

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



Arvalis Roermond

Steegstraat 5

6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Nuth

Mauritsstraat 11

6361 AV Nuth
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12

5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl