

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400



Bestemmingsplan Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2

Gemeente Weert

Bestemmingsplan

Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2

Toelichting

Initiatiefnemer:	De heer en mevrouw Janssen Dijkerakkerweg 2 6006 PV Weert
Adres locatie:	Keenterstraat 22, Keenterstraat ongenummerd, Dijkerakkerweg 2 en Dijkerakkerweg ongenummerd
Opgesteld door :	Bergs Advies B.V. ing. Ester van Geldorp
Datum :	8 juli 2015 – vastgesteld 17 maart 2015 – ontwerp

Inhoudsopgave

5.	1. INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DOEL	6
1.3	PLANGEBIED	6
6.	2. BELEIDSKADER	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	8
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	8
2.2.2	Provinciaal beleid: Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg	8
2.2.3	Limburgs kwaliteitsmenu	9
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	10
2.3.1	Structuurvisie Weert 2025 en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)	10
2.3.2	Vigerend bestemmingsplan	10
7.	3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	13
3.2	PLANGEBIED	14
3.3	VOorgenomen Ontwikkeling	16
8.	4. RANDVOORWAARDEN	19
4.1	INLEIDING	19
4.2	MILIEU	19
4.2.1	Milieu-invloed bedrijvigheid	19
4.2.2	Geluid	22
4.2.3	Luchtkwaliteit	23
4.2.3.1	Wet Luchtkwaliteit	23
4.2.3.2	"Niet in betekende mate"(NIBM)	23
4.2.3.3	Planvoornemen	24
4.2.4	Bodem en grondwaterkwaliteit	24
4.2.5	Externe veiligheid	24
4.2.5.1	Plaatsgebonden risico en groepsrisico	25
4.2.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	25
4.2.5.3	Risicovolle activiteiten	25
4.2.6	Geurhinder en ammoniak	26
4.3	KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	28
4.4	ECOLOGIE	29
4.4.1	Ecologische Hoofdstructuur	29
4.4.2	Natuurbeschermingswet	29
4.4.3	Flora en fauna	30
4.5	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	32
4.6	WATERHUISHOUDING	32
4.6.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	33
4.6.2	Kenmerken watersysteem	33
4.6.3	Afkoppeling afval- en hemelwater	33
4.6.4	Overleg waterbeheerder	35
4.6.5	Conclusie	35
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
4.8	VERKEER EN PARKEREN	39
4.9	DUURZAAMHEID	39



5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	40
5.1	PLANSTUKKEN	40
5.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	40
5.3	TOELICHTING OP DE REGELS	40
6.	HAALBAARHEID	45
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.	HANDHAVING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	UITVOERING HANDHAVINGSTOEZICHT	46
7.3	OVERGANGSRECHT	47
7.4	VOORLICHTING.....	47
7.5	SANCTIONERING.....	47
Bijlagen:	1. Brief 'Herontwikkeling Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2' – gemeente Weert, 14 februari 2014	
	2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Dijkerakkerweg/ Keenterstraat, Weert - M&A, 18 juli 2014	
	3. Bodemonderzoek - CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek BV, inclusief Proces verbaal van oplevering, d.d. 8 april 2011	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 is een tweetal agrarische bedrijven gelegen. Het betreft varkenshouderijen, waarbij de locatie Keenterstraat 22 van oudsher de oorspronkelijke bedrijfslocatie betreft. Op deze locatie zijn 4 stallen gelegen, variërend in grootte, opzet en bouwjaar. Tevens is ter plaatse een langgevelboerderij aanwezig als bedrijfswoning, met enkele bijgebouwen. Op de bedrijfslocatie Dijkerakkerstraat 2 ligt één varkensstal. Daarnaast is ter plaatse een bedrijfswoning met bijgebouw (garage/ berging) aanwezig.

Ondernemer is voornemens de agrarische bedrijfsvoering op de 2 locaties te beëindigen. Daarbij zullen de huidige agrarische bedrijfsgebouwen uiteindelijk worden gesloopt. Om de bedrijfsbeëindiging en sloop financieel (deels) te compenseren zijn met de gemeente Weert afspraken gemaakt over de realisatie van twee nieuwe woningen op het agrarisch perceel Keenterstraat 22. Hierbij wordt toepassing gegeven aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, onderdeel van de Structuurvisie Weert.

Bij brief van 14 februari 2014 (kenmerk 057211, RB/079042) heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de planologisch-juridische regeling aangepast te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Figuur 1.1.1: Luchtfoto huidige situatie Keenterstraat – Dijkerakkerweg e.o. (Bron: Provincie Limburg)

1.2 Doel

Het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van de gemeente Weert laat het beoogde hergebruik van de 2 bestaande bedrijfswoningen als burgerwoning niet (rechtstreeks) toe. Tevens biedt dit plan geen mogelijkheden om op de locatie Keenterstraat 22 twee nieuwe woningen te realiseren. Middels deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt aan de percelen een nieuwe bestemming toegekend, die het beoogde gebruik en de gewenste bebouwing wel mogelijk maakt.

1.3 Plangebied

De locaties zijn gelegen ten zuiden van het centrum van Weert, op een afstand van (vogelvlucht) zo'n 200 meter ten zuiden van de Ringbaan-Zuid. Het perceel Keenterstraat 22 wordt ontsloten door zowel de Keenterstraat, als door de Dijkerakkerweg. Het meer zuidelijk gelegen perceel is uitsluitend gelegen aan de Dijkerakkerweg.

Op de gronden zijn momenteel agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen aanwezig. De omliggende gronden van de locatie Keenterstraat 22 zijn deels bebouwd en deels onbebouwd. In de directe omgeving is een afwisseling van burgerwoningen en agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De gronden rond Dijkerakkerweg 2 zijn onbebouwd en in gebruik als agrarische productiegrond (akker).

De gronden die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Weert, sectie AE, nummers 317, 313 en 312.



Figuur 13.1: Gewenste ontwikkeling op de locatie Keenterstraat 22 te Weert

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen “concurrerend”, “bereikbaar”, “leefbaar” en “veilig” kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het onderhavige planvoornemen is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

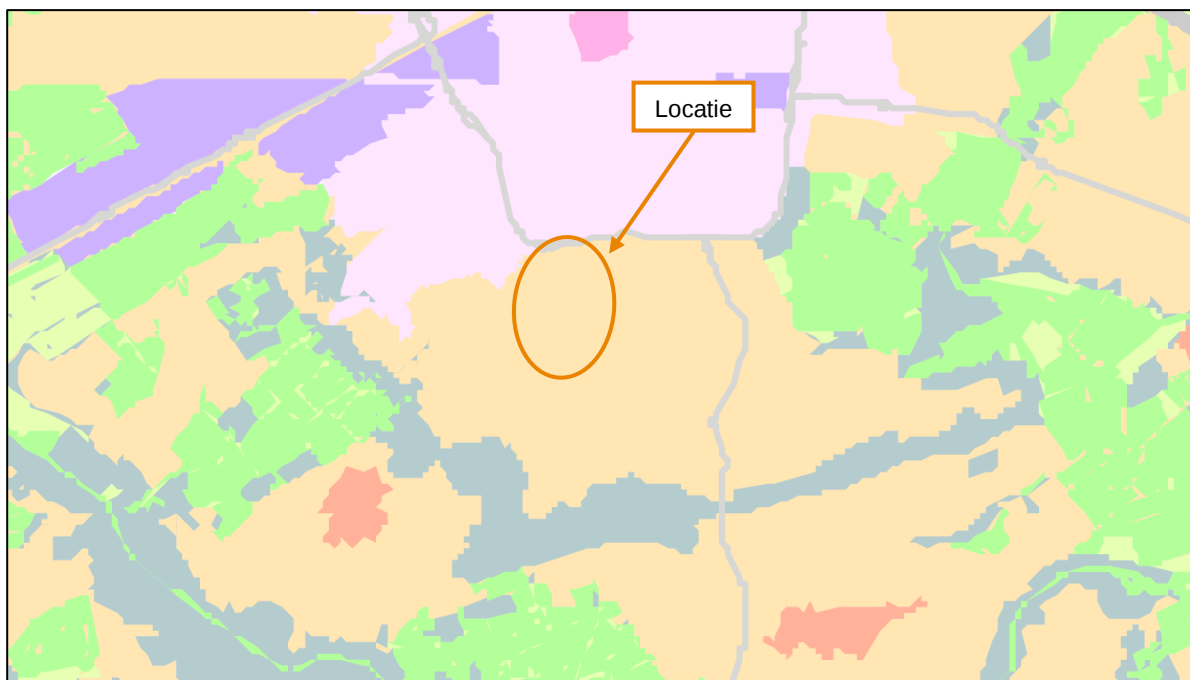
In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locaties aan de Keenterstraat en Dijkerakkerweg te Weert zijn niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het POL 2014 is vastgesteld op 12 december 2014. Met dit plan heeft een integrale actualisering van het provinciaal beleid plaatsgevonden. De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.



Figuur 2.2.1.1: Uitsnede POL-kaart – omgeving Keenterstraat – Dijkerakkerweg (Bron: Provincie Limburg)

In plaats van de 9 perspectieven uit het POL 2006, gaat het POL2014 voor het buitengebied uit van 4 type zones 'goudgroene natuurzone', 'zilvergroeene natuurzone', 'Bronsgroeene landschapszone' en 'Buitengebied'. Voor het plangebied is de zone 'Buitengebied' van toepassing. Deze zone biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

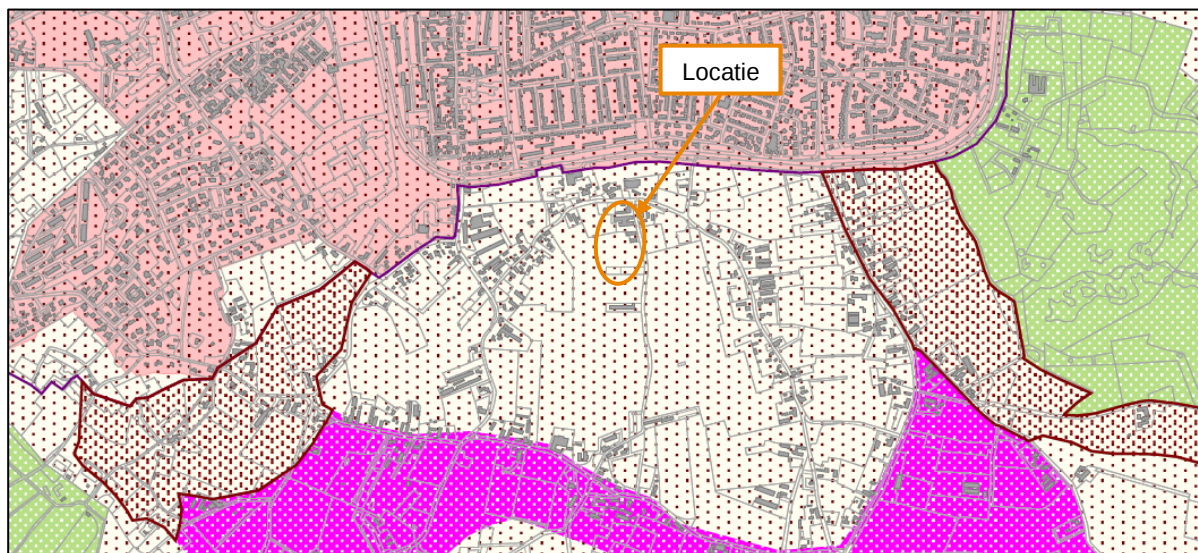
In deze zone wordt door de provincie nog een beperkte tijd ter beschikking gesteld voor het verzilveren van bouwtitels en saneren van knelgevallen. De ontwikkeling uit voorliggend plan past in dit kader van het provinciaal beleid uit het POL 2014.

2.2.2 Provinciaal beleid: Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is op 5 maart 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Hiermee heeft de Provincie Limburg invulling gegeven aan de verplichting zoals deze voortkomt uit de reconstructiewet. Hierbij is voor de intensieve veehouderij het plangebied ingedeeld in:

- extensiveringsgebieden;

- verwevingsgebieden;
- landbouwontwikkelingsgebieden.



Figuur 2.2.2.1: Uitsnede kaartbeeld Reconstructieplan voor de locatie Keenterstraat 22 – Dijkerakkerweg 2 en omgeving

De locaties aan de Keenterstraat en Dijkerakkerweg bevinden zich binnen het reconstructieplan in verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel. In verwevingsgebieden wordt gestreefd naar verweving van landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden kunnen agrarische bedrijven en andere functies duurzaam naast elkaar blijven bestaan.

Voorliggend initiatief behelst de beëindiging van twee intensieve veehouderijen, herbestemming van twee bedrijfswoningen tot burgerwoningen en oprichting van twee nieuwe woningen. De aard van het gebied is dusdanig dat initiatiefnemer hier geen duurzaam toekomstperspectief ziet voor de varkenshouderij. In overleg met de gemeente Weert is bepaald dat de woonfunctie in dit buitengebied grenzend aan de stad Weert de voorkeur verdient.

2.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is de opvolger van de regelingen Bouwkaavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen).

Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Deze POL aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving in de vorm van verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu is op basis van het POL een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt.

Eén van deze uitwerkingen richt zich op nieuwe (solitaire) woningen. In het LKM is vastgelegd dat alleen in uitzonderingsgevallen sprake kan zijn van woningbouw in het buitengebied.

De ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage zijn drempelwaardes gegeven. De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van nieuwe solitaire woningen "in het vrije veld" blijft uitgesloten. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken en de afspraken met betrekking tot Ruimte voor Ruimte.

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen).

De gemeente Weert heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu doorvertaald in haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu. Voor de inhoud hiervan en toetsing hier aan wordt verwezen naar § 2.3.1. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de door de provincie gestelde randvoorwaarden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Weert 2025 en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW), module Nieuwe solitaire woningbouw, dat deel uitmaakt van de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025, is het toetsingskader voor het initiatief. In deze beleidslijnen wordt onder andere ingezet op versterking van het cultuurhistorisch landschap in de stadsrandzone Keent, te weten de Dijkerakker. Op enkele plaatsen wordt het mogelijk in ruil voor de beëindiging van een (intensief) agrarisch bedrijf en de sloop van het bedrijf een woning te realiseren. Het gaat concreet om vier bedrijven en in totaal maximaal vijf woningen. De Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 zijn twee van de vier genoemde bedrijven.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

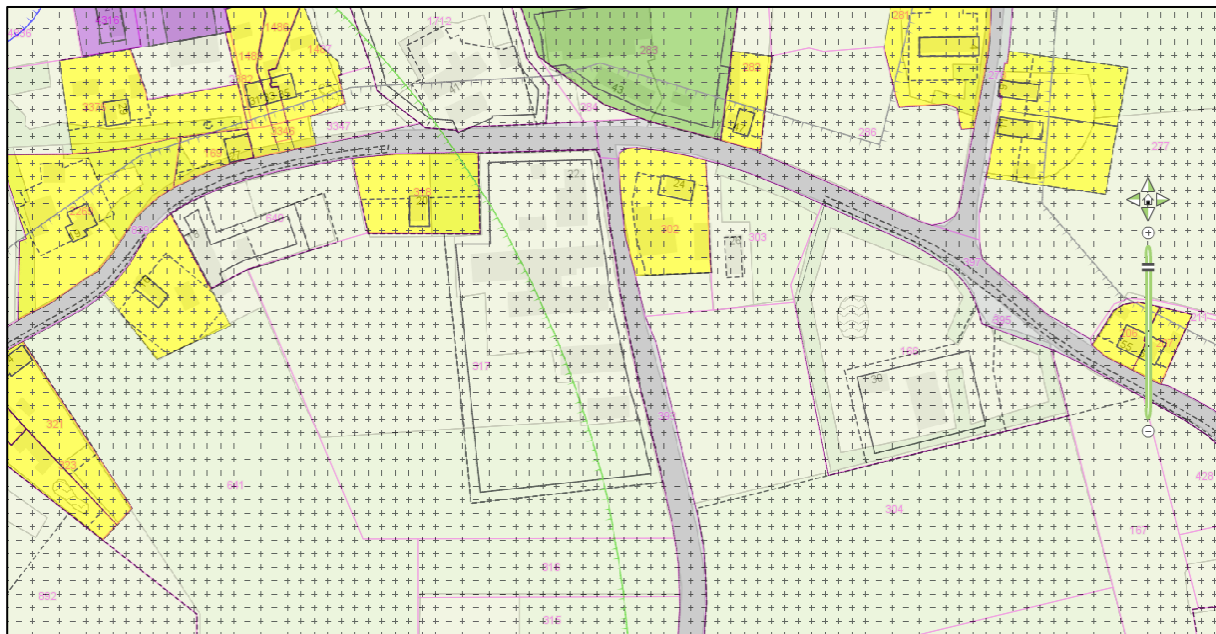
De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" (vastgesteld 26 juni 2013). Voor de gronden Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 geldt de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Het bouwvlak op de locatie Keenterstraat 22 bedraagt circa 1,2 ha en op de Dijkerakkerweg circa 0,7 ha. De locaties zijn verder voorzien van de navolgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: gemeentelijk stads- en dorpsgezicht;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Bouwvlak: bouwvlak;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoog.

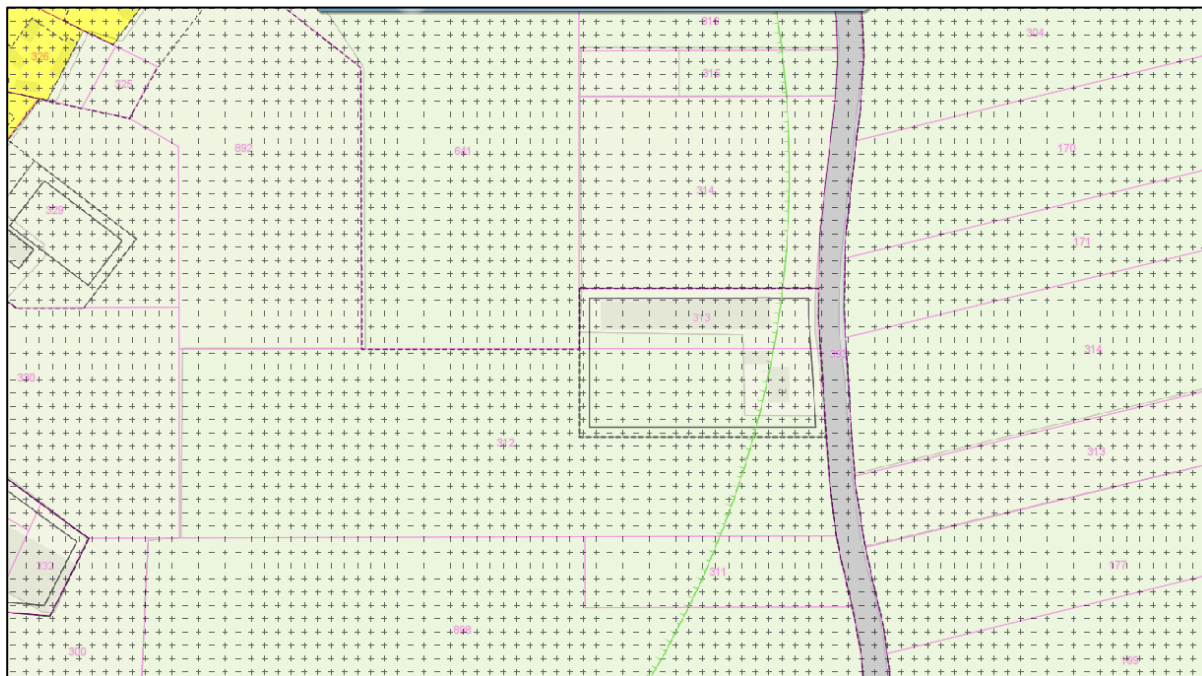
Dijkerakkerweg 2

- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop;
- Gebiedsaanduiding: gemeentelijk stads- en dorpsgezicht;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;

- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Bouwvlak: bouwvlak;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoog



Abbeelding 2.3.2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan – locatie Keenterstraat 22



Abbeelding 2.3.2.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan – locatie Dijkerakkerweg 2

Binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf' is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw. Daarmee overheerst



het agrarisch grondgebruik binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het gebruik van bebouwing binnen deze bestemming ten dienste van bewoning door burgers is niet (rechtstreeks) toegestaan. De gemeente Weert heeft echter aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan herziening van de bestemming ten dienste van beëindiging van de agrarische bedrijven en het gebruik als burgerwoningen.

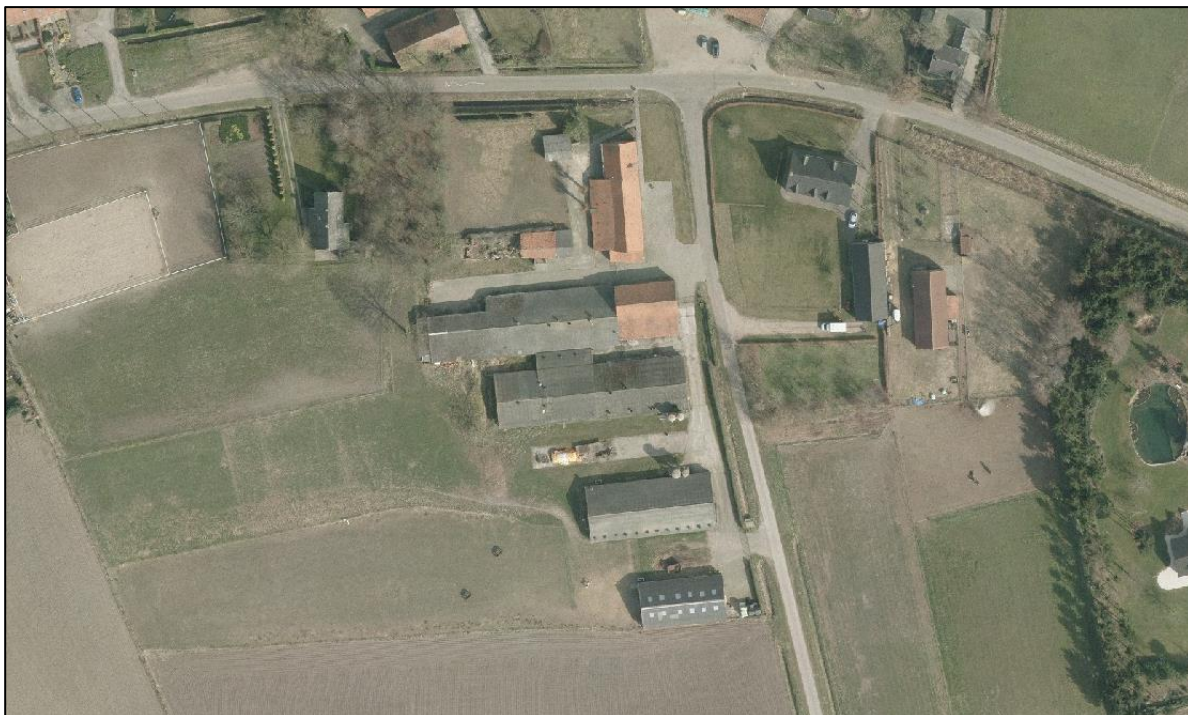
3. Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit 2 separate delen en ligt aan de Keenterstraat en Dijkerakkerweg ten zuiden van de stad Weert.

Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied, deels bebouwd en deels onbebouwd, waar een veelheid van functies aanwezig is. Van oudsher werd het gebied gedomineerd door de agrarische productiefunctie. In de loop der jaren is echter een groot aantal van de agrarische bedrijven gestopt met de bedrijfsvoering. De oorspronkelijke bedrijfswoningen zijn in gebruik genomen als burgerwoning en op enkele locaties zijn kleine bedrijfjes ontstaan. Tevens ligt in de directe nabijheid van de locatie Keenterstraat 22 een manege. Op enige afstand, ten noordwesten van het plangebied, staat de St. Annamolen.

De onbebouwde gronden in de omgeving van het plangebied zijn met name in gebruik ten dienste van de agrarische productiefunctie. De Dijkerakker, gelegen achter de beide plangebieden en verder ontsloten door de Bocholterweg en Dijkerstraat, is een cultuurhistorisch waardevol akkercomplex, ontsloten door verschillende bebouwingslinten. In de omgeving zijn, in omvang variërende, landschapselementen aanwezig.



Afbeelding 3.1.1 Luchtfoto Keenterstraat 22 en directe omgeving (Bron: provincie Limburg)



Afbeelding 3.1.2 Luchtfoto Dijkerakkerstraat 2 en directe omgeving (Bron: provincie Limburg)

De Keenterstraat en Dijkerakkerweg zijn beiden secundaire wegen in het buitengebied, zonder voorzieningen voor langzaam verkeer. Ook is langs de wegen geen laanbeplanting aanwezig. De Keenterstraat geldt als alternatieve route tussen Weert en Tungenroy/ Stramproy en wordt in die hoedanigheid meer gebruikt. De Dijkerakkerweg wordt vrijwel uitsluitend benut door bestemmingsverkeer, hetgeen zorgt voor een zeer geringe verkeersintensiteiten ter plaatse.

3.2 Plangebied

Keenterstraat 22

Het agrarisch bedrijf Keenterstraat 22 is gelegen op de hoek van de Keenterstraat en Dijkerakkerweg. De bedrijfswoning ter plaatse bestaat uit een langgevelboerderij, die evenwijdig aan de Dijkerakkerweg is gesitueerd. In zuidelijke richting, haaks op de woning en Dijkerakkerweg liggen de bedrijfsgebouwen. Het betreft 4 stallen, waarvan de 3 meest noordelijke varkensstallen zijn. De meest zuidelijke stal was voorheen een vleesveestal. Op dit moment wordt deze gebruikt als opslagruimte en paardenstal. Verder is achter de woning een bijgebouw aanwezig, bestaande uit een garage en opslagruimte.

De beplanting rond de bedrijfsgebouwen bestaat met name uit de beplanting van de siertuin aan de voorzijde van de woning en een doorlopende haag van laurier langs de bedrijfsgebouwen.

Op de locatie is een vergunning aanwezig voor het houden van de volgende diersoorten en – categorieën:

- 57 kraamzeugen (houderijtype D.1.2.100);
- 159 guste en dragende zeugen (houderijtype D1.3.101);
- 320 biggen (houderijtype D 1.1.100.1);
- 400 biggen (houderijtype D1.1.4.1);
- 1 dekbeer (houderijtype D 2.100);
- 660 vleesvarkens (houderijtype D 3.2.1.1);
- 1 vleeskalf (houderijtype A 4.100);
- 3 vleesstieren ouder dan 8 maanden (houderijtype A6);
- 2 volwassen paarden (houderijtype K1).



Afbeelding 3.2.1 Zicht op de stallen van de locatie Keenterstraat 22



Afbeelding 3.2.2 Zicht op de bedrijfswoning Keenterstraat 22

Dijkerakkerweg 2

Op de locatie Dijkerakkerweg 2 is eind jaren '80/ midden jaren '90 een nieuw agrarisch bedrijf opgericht. Ook hier bestaat de bedrijfsactiviteiten uit het houden van varkens. Voor de locatie is vergunning afgegeven voor het houden van 1.044 vleesvarkens. De huisvesting hiervan vindt plaats in één stal, die ten noorden van de bedrijfswoning is gelegen. Bij de woning is één vrijliggend bijgebouw aanwezig. De beplanting op deze locatie bestaat voornamelijk uit het groen in de siertuin rond de woning. Rond de bebouwing is geen hoog opgaande of massale beplanting aanwezig. Dit sluit aan bij het open karakter van het landschap ter plaatse.



Afbeelding 3.2.3 Zicht op de locatie Dijkerakkerstraat 2 met op de voorgrond de bestaande stal en op de achtergrond de bedrijfswoning

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

Levensvatbare exploitatie van de varkensbedrijven op de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 is met de huidige (deels verouderde) bebouwing en omvang niet mogelijk. Het toekomstbestendig maken van de bedrijfslocaties zou een aanzienlijke investering vergen, die door een schaalvergroting zou moeten worden terugverdiend. Gezien de ligging in de nabijheid van de stad Weert, de ligging van de locatie Keenterstraat 22 in een bebouwingslint met (inmiddels) veel burgerwoningen en de ligging van de locatie Dijkerakkerweg 2 op een cultuurhistorisch waardevol akkercomplex is schaalvergroting ongewenst. Ook de leeftijd van ondernemers en onzekerheid over bedrijfsopvolging maakt dat herinvestering in de agrarische bedrijven ongewenst is. In overleg met

de gemeente Weert is dan ook gekeken welke mogelijkheden er zijn om beëindiging van de bedrijfsvoeringen en sloop van de bedrijfsgebouwen financieel haalbaar te maken.

Hergebruik van de bestaande bedrijfswoningen als burgerwoning en realisatie van twee nieuwe burgerwoningen leidt tot een financieel aanvaardbaar alternatief. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 1. De 2 nieuwe bouwkavels krijgen een omvang van 800 m², waarmee in balans tussen stedenbouwkundige opzet en financieel rendement een optimale invulling van een deel van het agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd. Gezien het waardevolle karakter van de bolle akker is veel zorg besteedt aan de situering van de nieuwe woningen. In overleg met de gemeentelijke Welstandscommissie is uiteindelijk besloten één woning te situeren aan de Keenterstraat, aan de noordwestzijde van het agrarisch perceel. De tweede woning wordt gesitueerd aan de Dijkerakkerweg, direct ten zuiden van de langgevelboerderij Keenterstraat 22. Hierbij ligt de woning niet verder de cultuurhistorisch waardevolle akker op dan het tegenoverliggend perceel met burgerwoning. Er ontstaat dan ook geen verdere inbreuk op de Dijkerakker op deze manier. De gewenste situering is afgestemd met de provincie Limburg, en door haar akkoord bevonden.

Als onderdeel van voorliggend bestemmingsplan is een Kwaliteitsplan opgesteld (bijlage 3 bij de planregels). Hiermee wordt gezorgd dat de nieuwbouw en benodigde aanplant dusdanig zijn dat zij passen in de directe omgeving en een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van het gebied.



1. Nieuw te bouwen burgerwoning
2. Herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning
3. Nieuw te bouwen burgerwoning

Herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning, inclusief tuin/ erf en bijgebouwen. Overig deel bouwvlak vervalt.

Figuur 3.3.1: Omschrijving gewenste toekomstige situatie

Voor de maatvoering van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de maximale maten uit het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Weert. Hierbij geldt een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter. Gezien de ruimtelijke karakteristiek wordt de goothoogte voor de nieuw te bouwen woning aan de Dijkerakkerweg begrensd op 4 meter. De inhoud van de woningen bedraagt maximaal 750 m³ en bij elke woning mag 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Voor bijgebouwen bedraagt de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 3,20 en 6 meter. Deze maten zijn verankerd in voorliggend bestemmingsplan. Tevens wordt met een voorwaardelijke bepaling een koppeling gemaakt met het Kwaliteitsplan.

De bestaande stal aan de Dijkerakkerweg 2 mag op grond van afspraken met de gemeente in gebruik blijven tot uiterlijk 31 december 2018, óf, indien de beide bouwkavels uit voorliggend plan reeds eerder verkocht zijn, tot deze datum. (Uiterlijk) Na de verkoop/ de datum 31 december 2018 wordt deze stal gesloopt.

4. Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2 Milieu

Op de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerstraat 2 zijn momenteel intensieve veehouderijen gevestigd, waarvoor in het verleden een milieuvergunning van kracht was. Gezien de omvang van de activiteiten zijn deze inmiddels van rechtswege komen te vallen onder een Melding Activiteitenbesluit en OBM (Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets).

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in beëindiging van de twee agrarische bedrijven en omzetting naar burgerwoningen. De 'milieutoestemmingen' dienen in de toekomst dan ook te vervallen. Voor de inrichting op de locatie Keenterstraat 22 heeft initiatiefnemer de gemeente voor het in ontwerp ter inzage leggen van voorliggend bestemmingsplan hiertoe schriftelijk verzocht. Intrekking zal plaatsvinden uiterlijk 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, of zoveel eerder als de sloopmelding voor deze locatie wordt ingediend. Daarbij is verzocht in de intrekking een voorbehoud te maken ten aanzien van het onherroepelijke worden van voorliggend bestemmingsplan. Mocht voorliggend bestemmingsplan vanwege welke reden dan ook niet onherroepelijk worden, dan wordt de milieutoestemming gehandhaafd.

Voor de inrichting op de locatie Dijkerakkerweg geldt dat de bedrijfsactiviteiten mogen worden doorgezet tot beide nieuwe bouwkavels zijn verkocht, doch uiterlijk 31 december 2018. Wel is ook voor deze locatie voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingplan aan de gemeente verzocht om uiteindelijk alle milieutoestemmingen in te trekken/ 'weg te melden'. Ook hier geldt het voorbehoud van het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan. Met het vervallen van de Melding Activiteitenbesluit en OBM zijn de betreffende milieuactiviteiten van de inrichtingen niet meer toegestaan.

De impact van de verschillende milieuaspecten komt in onderstaande sub paragrafen aan de orde.

4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied worden twee agrarische bedrijven beëindigd en enkele nieuwe woonbestemmingen geregeld. De nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen zijn geen functies die een negatieve milieu-invloed veroorzaken op gevoelige functies in de omgeving. Wel kan exploitatie van inrichtingen in de omgeving nadelige invloed hebben op het woon- en leefmilieu ter plaatse van de nieuwe woningen.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrans van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies gevestigd, die hierop mogelijk milieu hygiënische invloed hebben.

Het betreft grondgebonden agrarische bedrijven op de locaties Keenterstraat 18, Keenterstraat 30 en Keenterstraat 41 en een manege op Keenterstraat 43.

Hieronder volgt per functie een tabel met de bijbehorende richtafstanden en de bijbehorende toelichting:

Tabel 4.2.1.1: richtafstanden tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies

	Afstanden in meters ⁽¹⁾				Cat. ⁽³⁾	Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾		Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw							
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	2	1	1
- fokken en houden van rundvee	100	30	30C	0	3.2	1G	1

	Afstanden in meters ⁽¹⁾				Cat. ⁽³⁾	Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾		Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Cultuur, sport en recreatie							
- manege	50	30	30	0	3.1	2	1

(1) Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar: bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- 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

geurgeoelig object, bijvoorbeeld woning met een woonfunctie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- In Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- In Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- Ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

(2) Gevaar: in de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

(3) Categorie: de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.1.2: Richtafstanden bij verschillende milieucategorieën

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies aanwezig met, op basis van de VNG-lijst, een richtafstand van 30 meter, één functie met een richtafstand van 50 meter en één met een richtafstand van 100 meter.

Bij de manege en veehouderij is het aspect geur maatgevend. Voor het onderdeel geur kan worden verwezen naar de Wet geurhinder en veehouderij. In hoofdstuk 4.2.6 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Voor de overige agrarische bedrijven is het aspect 'geluid' bepalend. Hierop wordt in § 4.2.2 verder ingegaan.

(4) Verkeer: ook de verkeersaantrekkende werking kan van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis.

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

De agrarische bedrijven in de directe omgeving, zijn ingediend in categorie 1. Voor de manege is categorie 2 opgenomen. De verkeersaantrekkende werking varieert dan ook van gering tot potentieel aanzienlijk. In paragraaf 4.10 wordt hier ook op ingegaan.

(5) Visueel: de index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoge kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3, een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. De functies in de omgeving zijn allen ingedeeld in categorie 1. Er wordt derhalve geen visuele hinder verwacht door de panden in de omgeving.

Uit deze analyse kan worden geconcludeerd dat voor enkele aspecten een nadere toetsing noodzakelijk is. Deze vindt plaats in de betreffende paragrafen van deze toelichting.

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidsbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In de directe omgeving van het plan zijn de Keenterstraat en Dijkerakkerweg van belang.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging van de bestaande en realisatie van de nieuwe woningen is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Dijkerakkerweg/ Keenterstraat, Weert' (M&A, 18 juli 2014). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwe woningen ter plaatse niet wordt overschreden.

Overeenkomstig de eisen uit het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwerking minimaal 20 dB te bedragen.

Er gelden daarom geen belemmeringen uit oogpunt van wegverkeerslawaaai tegen de herbestemming en realisatie van de woningen. Aanvullende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen, die vanuit het aspect 'geluid' impact kunnen hebben op het plangebied. Het betreft 3 agrarische bedrijven en één manege. Voor allen geldt vanuit de VNG-lijst een richtafstand van 30 meter vanuit het aspect geluid (zie ook § 4.2.1).

Op grond van de Wet Milieubeheer wordt geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen of bedrijfswoningen van derden. De reeds bestaande bedrijfswoningen Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 zijn in de huidige situatie dan ook al maatgevend voor omliggende bedrijfsactiviteiten.

Voor de locatie Dijkerakkerweg 2 geldt dat binnen een afstand van 30 meter geen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen.

Voor de locatie Keenterstraat 22 geldt dat binnen een afstand van 30 meter van de beoogde woningen het agrarisch bouwblok Keenterstraat 41 is gelegen. Voor dit bedrijf is in het verleden (1979) een vergunning verleend voor het houden van 55 melkkoeien en 80 vleesvarkens. Op grond van wijzigingen van wet- en regelgeving zijn deze activiteiten van rechtswege komen te vallen onder het Activiteitenbesluit. Op 25 juli 2007 heeft voor het laatst controle van de locatie plaatsgevonden. Hierbij is geconstateerd dat binnen de inrichting geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvonden.

Het Activiteitenbesluit is daarmee niet meer van toepassing voor de locatie. Wel geldt nog altijd de bestemming 'Agrarisch bedrijf'.

Gezien de huidige situatie ter plaatse kan worden aangenomen dat uitsluitend sprake zal zijn van (hervestiging van) een akkerbouwbedrijf ter plaatse. De geluiduitstraling van dit type bedrijven wordt vooral ingegeven door de verkeersbewegingen. Hierbij betreft het met name verkeersbewegingen van de agrarische machines ten dienste van de bewerking van het land. Daarbij zijn de bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie in de huidige situatie zeer beperkt. Gezien de feitelijke situatie en doorwerking naar het aspect geluid kan geconstateerd worden dat de invulling van het aspect 'geluidhinder – industrielawaai' gelijk zou zijn aan de invulling van het aspect 'geluidhinder – wegverkeerslawai'. Voornoemde verkeersbewegingen ten dienste van het agrarisch bedrijf zijn immers meegenomen in het akoestisch onderzoek, zoals eerder in deze paragraaf omschreven. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.2.3 Luchtkwaliteit

4.2.3.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en 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:

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

De volgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief in 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor het toestaan van het initiatief.

4.2.3.2 "Niet in betekende mate"(NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is 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). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.2.3.3 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de herbestemming van twee bedrijfswoningen tot burgerwoning en realisatie van twee nieuwe (burger-)woningen. Deze ontwikkeling valt binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de (her)bestemming/ realisatie van de woningen nauwelijks tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. Het plan geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Er zal geen nader onderzoek worden gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse. Anderzijds kan tevens worden geconcludeerd dat, gezien de ligging van het initiatief, de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor (be)woning.

4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie Keenterstraat 22 is een bodemonderzoek uitgevoerd door CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek BV.

Bij het onderzoek is geconstateerd dat de bodem plaatselijk ernstig verontreinigd was als gevolg van het gebruik van zinkassen. Gezien het gebruik van zinkassen in het verleden, ter verharding van het perceel, is vervolgonderzoek uitgevoerd (Nader onderzoek 20-10-2010, CSO). Vervolgens is de locatie gesaneerd door projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen. Op 8 april 2011 is het proces verbaal van oplevering voor de sanering door directie, aannemer en eigenaar ondertekend. In dit kader zijn tevens beschikbaar: 'Melding BUS', d.d. 18-05-2010 en 'Evaluatieverslag', d.d. 14-09-2011 door Geofox.

In de quick-scan milieuaspecten, zoals uitgevoerd door de gemeente Weert, d.d. 23 juni 2014, is voor het aspect bodem opgenomen dat het bodemonderzoek is uitgevoerd, en dit voldoende is voor de bestemmingsplanwijziging.

Op de locatie Dijkerakkerweg 2 wordt het overgrote deel van het agrarisch bouwvlak verwijderd. In de Handreiking ruimtelijke Ontwikkeling heeft de provincie Limburg vastgelegd dat voor dergelijke situaties geen bodemonderzoek nodig is, aangezien oprichten van gebouwen hier niet langer mogelijk wordt gemaakt. Het resterend deel van het perceel, dat bestemd wordt als 'Wonen' is reeds in de huidige situatie in gebruik als woning en siertuin. De feitelijke situatie ter plaatse wijzigt dat ook niet.

4.2.5 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 stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied 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.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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.

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, waarin de kans op 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). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

4.2.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

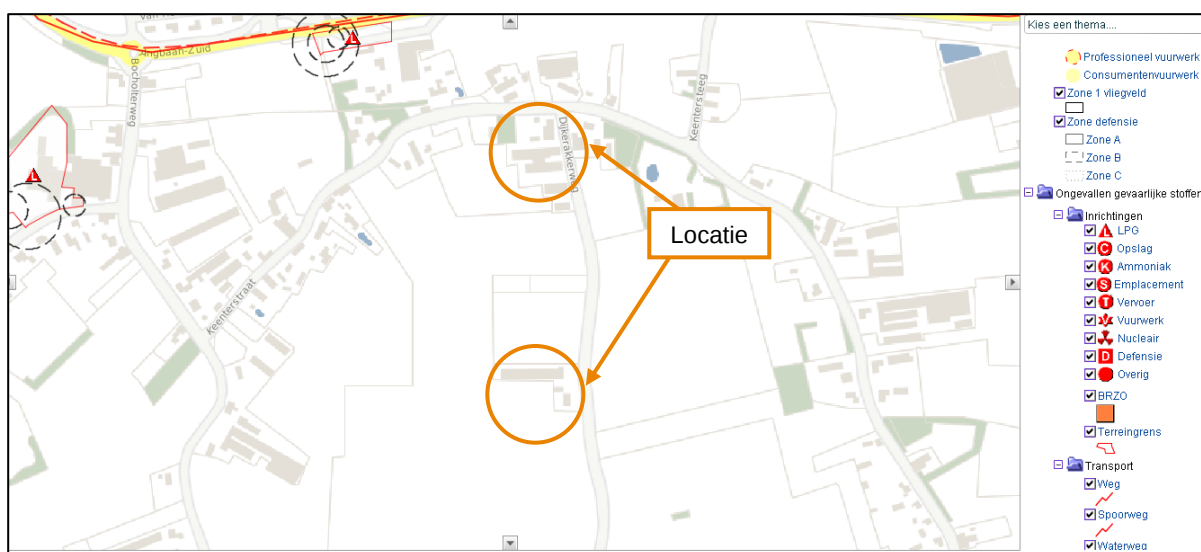
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

4.2.5.3 Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.2.5.4 Plangebied

Uit de risicokaart Limburg en het bestemmingsplan is gebleken dat er in de omgeving van het initiatief geen risico veroorzakende inrichtingen of transportfaciliteiten (leidingen e.d.) zijn gelegen.



Figuur 4.2.5.1: Ligging van de locaties op de Risicokaart

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste bestemmingsherziening aan de Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 te Weert.

In de quickscan milieuaspecten (gemeente Weert, 23 juni 2014) is voor het aspect 'Externe veiligheid' opgenomen dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- het invloedsgebied van overige risicovolle inrichtingen;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg. Het spoor ligt op meer dan 200 m;
- binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Ook uit deze quick scan blijkt dan ook dat vanuit dit thema geen belemmeringen te verwachten zijn bij de realisatie van het project.

4.2.6 Geurhinder en ammoniak

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

Ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de ligging in de nabijheid van enkele agrarische bedrijven en een manege is het aspect geur beoordeeld.

De Wet geurhinder en veehouderij is van toepassing op veehouderijen. In deze wet zijn verschillende geurnormen voor verschillende diercategorieën opgenomen. Het gaat om afstanden tussen de gevel van een stal en de gevel van het geurgevoelig object, én de afstand tussen het emissiepunt en de gevel van het geurgevoelig object. Tevens bestaat er onderscheid tussen locaties gelegen in de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Daarbij is in de Wgv een aparte regeling opgenomen voor woningen die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, of
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De aan te houden afstand bedraagt hierbij 50 meter.

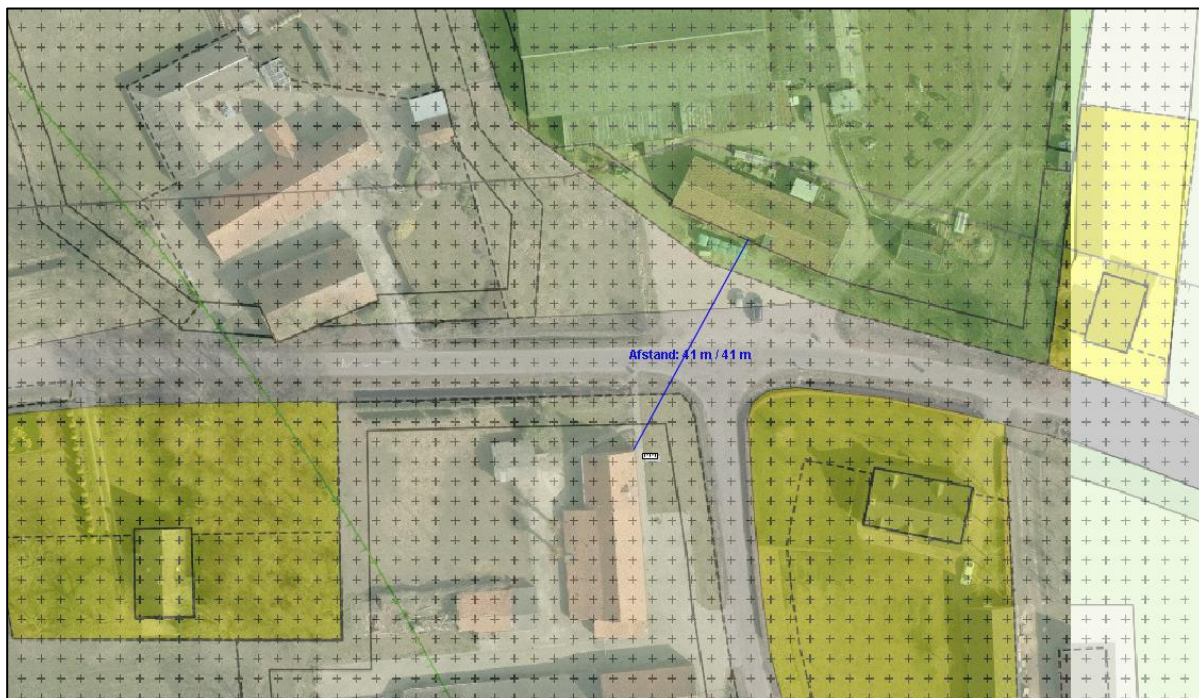
In de Wgv is bepaald dat de afstand tussen de gevel van een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en de gevel van een geurgevoelig object voor situaties buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter bedraagt. De afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij waar dergelijke dieren worden gehouden en de gevel van een woning dient minimaal 50 meter te bedragen.

Toetsing in de omgeving gelegen bedrijven

1. Keenterstraat 43 – Manege

Voor het houden van paarden is bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor vastgelegd. Er dient dan ook getoetst te worden aan de bovengenoemde vaste afstanden.

Bij de huisvesting van paarden is geen sprake van een stalsysteem met centraal emissiepunt. Er kan dan ook van uitgegaan worden dat het emissiepunt overeenkomt met de buitenzijden van de gevel van de stalruimte.



Figuur 4.2.6.1 Afstand Keenterstraat 22 tot stalruimte, behorende bij de manege

Alle woningen in het plangebied liggen buiten de 25 meter contour van de gevel van de paardenhouderij. De woning Keenterstraat 22 ligt echter binnen de 50 meter afstand van het emissiepunt.

Bezien vanuit de bedrijfsvoering van de manege (omgekeerde werking) zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de manege onderzocht. Hierbij is gebleken dat de bestaande woningen Keenterstraat 22 en 41 al bestaande belemmeringen vormen voor eventuele uitbreidings- of veranderingsplannen van de manege in de richting van voorliggend plangebied/ bouwplan. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van de daadwerkelijk vergunde emissiepunt(en) en niet van de rand van het bouwblok van de manege.

Het bouwplan is op meer dan 50 meter afstand van het dichtstbij gelegen emissiepunt gesitueerd waardoor ter plaats van de nieuwbouwwoning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



2. Keenterstraat 41 – Veehouderij

In 1979 is voor de locatie Keenterstraat 41 vergunning verleend voor het houden van 55 melkkoeien en 80 vleesvarkens. Ten gevolge van wetwijzigingen is deze vergunning vervolgens omgezet in toepassing van het Besluit melkveehouderij en per 1 januari 2013 in een melding Activiteitenbesluit. Op 25 juli 2007 heeft een controle van de locatie plaatsgevonden, waarbij is geconstateerd dat binnen de inrichting geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. De agrarische activiteiten zijn naar alle waarschijnlijkheid gedurende de jaren langzaam afgebouwd. Het Activiteitenbesluit is daarmee ook niet meer van toepassing voor de locatie.

Exploitatie van een intensieve veehouderij is hier niet meer aan de orde, nu hiertoe in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van de gemeente Weert geen aanduiding is opgenomen.

Voor de locatie Keenterstraat 41 hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de omgekeerde werking, waarmee er geen belemmeringen ontstaan vanuit de ontwikkeling in het plangebied.

Ammoniak

Voorliggend plan ziet op beëindiging van 2 intensieve veehouderijen. Op één van beide locaties worden twee extra burgerwoningen gecreëerd. Met de beëindiging van de veehouderijen ontstaat er een grote kwaliteitswinst door het verdwijnen van de ammoniak emissies. Bij de ontwikkeling van twee nieuwe woningen is geen sprake van extra ammoniakemissie. Het plan heeft hierop dan ook geen negatieve gevolgen.

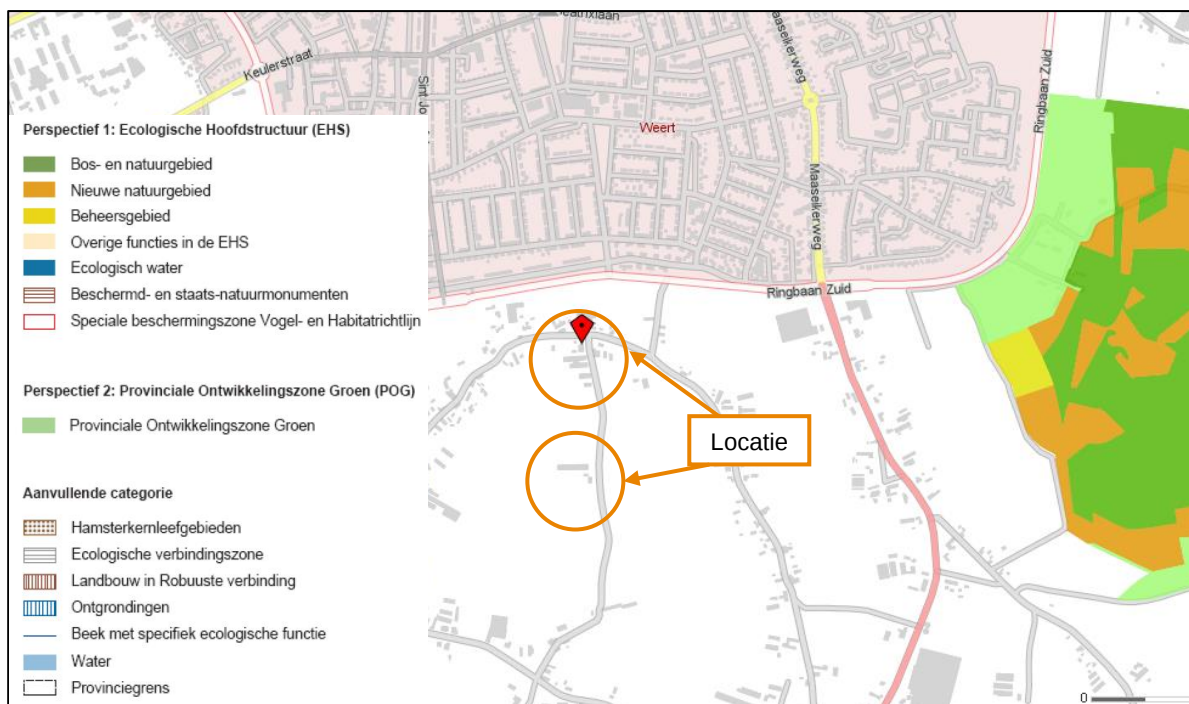
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, de voorliggende locatie geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor een veiligheidsafstand geldt. Bij de (her-)bestemming van de woningen hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Ecologische Hoofdstructuur

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)-gebieden zijn gebieden waar natuurrealisatie-doelstellingen zijn geformuleerd. Dit betekent dat deze gebieden op termijn uit natuur zullen bestaan. Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)-gebieden kunnen worden gezien als zoekgebied voor de aanleg van nieuwe natuur. Uit onderstaand kaartje blijkt dat de locatie niet is gelegen in een POG gebied en/of een EHS-gebied. Ook liggen er in de directe nabijheid van het bedrijf geen gebieden die als dusdanig zijn aangewezen. Hierdoor zal het planvoornemen geen negatieve effecten veroorzaken voor (het behoud en de ontwikkeling van) die gebieden.



Figuur 4.4.1.1: Ligging initiatief ten opzichte van EHS en POG

4.4.2 Natuurbeschermingswet

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal Natura2000-gebied gelegen. Binnen een afstand van 10 km van de inrichting liggen de beschermde gebieden "Sarsven en de Banen" (HR), "Groote Peel" (HR en VR) en "Weerter- en Budelerbergen & Ringselven" (HR en VR).

Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van veehouderijen, waarbij de bedrijfsvoering een bepaalde mate van ammoniakemissie genereert. De agrarische bedrijvigheid wordt op beide locaties beëindigd, waardoor de ammoniakemissie en eventuele negatieve effecten daarvan verdwijnen.

Gezien het bovenstaande is duidelijk dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de ammoniakuitstoot om omliggende natuurgebieden.

4.4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.1. en 4.4.2.

Soortenbescherming

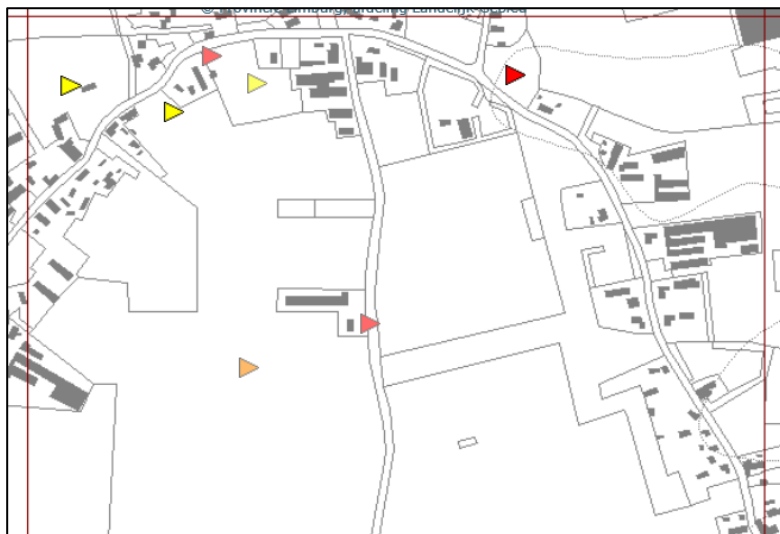
De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en / of plantensoorten is de opgave van de provinciale flora- en faunagegevens geraadpleegd.

Flora

Uit de floragegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen beschermde vegetatie is geïnventariseerd binnen de inrichting.

Op grond van de vegetatie-kartering zijn geen vegetaties opgenomen in de provinciale opgave. De beoogde ontwikkelingen brengen dan ook geen verstoring van een kwetsbare vegetatie met zich mee.



Figuur 4.4.3.1: Flora gegevens- Beschermde soorten planten (Bron: Provincie Limburg)

In 1998 is bij de inventarisatie van het gebied op plantensoorten het rapunzelklokje (een rode lijst-soort) aangetroffen. Bij een herhaalde inventarisatie bleek deze soort wederom ter plaatse aanwezig. Ook de scherpe boterbloem (een schaarse soort) werd bij deze kartering aangetroffen.

Als geschikte groeiplaats voor het Rapunzelklokje gelden met name Zonnige of soms licht beschaduwde, iets open plaatsen op matig droge tot vochtige, matig voedselarme tot matig voedselrijke, kalkhoudende grond. Groeiplaatsen die vaak voorkomen zijn rivierdijken, bermen, grasland, bosranden, doornstruwelen, heggen (kalkrijke zomen) en langs spoorwegen (spoorbermen en spoorwegterreinen).

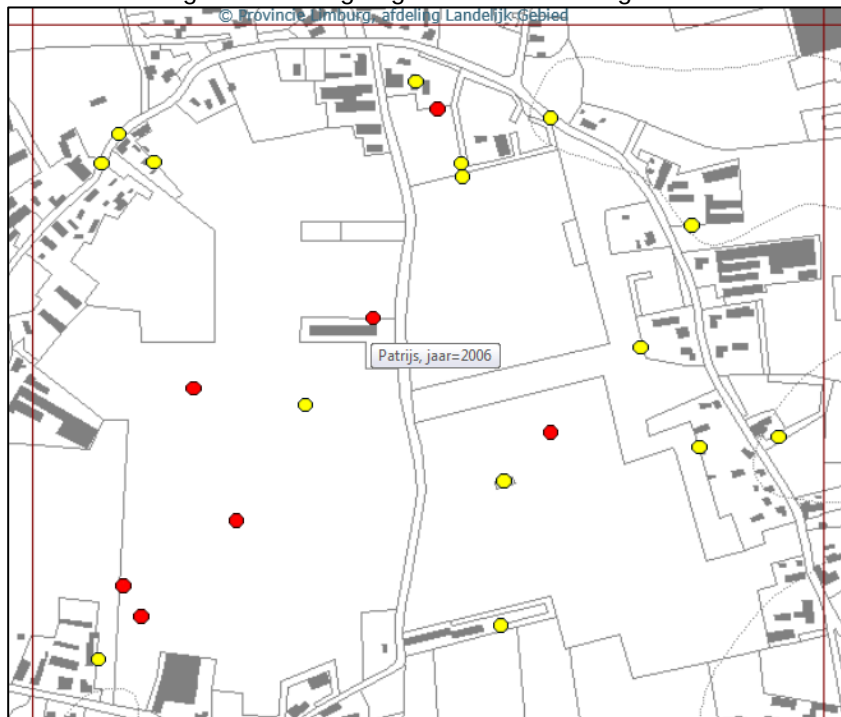
De plant is binnen het plangebied aangetroffen aan de voorzijde van de bedrijfswoning, in de wegberm. De plaatselijke situatie wijzigt door de voorgenomen ontwikkeling niet, waardoor het leefgebied van deze Rode Lijst soort niet wordt verstoord.

Fauna

Uit de broedvogelgegevens van de provincie Limburg blijkt dat er slechts één broedvogel geïnventariseerd is binnen de inrichting, waar de activiteiten plaats gaan vinden (patrijs). De broed heeft plaatsgevonden aan de rand van de inrichting, op de rand van de overgang naar het open agrarisch gebied.

De patrijs is een standvogel, met als leefgebied het open agrarisch gebied, heidevelden en hoogvenen. Oorspronkelijk waren het steppebewoners, maar de soort heeft zich erg goed aangepast aan het leven in kleinschalig agrarisch landschap. Akkerland is bij de vogels het meest in trek als leefgebied, vooral als dit wordt afgewisseld met ruige dijken, slootranden, wegbermen en houtwallen.

Door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen neemt het areaal akkerland, en daarmee het potentieel leefgebied van de patrijs, toe. Daarnaast wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige inpassing van de locaties. De beplanting die in dit kader gerealiseerd wordt, versterkt het afwisselend karakter en zorgt voor schuilgelegenheid voor de vogels.



Figuur 4.4.3.2: Fauna gegevens (Bron: Provincie Limburg)

Gebiedskenmerken

Het terrein waarop deze herbestemming betrekking heeft, is momenteel merendeels in gebruik als agrarisch bouwblok met agrarische bedrijfsgebouwen ten dienste van de intensieve veehouderij. Naast de bebouwing is verharding aanwezig, die ontsluiting van de bedrijfsgebouwen mogelijk maakt. De resterende onbebouwde gronden worden intensief door de mens beheerd, zowel door maaien en bemesting, als door bestrijding van onkruid.

Gezien het huidige onderhoud, beheer en gebruik van dit onbebouwde, onverharde terrein, is het niet te verwachten dat in dit gebied beschermde/ waardevolle planten- en diersoorten voorkomen. Kleine diersoorten zullen het gebied wel gebruiken als foerageergebied en route. Met de beoogde ontwikkeling ontstaat meer onbebouwd terrein. In de omgeving blijft een zelfde type gebied aanwezig. Indien ter plaatse diersoorten aanwezig zijn is hier voldoende vervangende leefruimte aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een knelpunt voor de instandhouding van bedreigde planten- of diersoorten.

Conclusie

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Hierbij kent de wet geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige plant- en diersoorten.

4.5 Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig zal er een wijziging plaatsvinden. (Negatief) Beeldbepalende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande woningen blijven behouden. Daarnaast worden 2 nieuwe woningen opgericht.

De situering van de kavels is in overleg met de Welstandcommissie bepaald en op deze manier doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. Om geen onnodige inbreuk te doen op de cultuurhistorisch waardevolle akker worden de nieuwe woningen niet verder in het open gebied in gelegd, dan de bestaande bebouwing die reeds aanwezig is.

Gezien de ligging aan de rand van de bolle akker en in het bebouwingslint, wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de vormgeving. Voor de 2 nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (onderdeel van het Kwaliteitsplan), waarin de typologie van de bebouwing en het materiaalgebruik vastgelegd zijn.

Tevens is in het Kwaliteitsplan aandacht besteedt aan het aspect 'landschappelijke inpassing' om de bebouwing zo vloeiend mogelijk in de omgeving te laten integreren (zie ook bijlage 2 van de planregels). Met de inpassing is aansluiting gezocht bij het bestaande landschapstype ter plaatse.

Voorliggend bestemmingsplan, inclusief het bijbehorend Kwaliteitsplan, is ter advisering voorgelegd aan de Welstandcommissie van de gemeente Weert. De opmerkingen die tijdens de eerste behandeling zijn gemaakt door deze commissie zijn overgenomen in voorliggend plan. In de tweede behandeling van 5 maart 2015 is het plan, met nog één opmerking omtrent de dakhelling akkoord bevonden door de Welstandcommissie. Ook deze laatste opmerking is verwerkt in het plan.

4.6 Waterhuishouding

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), de Vierde Nota Waterhuishouding, 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 drietrapsstrategieën.

4.6.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het waterbeleid in het POL sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

4.6.2 Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De geohydrologische gesteldheid hangt nauw samen met de geohydrologische opbouw van het gebied. De geohydrologische opbouw van de bodem in Midden-Limburg wordt in belangrijke mate bepaald door een zuid-zuidoost noord-noordwest lopend breukensysteem.

De drie hoofdbreuken zijn de Feldebiss, de Peelrandbreuk en de Tegelenbreuk. Door deze breuken is het gebied van west naar oost onderverdeeld in de Roerdalslenk, de Peelhorst en de Slenk van Venlo. Het plangebied is gelegen in de Roerdalslenk.

Volgens de grondwaterkaart van Nederland bedraagt de stijghoogte van het eerste watervoerend pakket circa 29,5 meter +NAP (overeenkomend met circa 3 m-mv). De regionale grondwaterstroming van het eerste watervoerend pakket is overwegend noordoostelijk gericht. Binnen het plangebied is sprake van een infiltratiegebied.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterwingsgebied en/ of -beschermingsgebied.

4.6.3 Afkoppeling afval- en hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Ten behoeve van de planontwikkeling worden twee nieuwe aansluitingen op het gemeentelijk riool gerealiseerd.

Hemelwater

De ontwikkelingen binnen het plangebied worden gekenmerkt door enerzijds sloop en anderzijds nieuwbouw. Naast sloop van de bedrijfsgebouwen wordt tevens een groot deel van de verharding rond deze gebouwen (die infiltratie momenteel onmogelijk maakt) verwijderd.

In onderstaand overzicht is de te slopen en nieuw te bouwen oppervlakte globaal weergegeven. Tevens is een tabel toegevoegd waarin is opgenomen welke oppervlakte van de huidige bouwvlakken (waar bebouwing en verharding is toegestaan) wordt herbestemd tot agrarische

productiegrond zonder bouwvlak (waar geen bebouwing en verharding is toegestaan). De infiltratiemogelijkheden voor deze gronden worden sowieso veilig gesteld voor de toekomst.

Sloop

Locatie	Type verharding	Oppervlakte (m ²)
Keenterstraat 22	Bedrijfsgebouwen	2.591
	Maïsplaten	240
	Verharding	1.341
Dijkerakkerweg 2	Stal (bedrijfsgebouw)	1.183
	Inrit/ ontsluiting	226
TOTAAL		5.581

Nieuwbouw

Locatie	Type verharding	Oppervlakte (m ²)
Keenterstraat 22	Maximale toename nieuwe bebouwing en verharding	(2 woonbestemmingen à 800 m ² =) 1.600
Dijkerakkerweg 2	Maximale toename nieuwe bebouwing en verharding	1.500
TOTAAL (maximaal)		3.100

Agrarisch bouwblok dat wordt herbestemd als 'Agrarisch' (bebouwing en verharding niet toegestaan)

Locatie		Oppervlakte (m ²)
Keenterstraat 22		10.150
Dijkerakkerweg 2		6.000
TOTAAL		16.150

Zoals blijkt uit bovenstaande overzichten is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een aanzienlijke afname van bebouwing/ verharding. Het agrarisch bouwvlak, dat tot heden grotendeels bebouwd en verhard is, wordt in gebruik genomen als agrarische productiegrond. Infiltratie kan op deze gronden probleemloos plaatsvinden, zonder dat hiervoor specifieke voorzieningen dienen te worden aangebracht.

Op grond van het beleidsuitgangspunt van de gemeente Weert dient het nieuw te realiseren verhard oppervlak echter afgekoppeld te worden. Hierbij geldt dat per m² bebouwing/ verharding 20 mm voorziening beschikbaar dient te zijn.

De bebouwing per perceel bedraagt maximaal 1.500 m², hetgeen resulteert in een vereiste bergingscapaciteit van 30 m³.

Het gebied ter plaatse van het plangebied wordt gekarakteriseerd als infiltratiegebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op ca. 3 m-mv. De beide nieuw te realiseren kavels hebben een breedte van circa 24 meter. Aan de achterzijde van de kavels kan een infiltratiegreppel worden gerealiseerd volgens de volgende afmetingen:

- Lengte: 20 meter
- Gemiddelde breedte: 1 meter (boven 1,5 meter - onder 0,5 meter)
- Diepte: 1,5 meter.

Daarnaast staat het initiatiefnemers bij de bouw vrij om te werken met ondergrondse infiltratievoorzieningen, zoals infiltratiekratten. Uiteraard dienen ook hierbij de GHG en te bergen capaciteit van 30 m³/kavel te worden gerespecteerd.

In het kader van het GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn), die wordt getoetst bij de omgevingsvergunningaanvraag (bouwdeel), zal aan deze voorwaarde worden getoetst.

4.6.4 Overleg waterbeheerder

De omvang van de bebouwing/ verharding beoogde ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt minder dan 2.000 m². Het uitvoeren van een watertoets voor het plan is dan ook niet verplicht.

4.6.5 Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Met de ontwikkeling wordt naar verwachting een bijdrage geleverd aan de grondwatervoorraad. Er kan concluderend gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op basis van deze wet dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen. Hiermee geven gemeenten invulling aan hun eigen beleidsruimte op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

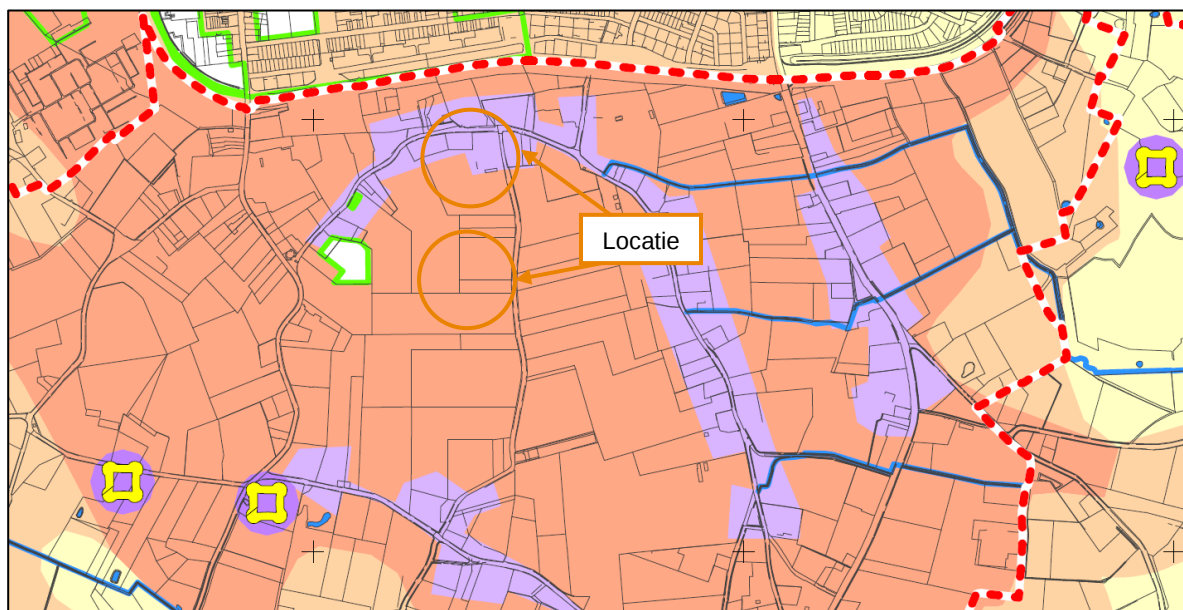
De gemeenten Weert en Nederweert hebben samen de Nota Archeologiebeleid opgesteld waarin de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden worden beschreven. Binnen de Nota Archeologiebeleid wordt tevens een instrumentarium aangeleverd dat dient ter implementatie van het archeologiebeleid.

Ter ondersteuning van het beleid is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden en verwachtingen binnen de twee gemeenten. Dit heeft geresulteerd in het rapport: Een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert (RAAP-rapport 1877). Dit rapport is door de colleges van burgemeester en wethouders van Weert en Nederweert vastgesteld (respectievelijk op 29 en 15 september 2009).

Uit dit document is de gemeentelijke archeologische beleidskaart voortgekomen, die met de beleidsnota het fundament vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid.

Archeologie

Onderstaande figuur geeft de ligging van de locaties Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 te Weert binnen de archeologische beleidskaart weer.

Bestemmingsplan categorieën
Waarde Archeologie (WR-A)beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning
GEMEENTEN WEERT EN NEDERWEERT

Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringsdiepte?	verstoringsoppervlak?	wel of geen onderzoeksplicht?
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMIK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm?	> 250m ² ?	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm?	> 250m ² ?	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

De locatie aan de Keenterstraat 22 is gelegen in een gebied, aangewezen als 'gebied van archeologische waarde'. Binnen deze gebieden zijn ingrepen in de bodem dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 250 m² onderzoeksplchtig.

Voor de locatie aan de Dijkerakkerweg 2 geldt op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn eveneens ingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 250 m² onderzoeksplchtig.

Op basis van de verwachtingswaarde kaart, geldt voor de locaties de bestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". In de regels van deze bestemmingen zijn de genoemde grenswaarden vastgelegd..

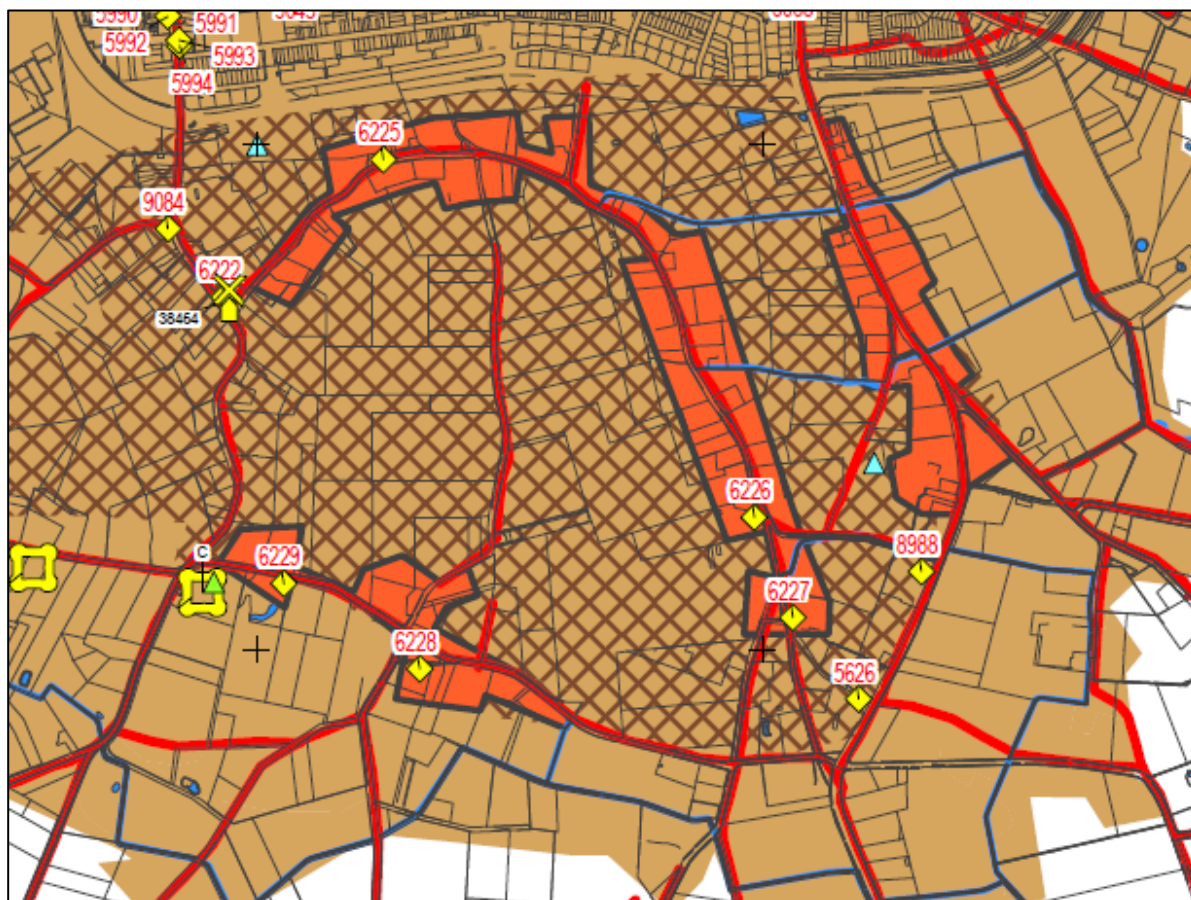
De dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is overgenomen in voorliggende partiële herziening. Daarmee wordt bewerkstelligd dat bij nieuwe ontwikkelingen een toets aan het aspect archeologie dient plaats te vinden. In deze fase is dan ook geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden en monumenten

De cultuurhistorische waarden en monumenten zijn in dezelfde nota beschreven als het archeologisch beleid. Het cultuurhistorisch beleid is vastgelegd in de Nota archeologiebeleid van de gemeenten Weert en Nederweert. Ook de cultuurhistorische waarden en monumenten zijn opgenomen op de archeologische verwachtings- en beleidskaart.

Zoals zichtbaar op onderstaande uitsneden van de verwachtings- en beleidskaart wordt het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen gekarakteriseerd als 'weinig tot matig veranderd

verkavelingspatroon'. De Keenterstraat en Dijkerakkerweg zijn wegen, ouder dan 1890 en de daar als lintbebouwing aan gelegen bebouwing wordt gekarakteriseerd als 'historische kern'. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal gemeentelijke monumenten gelegen. Ook de ten noordwesten van het plangebied gelegen St. Annamolen is aangeduid als 'bouwhistorisch element'. Het streven van de gemeente Weert is om de cultuurhistorisch waardevolle bolle Dijkerakker zo open mogelijk te houden. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze beleidslijn door de nieuwe bebouwing te concentreren rond het bestaande bebouwingslint Keenterstraat. Daarbij is er met de ontwikkeling geen sprake van aantasting van de bestaande (historisch waardevolle) infrastructuur of bebouwing. De nieuw toe te voegen bebouwing wordt zorgvuldig vormgegeven, overeenkomstig het bepaalde in het Kwaliteitsplan (zie ook § 4.5).



Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert

Cultuurhistorische waardenkaart
RAAP-rapport 1877, kaartbijlage II-8, schaal 1:25.000

legenda

bouwhistorische elementen

-  gebouw
-  boerderij
-  grensaftakening
-  kasteel, buitenplaats
-  kazemat
-  kerk
-  kapel
-  kruis
-  windmolen
-  watermolen
-  schans
-  klooster
-  nutsbedrijf
-  waarnemingspost
-  waterkering- en doorlaat
-  gemeentelijk monument (MIP)

archeologie

-  jager-verzamelaars
-  landbouwers

historisch-geografische elementen (Renes, 1999)

-  historische kern
-  cultuurland
-  weinig tot matig veranderd verkavelingspatroon
-  heide
-  levend stuifzand
-  weg ouder dan 1890

overig

-  water
-  uitsnede
-  grens onderzoeksgebied

De voorgenomen ontwikkeling aan de Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2 in Weert heeft dan ook geen (negatieve) gevolgen voor potentiële archeologische en cultuurhistorische waarden in of in de directe omgeving van het plangebied. Door het opnemen van de dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst voldoende beschermd.

4.8 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie bestaan de verkeersbewegingen uit het personenvervoer ten dienste van de twee bedrijfswoningen en de transportbewegingen ten dienste van de agrarische bedrijven. Enerzijds betreft het de aanvoer van bijvoorbeeld voer en biggen, anderzijds is sprake van afvoer van vleesvarkens en mest.

De ontsluiting vindt plaats via de secundaire wegen Keenterstraat en Dijkerakkerweg. Deze wegen zijn relatief smal en slechts beperkt geschikt voor grootschalig verkeer. De wegen zijn niet voorzien van specifieke voorzieningen, ten dienste van langzaamverkeer (zoals fietsstroken of trottoirs). Wel is er op de Keenterstraat, ter hoogte van de woningen Keenterstraat 22 – Keenterstraat 41 een verkeersdrempel aanwezig om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te remmen.

Aan de Keenterstraat is geen inrit aanwezig voor gemotoriseerd. Alleen een voetpad richting de bedrijfswoning. Aan de Dijkerakkerweg liggen 4 inritten naar de bedrijven. Aan de noordzijde betreft het twee inritten naar de stallen van het agrarisch bedrijf Keenterstraat 22. In zuidelijke richting ligt één inrit naar de stal Dijkerakkerweg 2 en één inrit naar de bijbehorende bedrijfswoning.

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal het aantal transportbewegingen met zwaar verkeer aanzienlijk afnemen. In plaats hiervan ontstaan de verkeersbewegingen van de 2 nieuwe woningen. De impact hiervan is beperkt ten opzichte van de huidige intensiteiten.

Bij de woningen wordt zorg gedragen voor voldoende parkeergelegenheid, zodat geen (extra) parkeerdruk op het openbaar gebied ontstaat. Op de kavels is voldoende ruimte voor realisatie van een garage en het creëren van een inrit, waar geparkeerd kan worden.

De nieuwe situatie ter plaatse zal niet zorgen voor verslechtering van de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling ter plaatse.

4.9 Duurzaamheid

Op dit plan is GPR van toepassing. Bij de realisatie van de nieuwbouw zal aandacht besteed worden aan het duurzaamheidsaspect. Dit geldt met name voor 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 (GPR 4.1) 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 twee nieuwe woningen zal de toetsing aan de GPR ook van toepassing zijn.

De gemeente heeft voorts 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 woningen zullen de basiseisen van toepassing zijn.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2.000.

Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Weert hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

5.3.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Bestemming Agrarisch

Het beleid

Binnen de bestemming zijn gronden gelegen die gebruikt mogen worden voor het reguliere agrarisch bedrijfsmatige gebruik. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Met het oog op het eventuele extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de hiervoor genoemde agrarische doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden gebouwd.
3. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen van hout (niet dicht), draad of gaas. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden voor de bouw of aanleg van schuilgelegenheden, paardenbakken, stapmolens, containervelden, hagelnetten en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
5. Wijziging naar de bestemming 'Water', 'Waterstaat-Waterlopen', 'Bos' of 'Natuur' is onder voorwaarden mogelijk.
6. Agrarisch hobbymatig gebruik is eveneens toegestaan.
7. Voor het uitvoeren van bepaalde werken is een omgevingsvergunning nodig. Dit is afhankelijk van de gebiedskwaliteiten en aanduidingen.

Voor een deel van de binnen het plangebied gelegen bestemming 'Agrarisch' is een nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij voorlopig' opgenomen. Op grond van deze aanduiding mag de bestaande stal op de locatie Dijkerakkerweg 2 nog tot 1 januari 2019 benut worden ten dienste van de intensieve veehouderij.

Bestemming Wonen

Het beleid

De bestemming Wonen is de nieuwe bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/ of de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met afwijking op de gebruiksregels kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via afwijking van de gebruiksregels.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet rechtstreeks toegestaan. Naast de bestaande woningen is voor de nieuw te realiseren bouwkavels de bestemming 'Wonen' opgenomen.
4. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
 - menging van tuin en straatgericht wonen;
 - vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Middels een specifieke aanduiding op de verbeelding is geregeld dat de bestaande varkensstal, voorzover gelegen binnen de woonbestemming, nog tot uiterlijk 1 januari 2019 gebruikt mag worden voor het houden van varkens.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een hoofdgebouw met een inhoud van 750 m³ (en in sommige gevallen 1.000 m³) en een woning met een bouwblokdiepte van ongeveer 12 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel bepaald en ingetekend, waarbij voor de bestaande (voormalige) bedrijfswoningen de huidige woning als referentie is gehanteerd. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. De inhoud van bestaande woningen wordt gerespecteerd, indien deze groter is dan 750 m³. Kleinere woningen mogen worden uitgebreid tot 750 m³.

Het hoofdgebouw is bepalend voor de bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 5,5 en 8 meter bedragen, met uitzondering van de nieuw te bouwen woning aan de Dijkerakkerweg. Hier mag de goothoogte maximaal 4 meter bedragen.

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

De aanduiding 'bijgebouwen'

Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' is het niet toegestaan om hoofdgebouwen op te richten. Wel mogen hier één of meer bijgebouwen opgericht worden. De aanduiding 'bijgebouwen' geldt niet voor het gehele perceel, waarmee wordt voorkomen dat op het gehele perceel bebouwing opgericht kan worden.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het vlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van de Wabo. Hierbij zijn oppervlakte en hoogte beperkt.

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

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

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie Hoog

Naast de genoemde enkelbestemmingen geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' (artikel 5). Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is deze dubbelbestemming toegekend. De bestemming biedt een dusdanig regeling dat archeologische resten die mogelijk in de bodem aanwezig zijn, beschermd worden. De regeling geldt voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Onder voorwaarden kan het gemeentebestuur toestemming verlenen voor het uitvoeren van werkzaamheden boven deze grenswaarden.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6 Anti-dubbelbepaling

De anti-dubbelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regel zijn een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Voor (delen van) het plangebied gelden een aantal specifieke aanduidingen. Deze aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van voorkomende waarden of regeling van specifieke bepalingen. Het gehele plangebied is aangemerkt als 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Vanwege het waardevolle karakter van dit gebied kunnen voorwaarden gesteld worden aan de te realiseren nieuwe bebouwing of beplanting. Delen van het plan liggen in de zone, nader aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Vanwege de ligging in de nabijheid van de St. Annamolen worden hier beperkingen gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting, dit om de windvang van de molen niet onnodig te beperken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied. Tenslotte is de mogelijkheid om met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid antennes en antenne-opstelpunten, windturbines en zonnepanelen en tijdelijk kamperen toe te staan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregels zijn noodzakelijk om een bestemming daadwerkelijk te kunnen wijzigen, zodat hier andere mogelijkheden ontstaan. De ene wijzigingsbevoegdheid richt zich op het beperkt

verschuiven van bestemmingsgrenzen. De andere bevoegdheid biedt de mogelijkheid om bij de woonbestemmingen een bijzondere begraafplaats in te richten.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn een aantal bepalingen opgenomen omtrent;

- De verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen;
- De doorwerking van diverse typen lawaai op grond van de Wet geluidhinder;
- De onderlinge verhoudingen tussen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen in het plangebied.

Artikel 13 Kwaliteitsregels

In artikel 13 zijn de (ruimtelijke) kwaliteitsregels, zoals verankerd in het Gemeentelijk Kwaliteitskader Weert, opgenomen. Op grond van deze regels dienen bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied bepaalde kwaliteitsbijdragen geleverd te worden.

Overgangs- en slotregels

In deze regels (artikel 14 en 15) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

Bijlagen

De planregels gaan vergezeld van 4 bijlagen. Op één of meerdere plaatsen in de regels wordt een koppeling gelegd naar deze bijlagen. Het betreft:

1. Molenbiotoop St. Annamolen
geeft de formules die gebruikt worden voor de bepaling van de maximale bouwhoogte en hoogte van opgaand groen/bomen voor de in de verbeelding aangeduide molenbiotoop.
2. Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert Gebied IX Dijkerakker
Hierin is redengevende omschrijving van het in het plangebied voorkomende stads- en dorpsgezicht Dijkerakker opgenomen. In dit gebied geldt een hoog welstandsniveau. Nieuw op te richten bebouwing dient te passen binnen de karakteristiek van het ter plaatse aanwezige stads- of dorpsgezicht.
3. Kwaliteitsplan Keenterstraat – Dijkerakkerweg (Bergs Advies i.s.m. mevrouw ir. C. Looijmans-Verhoef (stedenbouwkundige), d.d. 29-08-2014)
Bevat het Kwaliteitsplan Keenterstraat – Dijkerakkerweg.
4. Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken - gemeente Weert
Bevat het Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken.

6. Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen indien zij van mening zijn door het initiatief schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven.

Ten behoeve van de noodzakelijke procedure wordt tussen de gemeente Weert en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het verwijderen van twee agrarisch bouwblokken en herbestemmen van de gronden als 'Wonen' en 'Agrarisch'. De herbestemming maakt het mogelijk om als burger in de huidige bedrijfswoningen te wonen. Daarnaast wordt juridisch-planologisch de mogelijkheid gecreëerd om twee nieuwe woningen op te richten in het plangebied. De overige gronden, die momenteel zijn aangewezen als agrarisch bouwvlak, worden herbestemd als agrarisch gebied, onbebouwd.

Gezien de positieve effecten die met de herziening van de bestemming gepaard gaan, het verdwijnen van twee intensieve veehouderijen, en het feit dat in de omgeving vele burgerwoningen aanwezig zijn, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Uiteraard wordt de ontwerp bestemmingsplanherziening wel conform Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

Door de provincie Limburg is op voorhand aangegeven dat bij de voorgenomen ontwikkeling wat haar betreft geen provinciale belangen in het geding zijn. Vooroverleg is hier dan ook niet vereist.

6.2.2 Ingebrachte zienswijze

Hiervoor wordt verwezen naar het toegevoegde raadsbesluit, d.d. 08-07-2015.

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 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.

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 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.

7.3 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 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 handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.