

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Kemperveldweg 3

Gemeente Weert

Bestemmingsplan

Kemperveldweg 3

Gemeente Weert

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-VA02
Rapportnummer:	M153502.003/GPO
Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Kiggen Weert B.V., de heer E. Kiggen
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	28 september 2023

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

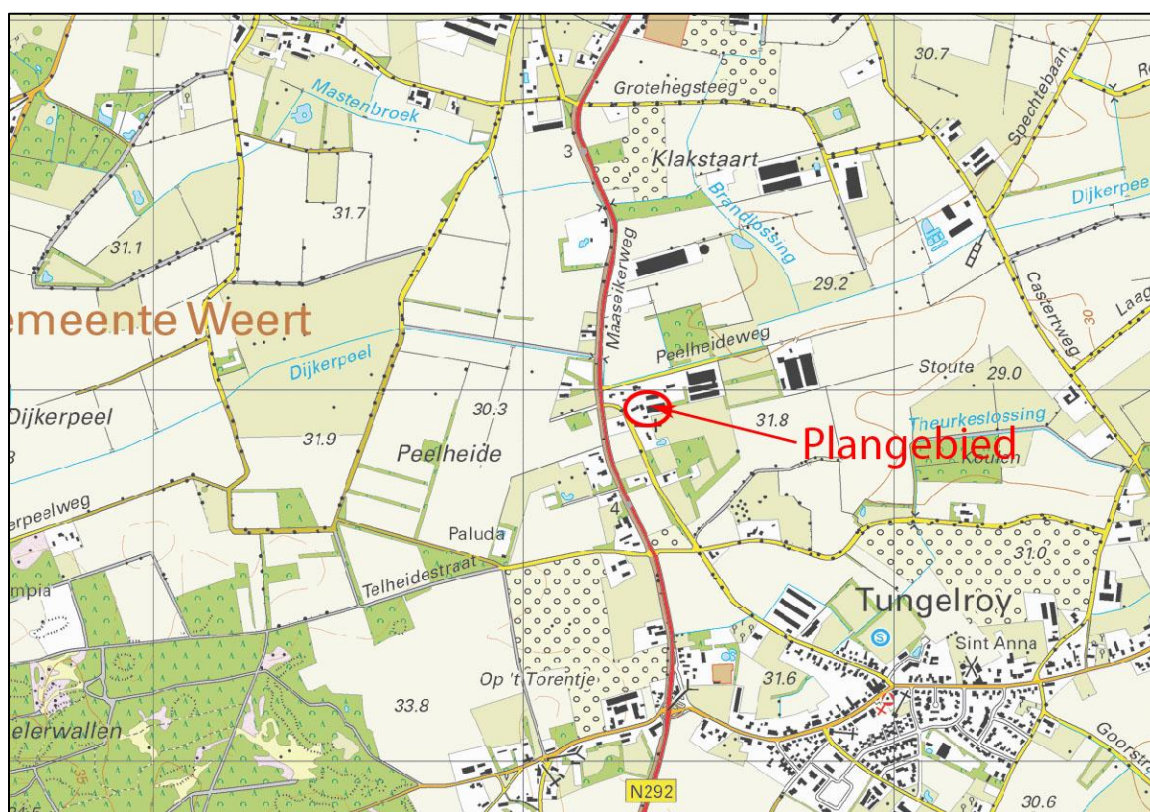
1	Inleiding.....	6
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie	13
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.3.2	Structuurvisie/gemeentelijk beleid	16
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Milieuzonering.....	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	23
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	26
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	26
5.1.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	26
5.1.3	Cultuurhistorie.....	27
5.2	Kabels en leidingen.....	27
5.3	Verkeer en parkeren.....	28

5.3.1	Verkeersstructuur	28
5.3.2	Parkeren	28
5.4	Waterhuishouding	28
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	28
5.4.2	Provinciaal beleid	28
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	29
5.5	Natuur en landschap	30
5.6	Flora en fauna	32
5.6.1	Algemeen	32
5.6.2	Gebiedsbescherming	33
5.6.3	Conclusie flora en fauna	33
5.7	Duurzaamheid	33
6	Juridische opzet	35
6.1	Inleiding	35
6.2	De verbeelding	35
6.3	De regels	36
6.3.1	Algemeen	36
6.3.2	Opbouw bestemmingsbepaling	36
7	Handhaving	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Uitvoering handhavingstoezicht	41
7.3	Overgangsrecht	42
7.4	Voorlichting	42
7.5	Sanctionering	42
8	Haalbaarheid	43
8.1	Financiële haalbaarheid	43
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	43
9	Procedure	45
9.1	De te volgen procedure	45
9.2	Kennisgeving voorbereiding	45
9.3	Het vooroverleg met instanties	45
9.4	Vastgesteld	46
10	Bijlagen	47

1 Inleiding

Initiatiefnemer, bouwbedrijf Kiggen, vertegenwoordigd door de heer E. Kiggen, is eigenaar van de bedrijfslocatie Kemperveldweg 3 te Weert. Deze locatie betreft een bedrijfslocatie met een bedrijfswoning in het buitengebied van Weert.

Initiatiefnemer wenst een gedeelte van de bestaande bedrijfslocatie die niet de bestemming 'Bedrijf' heeft, doch decennia lang (meer dan 30 jaar) als buitenterrein van het bouwbedrijf in gebruik is, correct te bestemmen. Ook is het planvoornemen dat Stichting Weerterlandhout qua bedrijfscategorie wordt toegelaten (is nu niet het geval). Tevens wenst initiatiefnemer de voormalige burgerwoning nr. 3, terug te bestemmen naar een 'woonbestemming' zodat bewoning door een derde mogelijk is. Deze woning is privé-eigendom van dhr. Kiggen. Om deze zaken te kunnen



realiseren is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Weert heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen.

Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Weert plaatsgevonden.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de locatie Kemperveldweg 3 te Weert. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Weert en noorden van Tungalroy op korte afstand van de Maaseikerweg. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op de naastgelegen percelen aan de noord- en zuidzijde. Overige woningen en bedrijven zijn op grotere afstand van het plangebied gelegen.

Het plangebied wordt ontsloten door de Kemperveldweg richting de nabijgelegen Maaseikerweg (N292) en richting Tungalroy.

De omgeving van het plangebied is te kenmerken als zijnde agrarisch en overloopgebied richting de kern van Tungalroy.



Luchtfoto
met
aanduiding
plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AC, nummers 741, 678, 740, 713 (ged.) en 8. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 0,7 ha.

Het huidige gebruik van de locatie betreft bedrijfsdoeleinden en woondoeleinden.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voorliggende project bestaat uit een drietal elementen, te weten:

- Uitbreiding bestemming 'bedrijf' (legalisatie decennia lang in gebruik zijnde terrein);
- Omvorming bedrijfswoning met bijgebouwen in burgerwoning met een plattelandsappartement en bijgebouwen;
- Specifiek bestemmen bouwbedrijf;
- Specifiek bestemmen Stichting Weerterlandhout;
- Omzetting van agrarische gronden naar een 'Woonbestemming' waar feitelijk sprake is van tuin.

De gemeente Weert is in principe bereid om de decennia lang in gebruik zijnde gronden aan de noordzijde van de aanwezige bebouwing te legaliseren door de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf'. Stichting Weerterlandhout is op dit moment actief op de bedrijfslocatie (in de bestaande bedrijfshal passend binnen de vigerende bestemming).

Verder worden de onbebouwde gronden (erf t.b.v. opslag, stalling en manoeuvreren) ook correct bestemd.

De bedrijfswoning is in het verleden 'per ongeluk' omgezet in een bedrijfswoning. De woning is vanuit het verleden echter een burgerwoning en initiatiefnemer wenst deze woonbestemming weer terug te laten keren op deze woning met aanwezige bestaande bijgebouwen (oppervlakte 350m²) en tuin.

Om deze planologische wijziging naar een burgerwoning mogelijk te maken en om de bedrijfsbestemming uit te breiden, is het noodzakelijk om de werkplaatsactiviteiten van het bouwbedrijf fors te doen verkleinen zodat de milieu-uitstraling beperkter wordt. Het huidige bouwbedrijf heeft de afgelopen jaren de werkplaats-activiteiten afgestoten (m.u.v. het incidenteel zagen van een plank). Dit timmerwerk wordt nu uitgevoerd door een specialist. De bedrijfslocatie fungeert derhalve deels als een opslaglocatie van bouwmaterialen. De werknemers vertrekken in de ochtend naar de bouwplaats elders en komen aan het einde van de middag weer terug. Om deze reden is een omvorming van de bedrijfsactiviteiten zoals hierboven beschreven ook mogelijk. Als gevolg hiervan kan de bedrijfsbestemming worden uitgebreid en kan de bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning.

Stichting Weerterlandhout is momenteel actief op de bedrijfslocatie. Het betreft een maatschappelijke stichting die als doel heeft om vrijkomende bomen her te gebruiken op een duurzame wijze en daarmee een nieuwe functie te geven. Het werkgebied betreft de gemeente Weert en omliggende gemeenten.

Producten die duurzaam worden gemaakt (machinaal en handmatig) door de stichting betreffen parkmeubilair, meubels en andere gebruiksvoorwerpen. Hiermee wordt hout een tweede leven gegeven en wordt voorkomen dat bijv. gekapte bomen in de verwerkingsindustrie terecht komen.

Onderhavig planvoornemen is voor besproken met de gemeente Weert.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

2.3 Ruimtelijke effecten

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en het erf van de locatie van initiatiefnemer. Aan de noordzijde van het plangebied is direct aansluitend een aantal burgerwoningen aanwezig. Ook aan de zuidzijde is een burgerwoning aanwezig evenals aan de westzijde aan de andere kant van de weg. Deze vormen, naast de aanwezige elementen in het plangebied, het beeld van de locatie. Naast deze bebouwingsconcentratie is het plangebied gelegen in het buitengebied en zijn er agrarische gronden aanwezig. De functieverandering zal het huidige ruimtelijk beeld niet doen wijzigen.

Er kan derhalve worden gesteld dat de ruimtelijke effecten van het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale omgevingsvisie. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en de structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes.

Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de Novi en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014. In het POVI is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Natuurnetwerk' of 'groenblauwe mantel'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'.

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1.

Provinciaal archeologisch beleid

Als gevolg van de nieuwe Wro hoeft de provincie niet meer de bestemmingsplannen van gemeenten goed te keuren. Haar toetsende rol is hierdoor veranderd. De provincie geldt nu meer als

overlegpartij. Om aan te geven over welke onderwerpen de provincie in verband met de toetsing van bestemmingsplannen overleg wil voeren, heeft zij deze belangen vooraf kenbaar gemaakt.



Uitsnede kaart provinciale aandachtsgebieden met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het aspect archeologie heeft de provincie Limburg haar belang gedefinieerd in de vorm van een aantal "Provinciale archeologische aandachtsgebieden". Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie wil haar verantwoordelijkheid voor archeologie beperken tot deze aandachtsgebieden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is niet gelegen in een dergelijk aandachtsgebied of in de nabijheid hiervan. Hieruit volgt dat het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In onderhavig geval is het plangebied gelegen in de gemeente Weert. De gemeente Weert heeft haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKW). In dit GKW is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is. In paragraaf 3.3 wordt nader

ingegaan op het gemeentelijk kwaliteitsmenu in relatie tot onderhavig planvoornemen.

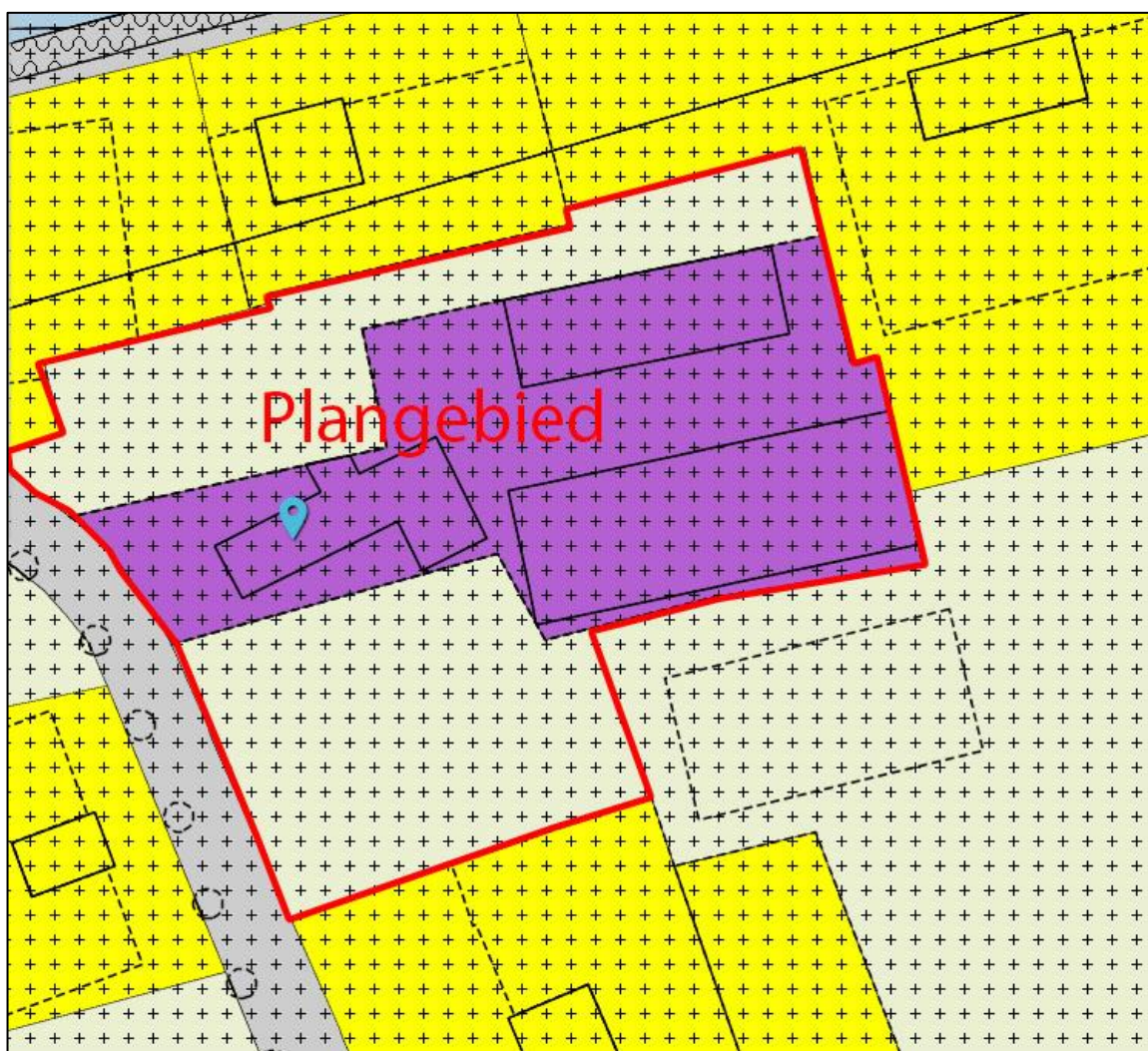
3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend planvoornemen daarmee niet in strijd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden en bedrijfsdoeleinden.

Het is niet mogelijk om het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren.

Het bedrijf is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. De woning is momenteel bestemd als 'bedrijfswoning'. Deze mag niet worden gebruikt als burgerwoning. Binnen de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan recreatieve voorziening, zoals plattelandsappartementen. Een plattelandsappartement wordt rechtstreeks geregeld in dit bestemmingsplan.

27.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.5.1 sub b. ten behoeve het gebruik als bed and breakfast, plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten gelegen binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) met een totale oppervlakte van niet meer dan 300 m². In totaal zijn per woning niet meer dan 10 slaappleatsen in de vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan en maximaal 4 slaappleatsen in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat er binnen dit bestemmingsplan maximaal 90 slaappleatsen ten behoeve van dit gebruik zijn toegestaan.

In onderhavig geval is sprake van een gebouw van ca. 150m² waarin 2 kleine plattelandsappartementen aanwezig zijn en waarmee wordt voldaan aan de maximale oppervlaktegrens van 75m² per appartement. Ook wordt aan de overige voorwaarden voldaan (max. 4 slaappleatsen).

Middels het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure kan uitvoering worden gegeven aan het initiatief en kan legalisatie plaatsvinden.

Onderhavige toelichting voorziet in een onderbouwing van het planvoornemen.

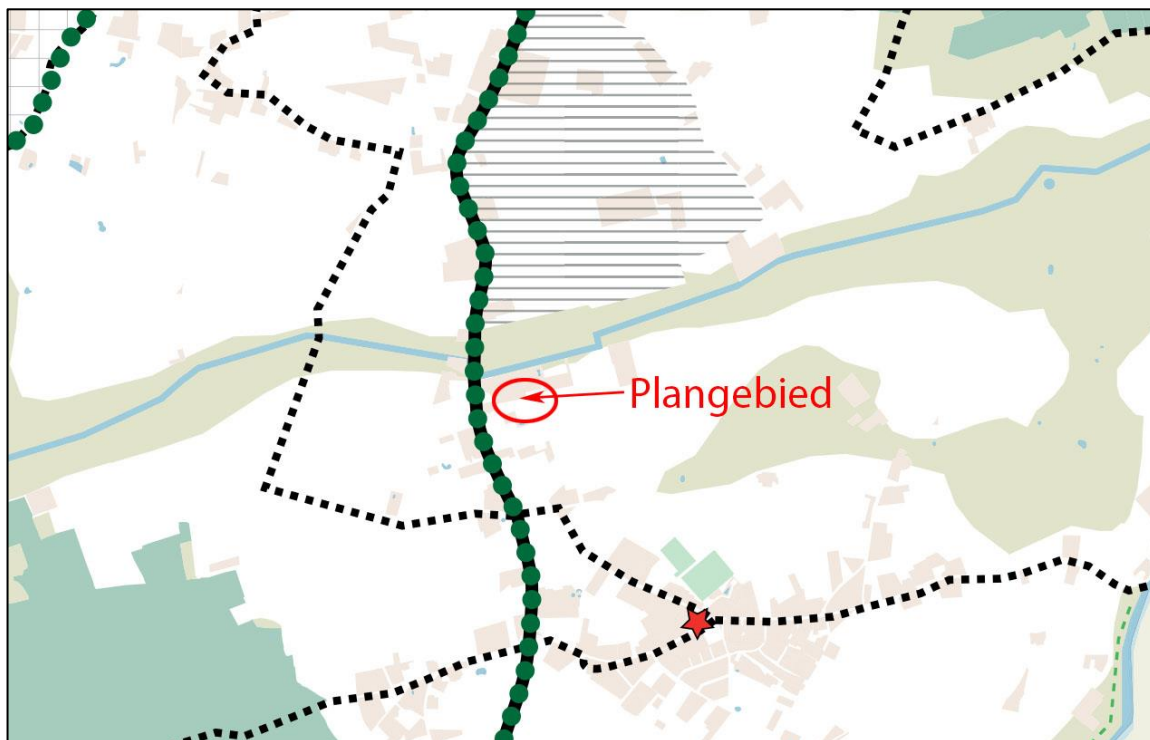
3.3.2 Structuurvisie/gemeentelijk beleid

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Ook het gedeelte waar onderhavig plangebied is gelegen maakt deel uit van de structuurvisie.

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht
3. Uitnodigend, bruisend centrum

4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie



Uitsnede visiekaart structuurvisie Weert 2025 met aanduiding plangebied.

In de structuurvisie staat ter plaatse van het plangebied en de direct omgeving vermeld dat het een gebied is van en ten behoeve van vitale landbouw. Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor belemmeringen. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit kwaliteitsmenu is onder andere van toepassing op de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Weert. Onderhavig plangebied is gelegen ter plaatse van deze gronden. Derhalve is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. Omdat er sprake is van een functiewijziging van bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen naar een woonlocatie en de verlaging van de milieucategorie, is er sprake van afname van bedrijfsactiviteiten, hetgeen passend is binnen het gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' heeft geen nadere tegenprestatie te worden geleverd aangezien dit gebruik reeds begin jaren tachtig aanwezig is en bekend is bij de gemeente Weert. De gemeente ziet dit positief bestemmen als het herstellen van een omissie in eerdere plannen. Tevens had dit positief bestemmen al voor de zogenaamde VORM-regeling verricht moeten zijn.

Omdat er geen verdere versterking is voorzien bij onderhavig planvoornemen, heeft er verder ook geen tegenprestatie geleverd te worden. Wel voorziet het planvoornemen in een landschappelijke inpassing (vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting), zie **bijlage 2**.

Gemeentelijk woonbeleid

Kortom, vanwege het feit dat dit planvoornemen niet voorziet in een extra woning, kan worden gesteld dat de woonvisie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In onderhavig geval kan worden gesteld dat ter plaatse van het erf dat de bestemming 'bedrijf' krijgt in de nieuwe situatie hier sprake is van een bedrijfslocatie die al meer dan dertig jaar in gebruik is als erf van het bouwbedrijf. De functie van de locatie wordt derhalve niet gevoeliger in de nieuwe situatie. Tevens voorziet onderhavig planvoornemen niet in een toename aan bebouwing ter plaatse van deze gronden. Het erf dient in de nieuwe situatie als terrein waar gemanoeuvreed kan worden, opslag en stalling plaats vindt.

Ten aanzien van de omvorming van de bedrijfswoning naar de burgerwoning kan worden gesteld dat de functie niet wijzigt (woondoeleinden blijft woondoeleinden). De gevoeligheid van de locatie neemt niet toe vanwege het feit dat er sprake is van een burgerwoning in de nieuwe situatie. Ook een bedrijfswoning is bestemd voor woondoeleinden. Tevens is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 3**. Hieruit volgt dat bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Kortom onderhavig planvoornemen voorziet niet in een functiewijziging die nader onderzoek noodzakelijk maakt. Tevens zijn er ter plaatse van de te wijzigen gronden geen aanwijzingen dat hier sprake is van een verdachte locatie.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

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

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Daarnaast zijn er geen spoorwegen en bedrijven (buiten het plangebied) in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai voor bedrijven buiten het plangebied is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen is wegverkeerslawaai voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing. Een bedrijfswoning is even 'geluidsgevoelig' voor wegverkeerslawaai als een burgerwoning.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in activiteiten die een milieubelasting veroorzaken. Conform de VNG-brochure is een bouwbedrijf een categorie 3.1 bedrijf. De grootste richtafstand (50 meter) hierbij betreft het aspect geluid. Omdat de feitelijke afstanden kleiner zijn dan de richtafstand van 50 meter is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Industrielawaai is op onderhavig plangebied van toepassing. Er is geen sprake van een gezonde industrieterrein. De in de omgeving gelegen bedrijven zijn gelegen op grote afstand, met uitzondering van het voormalige 'eigen bedrijf'. Stichting Weerterlandhout betreft qua milieu een bedrijf dat voornamelijk geluid produceert (geen externe werking van stof, gevaar of geur). Het geluidsniveau dat de Stichting Weerterlandhout produceert in het bedrijfspan wordt veroorzaakt het voornamelijk handmatige houtbewerking en met houtbewerkingsmachines. Het geluidsniveau in het bedrijfspan door Weerterlandhout is lager dan 80 dB(A). Het geluid is niet of nauwelijks geluid dat buiten waarneembaar is.

In het akoestisch onderzoek is gerekend met geen geluidsniveau van 80 dB(A) in het bedrijfspan. Weerterlandhout kan zich dan ook vestigen in het bedrijfspan zonder dat er geluidsnormen bij de omliggende woningen wordt overschreden.

Daarnaast vormt de bestaande bedrijfswoning reeds een toetsingskader voor bedrijven van derden. Daarmee kan de geluidscontour van de bedrijven in de omgeving niet over onderhavig plangebied zijn gelegen. Geluid van het voormalige bedrijf dient wel beoordeeld te worden.

Omdat de bedrijfswoning wordt afgesplitst van het bedrijf en omdat het bedrijf met erf wordt uitgebreid is het noodzakelijk om te beoordelen of ter plaatse van de nieuwe burgerwoning en de

omliggende woningen van derden qua geluidsbelasting kan worden voldaan. Hiertoe heeft Aelmans ROM BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 1**). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de inrichting Bouwbedrijf Kiggen, gelegen aan Kemperveldweg 3 te Weert zijn uitgevoerd, kunnen in de onderstaande paragrafen vermelde conclusies worden getrokken.

Ruimtelijke procedure

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. - Buitenplanse inpassing is mogelijk.
<i>Maximaal geluidniveau (L_{Amax})</i>	- Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. - Buitenplanse inpassing is mogelijk.
<i>Indirecte hinder</i>	- Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. - Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Melding Activiteitenbesluit

<i>BBT</i>	De inrichting voldoet aan de best beschikbare technieken (BBT).
<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)</i>	Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
<i>Maximaal geluidniveau (L_{Amax})</i>	Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.
<i>Indirecte hinder</i>	Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Eindconclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woningen rond onderhavige inrichting inclusief de tot burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning. De voorgestelde situatie met de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden, zijnde het treffen van de geluidsmaatregelen in de vorm van een 4 tal schermen, wordt akoestisch inpasbaar geacht en kan derhalve gepubliceerd worden. De randvoorwaarden worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

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

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning en in de omvorming van een bedrijfslocatie waar de bedrijfsactiviteiten, ondanks de uitbreiding van het erf, (geen timmerwerkplaats meer e.d.) niet toenemen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

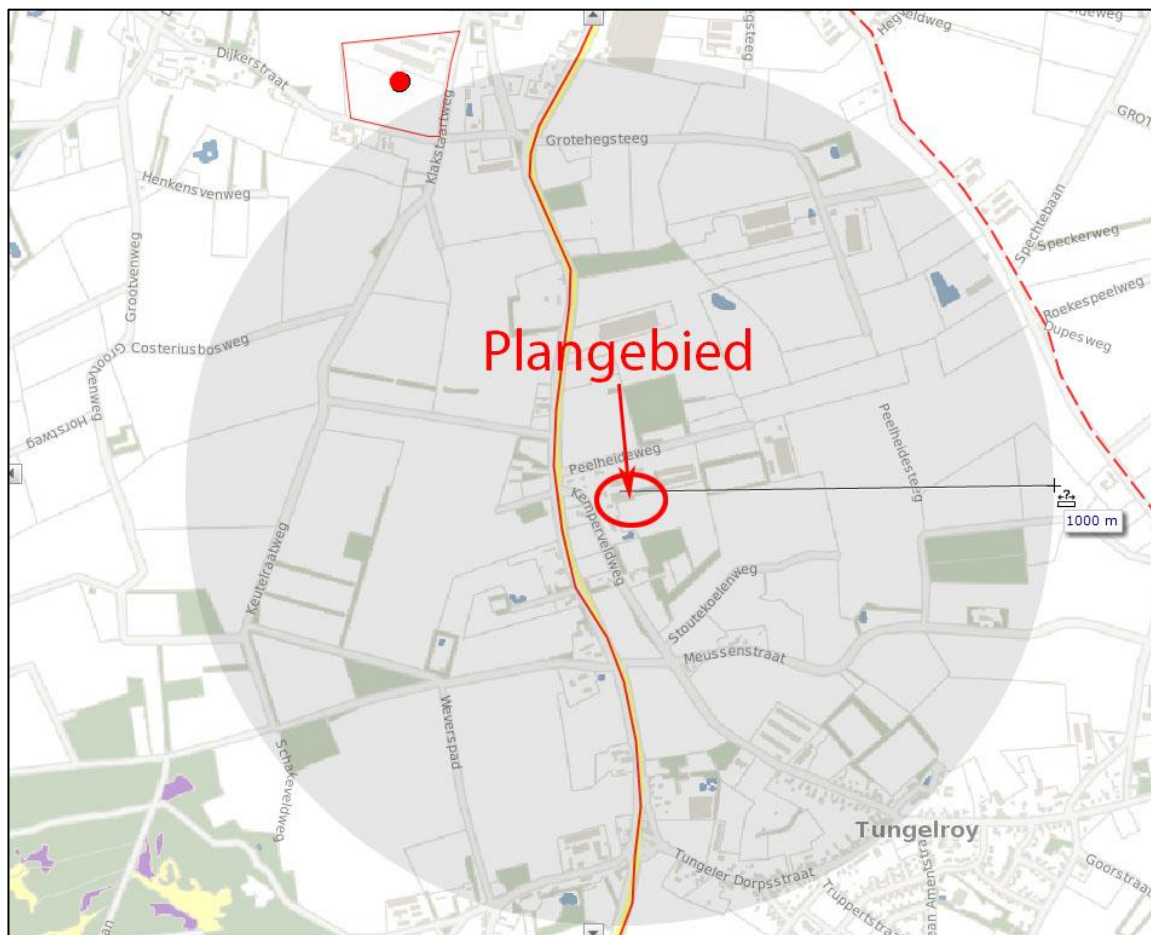
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied (binnen 900 meter) zijn geen inrichtingen gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van de transportroutes. Gezien de grote afstanden,

vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. De op



grotere afstand gelegen inrichting vormt vanwege de grote afstand en gezien de aard van de planontwikkeling geen risico. Tevens zijn andere gevoelige objecten op kortere afstand van deze inrichting gelegen.

Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De in de omgeving van het bouwplan gelegen N292 is niet direct aangrenzend aan het plangebied gelegen (afstand bedraagt ca. 70m). Zoals hierboven gesteld, voorziet het planvoornemen niet in de oprichting van kwetsbare objecten. Ook voorziet het planvoornemen niet in een toename van het aantal aanwezige personen ter plaatse van de bedrijfslocatie. Derhalve is er geen verdere toetsing aan de orde en is ook geen nader advies van de Veiligheidsregio noodzakelijk.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

In de omgeving van het plangebied (binnen ca. 1 kilometer) bevinden zich geen transportleidingen. Gezien de grote afstand vormen transportleidingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

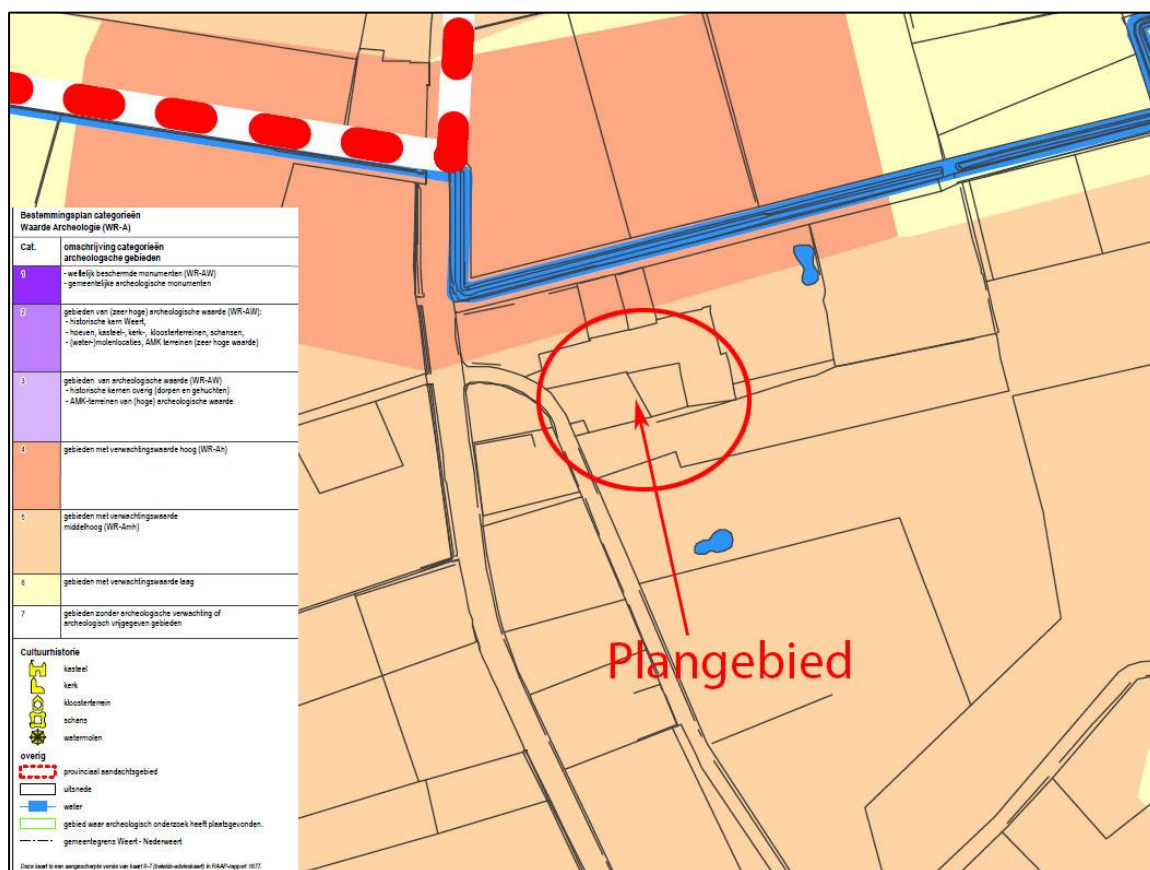
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologisch waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn (zie par. 3.2.1). Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Weert heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Omdat er geen bodemverstorende activiteiten zijn voorzien is voor onderhavig planvoornemen geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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



Uitsnede archeologische en cultuurhistorische waardenkaart

5.1.3 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt niet tot een toename van verkeer aangezien er in de nieuwe situatie het type bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf af neemt en ook de activiteiten van Stichting Weerterlandhout beperkt zijn. Ter plaatse van het plangebied is reeds een inrit aanwezig. Kortom, het planvoornemen vormt geen belemmering voor de verkeersstructuur, maar zorgt juist voor een positieve bijdrage vanwege de afname van verkeer.

5.3.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er sprake zijn van een afname danwel geen toename van verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande planologische situatie (bedrijfsverkeer zal vanwege de verlaging van de bedrijfscategorie voor een deel komen te vervallen).

Gezien de oppervlakte van het perceel (woondoeleinden) is er ruim voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woning en ook voor minimaal 5 parkeerplaatsen voor het bestaande plattelandappartement. Hierdoor behoeft er geen parkeeroverlast te worden verwacht op de openbare weg.

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap Limburg een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Weert van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

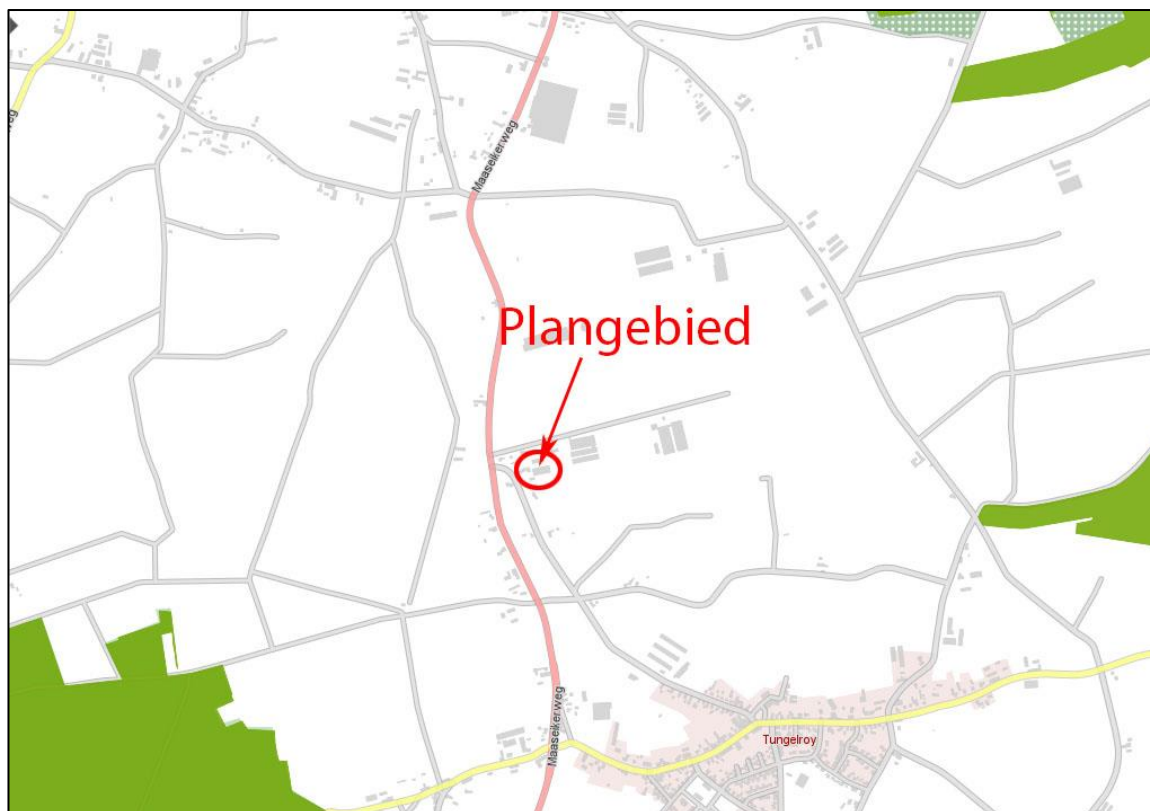
Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet. Er is slechts sprake van één wijziging en dat betreft de planologische vergroting van de bedrijfsbestemming. Zoals hierboven aangegeven is er alleen sprake van een planologische wijziging en niet van een feitelijke wijziging. Het erf dat planologisch wordt toegevoegd is reeds ruim dertig jaar aanwezig en in gebruik. Er zijn geen problemen met hemelwaterafvoer. Al het vrijkomend hemelwater wordt op een goede wijze afgevoerd. In de nieuwe situatie zullen hierin geen wijzigingen voordoen. Er is verder geen sprake van vrijkomend afvalwater.

Conclusie

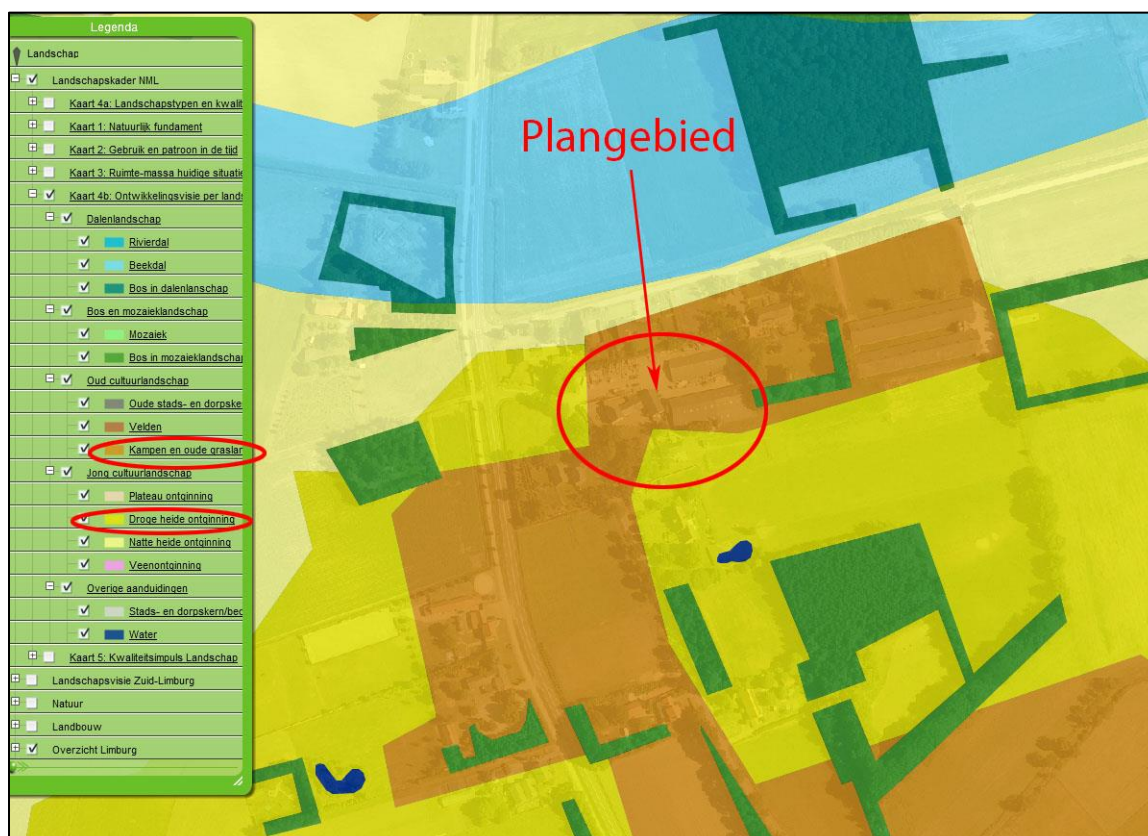
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.



Uitsnede ambitiekaart Natuurbeheerplan Limburg



Uitsnede kaart 4b (ontwikkelingsvisie) landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Uit de landschapsvisie van de provincie blijkt dat de bouwlocatie is gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'kampen en oude graslanden' en 'droge heide ontginning'. Wanneer het planvoornemen wordt beoordeeld in relatie tot deze aanduidingen dan kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een gebied waar geen bijzondere ontwikkelingen zijn voorzien. De ontwikkeling (planologische wijziging en geen feitelijke wijziging) past binnen deze gebiedsdoelstellingen. De nieuwe functie heeft een lagere belasting op de natuur en natuurontwikkeling dan de bestaande functie.

Verder is er een landschapsplan uitgewerkt voor onderhavig planvoornemen (zie **bijlage 1 bij de regels**). Hiermee worden de landschappelijke waarden verder versterkt en worden de woning en de bedrijfslocatie landschappelijk ingepast.



Uitsnede landschapsplan

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

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

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

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

Bij onderhavig planvoornemen is er sprake van het omvormen van een bedrijfswoning in een burgerwoning, het uitbreiden van een bedrijfslocatie (legalisatie) en het verlagen van de bedrijfscategorie van het bouwbedrijf. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Ook wordt geen beplanting verwijderd. Kortom, het planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een negatief effect hebben op eventueel aanwezige flora en fauna.

Kortom, op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen.

5.6.2 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Weerter- en Budelerbergen en Ringselven'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 5 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen is de afstand tot dit gebied zodanig dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is 'Sarsven en De Banen', dat is gelegen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De omvorming van de bedrijfswoning tot burgerwoning heeft samen met de legalisatie, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, geen schadelijk effect daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaardregels van de gemeente Weert, welke zijn omgezet naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet (versie in werking 1-1-2015);
- luchtfoto's t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een bepaalde goot- en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden.

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, danwel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In de aanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 De regels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

6.3.2 Opbouw bestemmingsbepaling

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid met een omgevingsvergunning af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen qua gebruik of bouwmogelijkheden.

Bestemming Bedrijf

Het beleid

Voor bedrijven in het buitengebied is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven mogen in hun huidige omvang worden voortgezet. Uitbreiding van de activiteiten is in beginsel uitgesloten omdat het beleid van de gemeente is gericht om het vestigen van bedrijven op het bedrijventerrein. Beperkte uitbreiding is alleen mogelijk indien de bestemmingsplan noodzaak is

aangetoond, niet is uitgebreid onder het regime van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en geen alternatieve mogelijkheden aanwezig zijn.

2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat het eenzelfde soort bedrijf betreft. Nieuwvestiging van bepaalde andere bedrijven zijn toegestaan. In bijlage 5 bij de regels is een lijst opgenomen met bedrijven die aanvaardbaar zijn in het buitengebied.
3. In de meeste gevallen is bij een bedrijf een bedrijfswoning aanwezig en daarom toegestaan. Daar waar geen of meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan is dit expliciet op de kaart aangegeven. De bedrijfswoning dient te voldoen aan dezelfde regels als een woning binnen de bestemming 'Wonen'.
4. In sommige gevallen zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt voor bijvoorbeeld de stalling van caravans. Deze bedrijfsgebouwen zijn bestemd als bedrijf. Stalling van voertuigen zoals caravans, campers etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen is binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan
5. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.
6. Verblijfsrecreatieve mogelijkheden zijn onder voorwaarden toegestaan.
7. Voor het uitvoeren van bepaalde werken is een omgevingsvergunning nodig. Dit is afhankelijk van de gebiedskwaliteiten en aanduidingen.
8. De bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Het bouwvlak.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Omdat uitbreiding van de gebouwen niet rechtstreeks gewenst is, is het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing gelegd.

Bestemming Wonen

Het beleid

Het algemene 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 toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig, zoals planologisch geregeld maar nog niet

gerealiseerd en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is bepalend. Deze woningen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

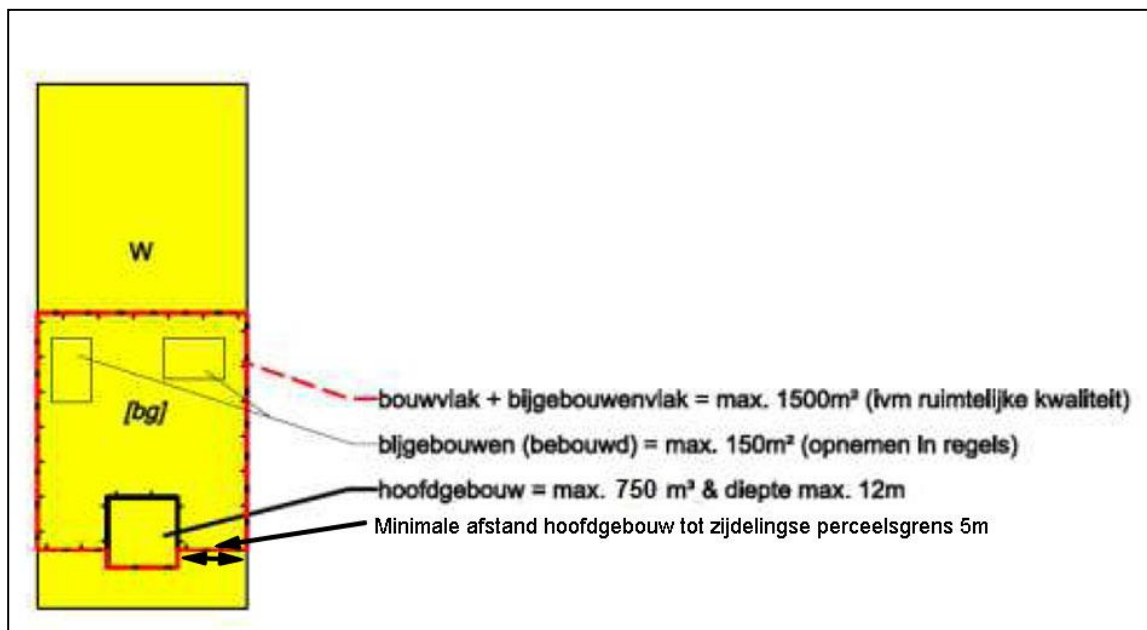
4. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
menging van tuin en straatgericht wonen;
vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar 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.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een hoofdgebouw met een inhoud van 750 m³ (en in sommige gevallen met afwijking 1.000 m³) en een woning met een bouwblokdiepte van 12 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel.

Onderhavig bouwvlak is ingetekend conform de feitelijke situatie en conform de grens van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. 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 tot een goot- en bouwhoogte van in de meeste gevallen respectievelijk 5,5 en 8 meter. 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'

De aanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel. Volgens de Wabo is het toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 meter wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden. Er is voor gekozen de oppervlakte van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 350 m² te laten bedragen (de bestaande oppervlakte). Verder is het uitgangspunt bij een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit om zoveel mogelijk concentratie van bebouwing te bewerkstelligen.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten in de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

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 middelhoog

Binnen het plangebied komen volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente gebieden voor met een zeer hoge archeologische waarde, gebieden met een archeologische waarde, gebieden met een verwachtingswaarde hoog, gebieden met een verwachtingswaarde middelhoog, gebieden

met een verwachtingswaarde laag en gebieden zonder archeologische verwachting of vrijgegeven gebieden. Voor gebieden met een verwachtingswaarde middelhoog wordt een dubbelbestemming opgenomen. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. Deze onderzoeksverplichting is afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte. 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. Dit is ook afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

7 Handhaving

7.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare informatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overall op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten. Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

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

- 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 handhavingtaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het 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 handhavingbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota ‘Handhaven in Weert’.

8 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De Grex-wet is daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert is een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele aanvragen en vergoedingen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de reguliere bestemmingsplanprocedure waarbij een ieder een zienswijze kan indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding

Vooroverleg met instanties.

b. Ontwerp

1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan).

c. Vaststelling

Vaststelling door de Raad.

2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan).

d. Beroep

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.

Reactieve aanwijzing.

Beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 14 september 2016 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kemperveldweg 3 te Weert'. Hierbij is een korte beschrijving van het planvoornemen gevoegd.

9.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die gezien hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Dit zijn het Waterschap Limburg en de provincie Limburg. Gezien de aard van het planvoornemen wordt er voor onderhavig planvoornemen geen vooroverleg gevoerd aangezien het planvoornemen geen waterschapsbelangen of provinciale belangen raakt.

9.4 Vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 april, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid geweest om een zienswijzen in te dienen. In totaal is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In het raadsbesluit is een gemeentelijk standpunt op de ingekomen zienswijze geformuleerd. Hiervoor wordt verwezen naar het Vaststellingsbesluit 28 september 2023. Dit geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 28 september 2023.

10 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek (Aelmans ROM BV)
2. Landschapsplan
3. Bodemonderzoek