

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 Kruispeelweg 17

Toelichting

Gemeente Weert

Bestemmingsplan Kruispeelweg 17

Toelichting

Initiatiefnemer: De heer en mevrouw Heijckers
Sint Willibrordstraat 10
6001 CA Weert

Adres locatie: Kruispeelweg 17
6006 SX Weert

Opgesteld door : Bergs Advies B.V.
ing. Ester van Geldorp

Datum : 24 februari 2016 – vastgesteld

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL	6
1.3 PLANGEBIED	6
2. BELEIDSKADER	8
2.1 RIJKSBELEID	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	8
2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking.....	9
2.2 PROVINCIAAL BELEID	9
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	9
2.2.2 Provinciaal beleid: Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg	11
2.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu (LKM)	11
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	12
2.3.1 Structuurvisie Weert 2025 en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)	12
2.3.2 Vigerend bestemmingsplan	14
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 GEBIEDSBESCHRIJVING	17
3.2 PLANGEBIED	18
3.3 VOorgenomen Ontwikkeling	21
4. RANDVOORWAARDEN	24
4.1 INLEIDING	24
4.2 MILIEU	24
4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid.....	24
4.2.2 Geluid.....	27
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.3.1 Wet Luchtkwaliteit.....	27
4.2.3.2 "Niet in betekende mate"(NIBM)	28
4.2.3.3 Planvoornemen	28
4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit.....	28
4.2.5 Externe veiligheid	29
4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico	29
4.2.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten	30
4.2.5.3 Risicovolle activiteiten	30
4.2.6 Geurhinder en ammoniak	30
4.3 KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	31
4.4 ECOLOGIE	32
4.4.1 Natuurnetwerk Nederland en POL 2014	32
4.4.2 Natuurbeschermingswet	32
4.4.3 Flora en fauna.....	33
4.5 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	35
4.6 WATERHUISHOUDING	36
4.6.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	36
4.6.2 Kenmerken watersysteem	36
4.6.3 Afkoppeling afval- en hemelwater	37
4.6.4 Overleg waterbeheerder	38
4.6.5 Conclusie	38
4.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	38
4.8 VERKEER EN PARKEREN	40



4.9	<i>DUURZAAMHEID</i>	40
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
5.1	<i>PLANSTUKKEN</i>	42
5.2	<i>TOELICHTING OP DE VERBEELDING</i>	42
5.3	<i>TOELICHTING OP DE REGELS</i>	42
6.	HAALBAARHEID	46
6.1	<i>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</i>	46
6.2	<i>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</i>	46
7.	HANDHAVING	47
7.1	<i>INLEIDING</i>	47
7.2	<i>UITVOERING HANDHAVINGSTOEZICHT</i>	47
7.3	<i>OVERGANGSRECHT</i>	48
7.4	<i>VOORLICHTING</i>	48
7.5	<i>SANCTIONERING</i>	48

Bijlagen:	1.	Brief 'Herbouwen woning Kruispeelweg 17' – gemeente Weert, 4 juli 2013
	2.	Berekening tegenprestatie/ compensatie
	3.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Kruispeelweg 17, Weert - M&A, 13 oktober 2014
	4.	Verkennd bodemonderzoek Kruispeelweg 17 te Weert - BodemInzicht, 25 oktober 2013
	5.	Verkennd grondwater- en asbestonderzoek Kruispeelweg 17 te Weert – BodemInzicht, 7 mei 2015

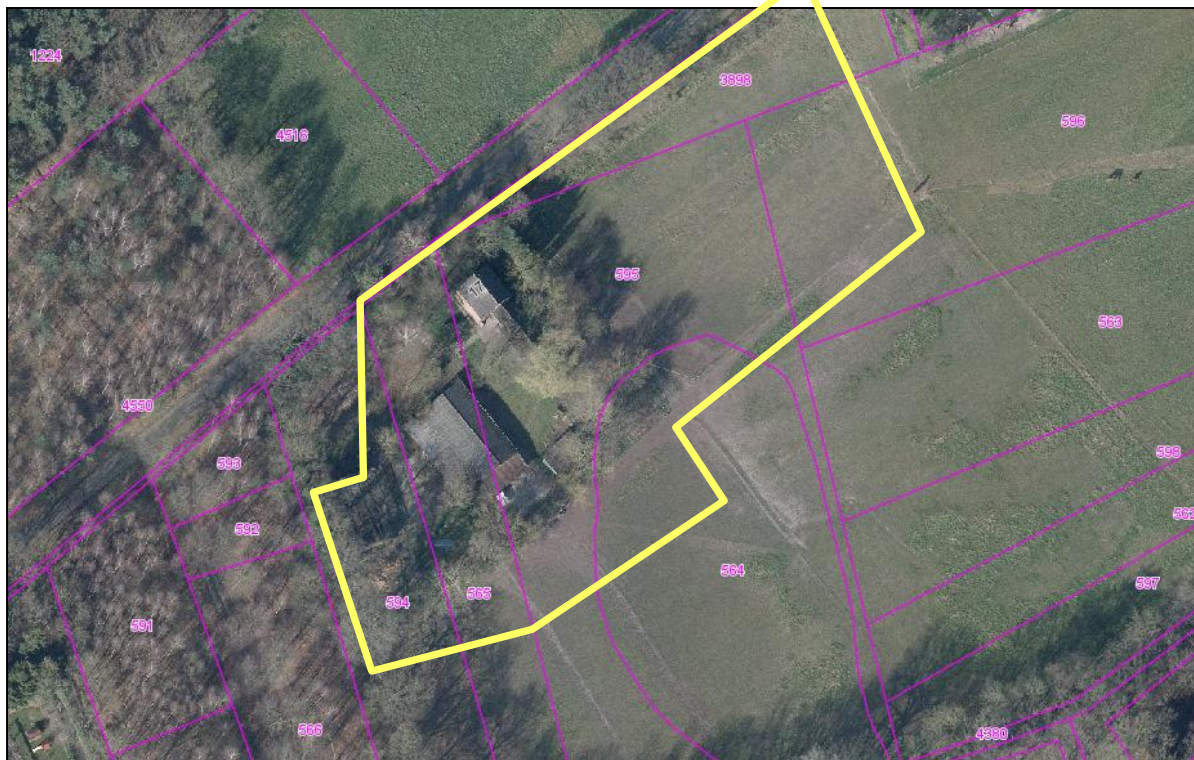
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Kruispeelweg 17 te Weert is een (verouderde) woning met bijgebouwen gelegen. Het betreft een locatie die in het verleden is opgericht als agrarisch bedrijf. Naast de woning met uitbouw zijn op het perceel 3 vrijstaande gebouwen aanwezig, in het verleden opgericht als bedrijfsgebouw. De afgelopen jaren is de woning gebruikt als burgerwoning en zijn de bijgebouwen benut ten behoeve van het (hobbymatig) houden van paarden. Daarbij is het meest westelijk gelegen gebouw, na medio 2013 deels verwoest te zijn door brand, recentelijk herbouwd.

Na een tijd lang gezocht te hebben naar een geschikte locatie, heeft de familie Heijckers de locatie in december 2013 aangekocht met het voornemen hier een nieuwe woning met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Daartoe zal de bestaande bebouwing (met uitzondering van de recent herbouwde schuur) worden gesloopt en een deel van de omliggende agrarische gronden worden omgezet naar natuur.

In de brief van 4 juli 2013 (kenmerk 058167) heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de hiervoor beschreven, beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de planologisch-juridische regeling aangepast te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Afbeelding 1.1.1: Luchtfoto huidige situatie Kruispeelweg 17 e.o. (Bron: Provincie Limburg) – geel omrande is indicatieve weergave plangebied

1.2 Doel

In het geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van de gemeente Weert is de locatie bestemd als ‘Wonen’. Hierbij geldt echter, op grond van de rechtstreekse regels, een maximale bebouwingsomvang van 750 m³ voor de woning en 150 m² voor bijgebouwen.

Initiatiefnemers wensen op de locatie een grotere woning (1.000 m³) en een grotere omvang aan bijgebouwen (300 m²) te realiseren. Het bestemmingsplan laat deze bebouwingsomvang niet (rechtstreeks) toe. Middels deze partiële herziening van het bestemmingsplan worden aan de gronden specifieke bestemmingen en regels toegekend, die het beoogde gebruik en de gewenste bebouwing wel mogelijk maken.

1.3 Plangebied

De locatie is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Weert, op een afstand van (vogelvlucht) zo'n 2 kilometer ten zuidwesten van de Ringbaan. Het perceel Kruispeelweg 17 wordt ontsloten door de Kruispeelweg, waarbij er één inrit bij de woning aanwezig is. Daarnaast liggen er twee inritten voor de agrarische gronden, waarvan één onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Op de gronden zijn momenteel een voormalige bedrijfswoning uit de jaren '60 en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, momenteel in gebruik als stal en opslagruimte, aanwezig. De onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als agrarische productiegrond (weiland). Daarnaast is een beperkt deel in gebruik als siertuin bij de woning en zijn er verhardingen aanwezig, als in- en uitrit.

De omliggende gronden zijn grotendeels onbebouwd. Het gebruik bestaat met name uit agrarische productiegrond (akker en weiland) en natuur/ bos. Langs de Kruispeelweg zijn enkele kleinschalige bebouwingsenclaves gelegen. Merendeels betreft het burgerwoningen. In enkele gevallen betreft het agrarische bedrijven.



Afbeelding 1.3.1: Impressie te bouwen woning, Kruispeelweg 17 te Weert



De gronden die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Weert, sectie K, nummers 594, 565, 595, 564, 563, 596, 3898, 3897, 596 en 4550.

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 locatie aan de Kruispeelweg te Weert is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bij toetsing van de ladder duurzame verstedelijking is allereerst de definitie voor 'een stedelijke ontwikkeling' van belang. Deze luidt als volgt:

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

In de Handreiking bij de Ladder duurzame verstedelijking is geen ondergrens bepaald, voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. De afgelopen jaren is hierover op basis van jurisprudentie wel een lijn ontstaan. Hieruit blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf) en (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Bij voorliggend initiatief is sprake van een bestaande woning, die wordt gesloopt en op hetzelfde perceel herbouwd. In het plan is niet eens sprake van toevoeging van één woning. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het POL 2014 is vastgesteld op 12 december 2014. Met dit plan vindt een integrale actualisering plaats van het provinciaal beleid. 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 Kruispeelweg 17 (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', 'zilvergroene natuurzone', 'bronsgroene landschapszone' en 'buitengebied'. Voor het plangebied is de zone 'bronsgroene landschapszone' van toepassing. Deze zone is veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg. De gebieden bestaan uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. Voor de toekomst is het beleid er op gericht dat de beken en beekdalen klimaatbestendig zijn en toekomstige pieken en droogteperiodes in de regionale waterafvoer kunnen opvangen. De zone biedt ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken. Daarbij is het beleid er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden.

Voor de gehele provincie wordt gestreefd naar een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat. Dit kan niet gerealiseerd worden zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Gestreefd wordt naar een omgeving waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen.

Gestreefd wordt naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De vraag uit de markt en toekomstbestendigheid worden hierbij van groot belang geacht. Voor herbouw van bestaande woningen zijn geen specifieke beleidslijnen opgenomen in het POL2014.

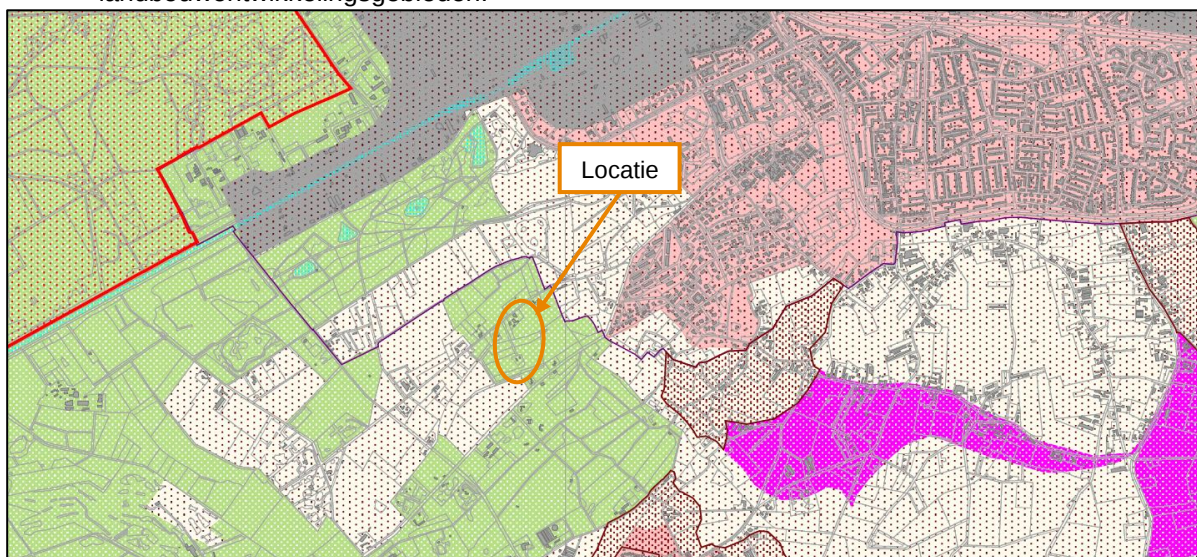
De voorgenomen ontwikkeling betreft herbouw van een bestaande woning op initiatief van de eigenaren. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan het bouwen voor de vraag uit de markt. De locatie is geschikt voor een dergelijke woning, ook in de toekomst zal er naar verwachting behoefte blijven aan riante woningen op grote kavels in het buitengebied.

De bouw gaat gepaard met sloop van een bestaande woning op de locatie. Er is dan ook geen sprake van toename van (burger-)woningen in het buitengebied of de gemeente.

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.



Afbeelding 2.2.2.1: Uitsnede kaartbeeld Reconstructieplan voor de locatie Kruispeelweg 17 en omgeving

De locatie aan de Kruispeelweg bevindt zich binnen het reconstructieplan in extensiveringsgebied. Dit zijn vooral gebieden binnen 250 meter van natuurwaarden en dorpen. Intensieve veehouderijen hebben hier in de praktijk geen groeimogelijkheden meer. Daarnaast is nieuwvestiging uitgesloten.

Voorliggend initiatief behelst de herbouw van een bestaande woning. Daarbij wordt een deel van de aangrenzende agrarische productiegronden omgezet naar natuur. Hiermee is ook voor de toekomst zeker gesteld dat op deze natuurgonden nooit meer een agrarisch bedrijf geëxploiteerd zal worden. De ontwikkeling is dan ook passend binnen het extensiveringsgebied.

2.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu (LKM)

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

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

Het LKM heeft 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 LKM 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. Deze regeling heeft betrekking op de oprichting van nieuwe woningen. Ter plaatse van de locatie Kruispeelweg 17 mag juridisch-planologisch reeds jarenlang een woning aanwezig zijn.

In het LKM zijn geen bepalingen opgenomen voor de vergroting van inhouds-/ oppervlaktematen op bestaande woningbouwlocaties.

De gemeente Weert heeft het LKM 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.

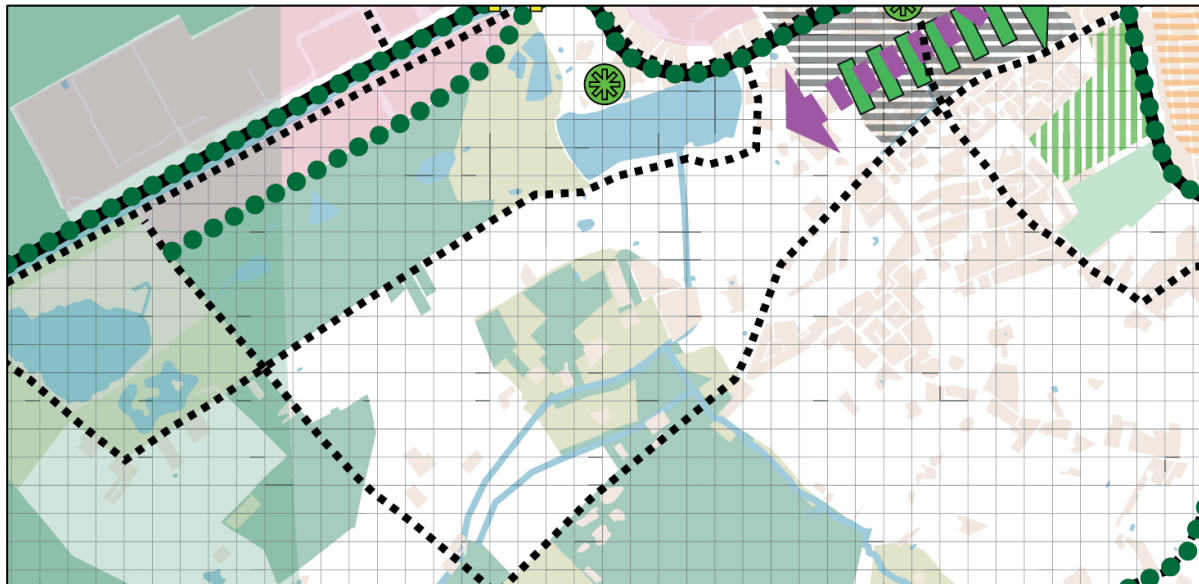
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Weert 2025 en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)

Structuurvisie Weert 2025

De gemeente Weert heeft op 11 december 2013 de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld.

Eén van de uitgangspunten uit de Structuurvisie is dat duurzaam geïnvesteerd moet worden in de toekomst, om Weert aantrekkelijk te houden. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.



Afbeelding 2.3.1.1: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Weert 2025 voor de locatie Kruispeelweg 17 en omgeving

In de Structuurvisie is de locatie deels aangewezen als 'bebouwd gebied'. Daarnaast zijn voor het gebied en directe omgeving de volgende aanduidingen opgenomen:

Overig: Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht

Gebiedsvisie/ ontwikkeling Kempen-Broek/ IJzeren man
Bos- en mozaïeklandschap
Beekdalenlandschap en laagtes

Uit de Structuurvisie blijkt dat bij ruimtelijke (locatie)keuzes onder meer aandacht wordt gevraagd voor zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit voor kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en tegengaan van verrommeling in het buitengebied.

Versterking van de identiteit en het onderscheid tussen de vier landschapstypen die in de gemeente aanwezig zijn (bos- en mozaïeklandschap, beekdalen, oude cultuurlandschappen, jonge ontginningen) wordt als uitgangspunt gehanteerd.

In de Structuurvisie Weert 2025 zijn zeven ambities voor de ontwikkeling naar de toekomst vastgelegd. Drie hiervan zijn, in meer of mindere mate, van toepassing op voorliggend initiatief:

1. Leidende en innovatief denkende overheid in de regio: Als centrumstad ten opzichte van de omliggende gemeenten dient Weert leidend en innovatief te denken en te handelen. Dit vragen wij ook van onze inwoners, verenigingen, organisaties en bedrijven. Samenwerking met buurgemeenten in Midden-Limburg, Zuidoost-Brabant en België moeten we continueren, uitbouwen en intensiveren.
2. Meer lef en trots: Bij een positie als centrumstad, midden in de Brainport 2020-regio, hoort een stevige blik naar buiten. Meer lef en trots is de insteek binnen de structuurvisie zowel qua handelen, uitstraling en ruimtelijke ingrepen.
3. Focus op woongemeente voor gezinnen van alle leeftijden: Weert heeft alles wat een goede woongemeente nodig heeft. Ingrepen op het gebied van groen, voorzieningen, woningen en de woonomgeving dienen het woongenot te verhogen dan wel in stand te houden.

In de uitwerking van de 3^e ambitie wordt gesteld dat ingezet wordt op het creëren van meer onderscheidende woonmilieus en het beperkt toevoegen van woningen. Doelstelling is de kwaliteit van wonen nog aantrekkelijker te maken en ontwikkelingen te stimuleren.

De omgeving Kruispeelweg is merendeels aangewezen als 'Bos- en mozaïeklandschap' in de Structuurvisie. Voor deze gebieden geldt dat, door de beheervorm af te stemmen op de geomorfologie, hydrologisch profiel en cultuurhistorie, de unieke variatie van het natuurlandschap verder wordt verbijzonderd.

Met het voorgenomen initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve verbetering van het buitengebied, waarbij een hoogwaardige woonomgeving wordt gecreëerd die een bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van Weert voor initiatiefnemers.

De aandachtspunten voor ruimtelijke (locatie)keuzes worden allen gevolgd voor voorliggend initiatief;

- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik; voor de nieuwbouw wordt immers gebruik gemaakt van een bestaande bebouwde locatie.
- Er is sprake van kwaliteit voor kwantiteit; in ruil voor de sloop van de bestaande woning en verouderde en deels vervallen bedrijfsgebouwen wordt slechts één woning teruggebouwd met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Daarbij wordt een aanzienlijke omvang agrarische productiegrond omgezet in natuur, hetgeen eveneens zorgt voor een kwaliteitsimpuls.
- Er is sprake van het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden; de vormgeving van de inpassing is zodanig dat wordt aangesloten bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en deze structuren door de inpassing uitsluitend maar versterkt worden.
- Tenslotte is sprake van het voorkomen van verrommeling in het buitengebied; Met de voorgenomen ontwikkeling wordt juist voorkomen dat de locatie (verder) in verval raakt en de bebouwing verder onderkomen raakt. Wanneer de beoogde herbouw gerealiseerd is en de onbebouwde ingericht kan er, gezien de financiële en emotionele waarde van de locatie voor initiatiefnemers, van uit worden gegaan dat in stand houding op lange termijn gegarandeerd is.



De inpassing en compensatie levert een bijdrage aan het in stand houden en versterken van het mozaïeklandschap ter plaatse.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) is opgenomen als bijlage bij de Structuurvisie.

Aangezien het plangebied Kruispeelweg 17 is gelegen in P2 gebied, is het beleid uit het kwaliteitsmenu van toepassing.

In hoofdstuk 13 heeft de gemeente aanvullend kwaliteitsbeleid (ten opzichte van het Limburgs Kwaliteitsmenu) geformuleerd voor:

1. Uitbreiding van de inhoud van woningen
2. Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen bij burgerwoningen
3. Vrijkomende agrarische bebouwing
4. Uitbreiding bebouwing niet-agrarisch bedrijf

In het kader van de gewenste ontwikkeling aan de Kruispeelweg 17 zijn de aspecten, genoemd onder 1. en 2. van toepassing.

Voor het toestaan van een grotere inhoud van woningen geldt een getrapst stelsel.

De basismaat voor burgerwoningen in het buitengebied, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, bedraagt 750 m³.

Uitbreiding tot een inhoudsmaat van 1.000 m³ is mogelijk door:

- per m³ 4 m² stal op eigen perceel te slopen of;
- per m³ € 100,- af te dragen wordt aan de gemeente of;
- per m³ een kwaliteitsverbetering realiseren ter waarde van € 100,-.

Op percelen, met een omvang van minimaal 2.500 m² kan de oppervlakte aan bijgebouwen verruimd worden van 150 m² tot 300 m². Hiervoor dient een bijdrage plaats te vinden van:

- per m² sloop van 4 m² stal op eigen perceel;
- per m² € 100,- afdracht aan de gemeente of;
- per m² kwaliteitsverbetering ter waarde van € 100,-.

In het kader van voorliggend initiatief wordt van beide opties gebruik gemaakt.

Ten dienste van de beoogde ontwikkeling vindt sloop van verouderde bebouwing (stallen) op het eigen perceel plaats. Daarnaast wordt een deel van de agrarische productiegrond omgezet naar natuur, waarbij aansluiting wordt gezocht uit het aanwezige natuurstype (zoals ook vastgelegd in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg en de gemeentelijke Structuurvisie).

De berekening van de benodigde tegenprestatie is opgenomen in bijlage 2. bij deze toelichting.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" (vastgesteld 26 juni 2013).

Voor de gronden Kruispeelweg 17 geldt de bestemming 'Wonen'. Het vigerende bestemmingsvlak heeft een omvang van ruim 2.000 m², het (hoofd-)bouwvlak zo'n 94 m² en het vlak met aanduiding 'bijgebouwen' circa 1.270 m².

De locatie is verder voorzien van de navolgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Bouwaanduiding: bouwvlak (gedeeltelijk);
- Bouwaanduiding: bijgebouwen (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoog.

De omliggende gronden, die eveneens onderdeel uitmaken van voorliggend plangebied, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden', waarbij tevens de volgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen zijn opgenomen:

- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoog (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming: Waarde – Beekdallandschap.

Binnen de bestemming 'Wonen' is de regeling primair gericht op het wonen met de daarbij behorende tuinen en erven. Daarnaast zijn binnen de bestemming onder meer kleinschalige agrarische activiteiten en aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegelaten. De burgerwoonfunctie overheerst dan ook binnen deze bestemming. Daarbij zijn maximale maten opgenomen, van de toegestane bebouwing. Dit betreft:

	Maximale goothoogte (m)	Maximale nokhoogte (m)	Maximale inhoud (m ³)	Maximale oppervlakte (m ²)
Woning	5,5	8	750	
Bijgebouwen	3,2	6		150

Binnen het geldend plan zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de omvang van woningen en/ of bijgebouwen vergroot kan worden.

Initiatiefnemer wenst de bestaande woning te slopen en een woning met een omvang van maximaal 1.000 m³ te realiseren. Binnen het geldend bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de omvang van de woning tot deze maat te vergroten. Deze afwijkingsbevoegdheid kan echter uitsluitend worden ingezet indien in de nieuwe situatie hetzelfde bestemmingsvlak wordt gehanteerd. Voorliggend initiatief ziet op herbouw op een andere locatie, waardoor aanpassing van het bestemmingsvlak noodzakelijk is.

De gemeente Weert heeft aangegeven bereid te zijn in principe medewerking te verlenen aan herziening van de bestemming ten dienste van aanpassing van de ligging en maximale maatvoering van de woning en bijbehorende bijgebouwen.



Afbeelding 2.3.2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan – locatie Kruispeelweg 17 en directe omgeving

3. Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit deels bebouwde en deels onbebouwde gronden aan de Kruispeelweg te Weert. De aanwezige woning, van oudsher een agrarische bedrijfswoning, is gelegen aan het adres Kruispeelweg 17. Op het perceel zijn, naast de woning, één aangebouwd en drie vrijstaande bijgebouwen gelegen. In het verleden vervulden de grootste gebouwen een functie ten dienste van het agrarische bedrijf (rundvee). De onbebouwde gronden zijn in gebruik als erf, tuin en weiland.

Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied, deels bebouwd en deels onbebouwd, waar een diversiteit aan functies aanwezig is. Beeldbepalend voor de omgeving zijn de natuurfunctie en agrarische productiefunctie. Ten dienste van de agrarische functie is in het gebied bebouwing aanwezig. Daarnaast is een aantal bebouwde locaties (inmiddels) in gebruik door burgers, waarmee de agrarische productiefunctie deels is verdwenen.

Ten noorden van het plangebied ligt het natuurgebied 'de IJzeren Man', bestaande uit bossen en vennen/ wateren. Naast dit grootschaliger natuurgebied zijn in de omgeving diverse, in omvang variërende, landschapselementen gelegen.



Afbeelding 3.1.1 Luchtfoto Kruispeelweg 17 en directe omgeving (Bron luchtfoto: provincie Limburg)

De Kruispeelweg is een secundaire weg in het buitengebied, zonder voorzieningen voor langzaam verkeer. Langs delen van de weg is laanbeplanting, deels met onderbeplanting, aanwezig. De Kruispeelweg wordt vrijwel uitsluitend benut door bestemmingsverkeer, hetgeen zorgt voor een zeer geringe verkeersintensiteit ter plaatse.

3.2 Plangebied

De woning Kruispeelweg 17 te Weert, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie K, nummers 564, 565, 594 en 595, wordt omringd door agrarische bouwpercelen met een oppervlakte van een kleine 4 hectare. In het verleden was op de locatie een rundveehouderij aanwezig.

De voormalige bedrijfswoning bestaat uit 2 bouwlagen met een kap en is in 1973 gebouwd. In de loop der tijd is aan de achterzijde van de woning een aanbouw gerealiseerd, ten dienste van de woonfunctie.



Afbeelding 3.2.1 Achteraanzichten bestaande woning Kruispeelweg 17 met uitbouw

Achter de woning is een kleinschalig kippenhok gelegen van één bouwlaag met een oppervlakte van 32 m². Ten westen hiervan staat de voormalige rundveeststal. Deze heeft een omvang van 200 m² en is aan twee buitenzijden voorzien van overkappingen van in totaal 160 m².



Afbeelding 3.2.2 Zicht op de voormalige rundveeststal



Afbeelding 3.2.3 Zicht op het voormalig kippenhok

Geheel aan de westzijde van het perceel staat een voormalige werktuigenloods van 160 m². Deze loods is op 30 april 2013 door brand grotendeels verloren gegaan. Op 14 januari 2015 is vergunning verleend voor herbouw van deze loods. De bouw is inmiddels (30 juni 2015) afgerond.

Op het achterterrein is een overkapping aanwezig, waar in het verleden zeer waarschijnlijk opslag en stalling heeft plaatsgevonden. De omvang hiervan is circa 64 m².

Rond de bebouwing is een kleine 4 hectare onbebouwde grond gelegen. De afgelopen jaren zijn deze gronden in gebruik geweest als weiland. De agrarische gronden worden omsloten door natuur en waterlopen. Een beperkt deel van deze gronden, gelegen ten oosten van de woning aan de Kruispeelweg, maakt onderdeel uit van voorliggend plangebied. Voor de overige gronden blijft het gebruik in de komende periode ongewijzigd.



Afbeelding 3.2.4 Zicht op de afgebrande werktuigenberging



Afbeelding 3.2.5 Zicht op de overkappingen en het achterliggend agrarisch gebied



Afbeelding 3.2.6 Doorzicht tussen de oude veeststal en kippenhok op de woning

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

Het perceel Kruispeelweg 17 met bijbehorende gronden heeft een omvang van circa 4 ha. Initiatiefnemers streven er naar om de huidige woning te slopen en, iets verderop op het perceel, een nieuwe woning te bouwen, waarbij de inhoudsmaat van de woning wordt vergroot. Naast vervanging van de woning, bestaat de wens de bijgebouwen te slopen en herbouwen. Het voornemen is, de woning en bijgebouwen zodanig te situeren dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van het perceel en de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie. Daarbij zal een deel van de gronden worden ingezet als 'compensatiegrond' om de realisatie van een grotere woning (groter dan de 'standaard'omvang van 750 m³) op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu mogelijk te maken. De gronden die ingezet worden als compensatiegrond zijn gelegen aan de noordoostzijde van de woning. Ook deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied.

De woning

Bij de herbouw van de woning wordt gekozen voor een 'landgoed-achtig' karakter voor het perceel, waarbij de woning niet direct zichtbaar is vanaf de openbare weg. De woning wordt ontsloten middels een oprijlaan die zich over het perceel slingert en het geheel een belangrijk deel van de allure en groene uitstraling meegeeft.

Bij de situering van de woning hebben aanwezige grote, oude bomen, privacy, uitzicht (kijklijnen), zon-oriëntatie en duurzaamheid een belangrijke rol gespeeld. De eerste twee hiervan maken dat het gewenst is de woning te situeren op circa 50 meter van de weg. Met een zorgvuldige indeling en inrichting van het perceel worden de kwaliteiten van de locatie onderschreven en versterkt. Om deze

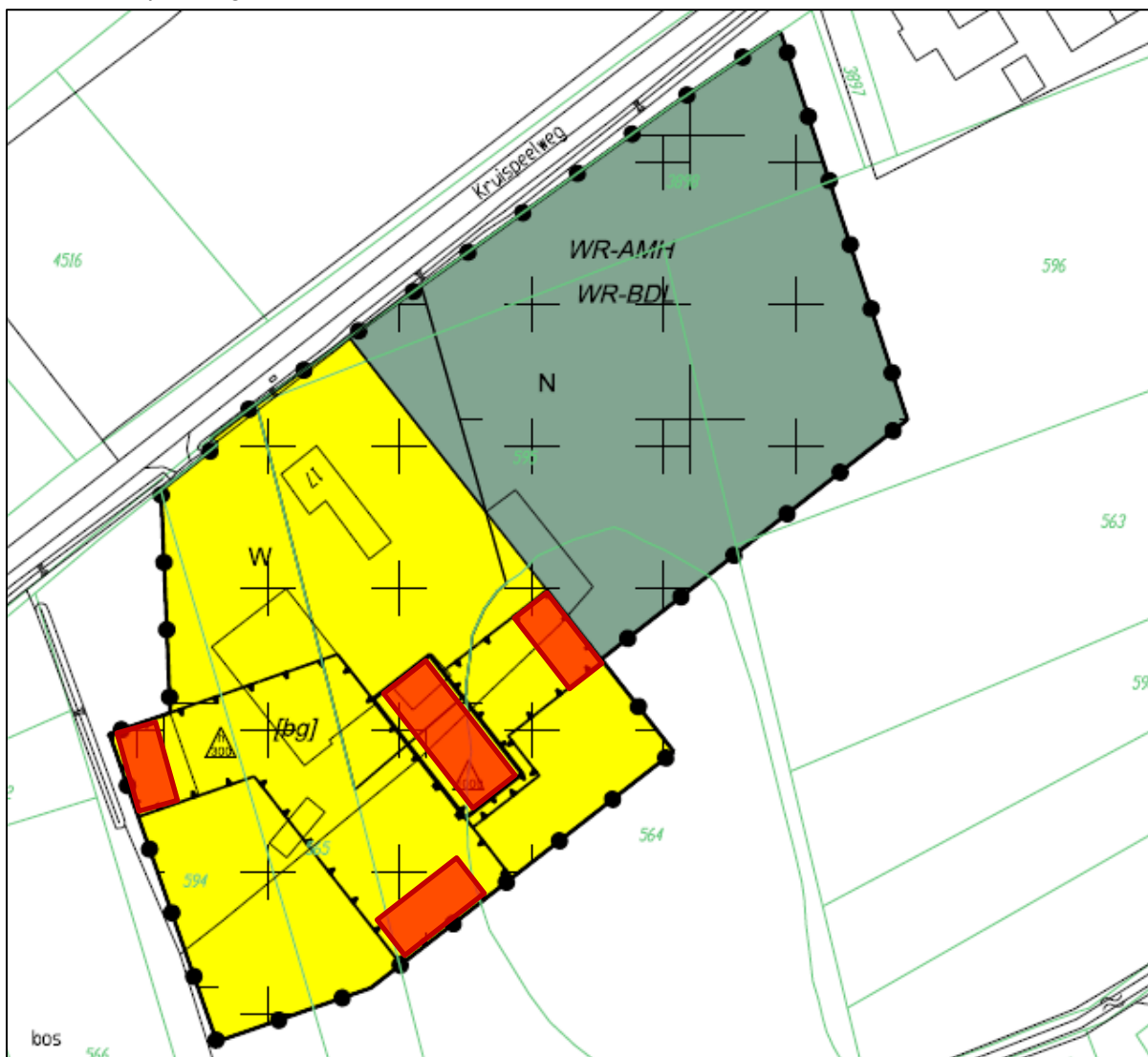
kwaliteiten optimaal te kunnen benutten dient de woning over voldoende zichtlijnen naar de achterzijde (waterloop) te beschikken.

Daarnaast willen initiatiefnemers optimaal gebruik kunnen maken van duurzame energie en de situering van de woning dan ook dusdanig uitvoeren dat de ligging optimaal is voor het benutten van zonne-energie.

Eén en ander resulteert in een indeling, zoals weergegeven in afbeelding 3.3.1.

De inhoud van de beoogde woning bedraagt 1.000 m³, waarmee de basismaat van 750 m³ uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” overschreden wordt. Bij de ontwikkeling wordt dan ook toepassing gegeven aan het beleidskader, zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Van de huidige agrarische gronden wordt een deel ingericht en bestemd als natuur. Als gevolg van deze afwaardering ontstaat ruimte voor het vergroten van de inhoud van de woning. Daarnaast levert de sloop van de aanwezige bijgebouwen een deel van de benodigde tegenprestatie voor het realiseren van een grotere woning dan de standaardmaat.

De woning wordt vormgegeven in de stijl van een landhuis, overeenkomstig een groot aantal panden aan de Kruispeelweg.



Afbeelding 3.3.1 Indicatieve weergave gewenste situatie Kruispeelweg 17

De bijgebouwen

De nieuw te realiseren woning zal omringd worden door een aantal bijgebouwen. De beoogde functie van deze bijgebouwen varieert van carport tot opslagruimte en van wellness tot schuur/ berging. De benodigde omvang is circa 300 m². De situering van de bijgebouwen is met name ingegeven door hun functie ten opzichte van de woning en de aanwezige/ gewenste zichtlijnen op het perceel.

Groenaanplant: inpassing en compensatie

Bij de herinrichting van het perceel zal sprake zijn van 2 typen aanplant. Enerzijds betreft het de meer formele beplanting van de tuin rondom de bebouwing en de inpassing. Anderzijds betreft het de aanplant van de gronden die worden ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling in het kader van compensatie.

Uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg blijkt dat de locatie is gelegen in een mozaïeklandschap, met een zeer beperkt deel aangemerkt als droge heideontginningen.

Voor de mozaïeklandschappen geldt dat wordt ingezet op het versterken van de karakteristiek door in te zetten op behoud van de bestaande bossen en het ontwikkelen van bos en passende landschapselementen binnen dit mozaïeklandschap. Daarbij is het landbouwkundige ruimtegebruik van de percelen tussen de bosopstanden bij voorkeur grondgebonden. Het omvormen van deze enclaves naar natuur is toegestaan, mits de karakteristieke afwisseling van besloten en open niet in het gedrang komt.

Nieuwe bebouwing is over het algemeen slechts heel beperkt mogelijk en dient gekoppeld te worden aan bestaande bebouwing.

Wenselijke groenelementen zijn houtwal/singel, bomenrij/laan of solitaire bomen. Uitdrukkelijk wordt gestreefd naar een afwisselend open en dicht landschap. Rond de aanwezige bebouwing wordt ingezet op het stimuleren van erfbeplanting.

Het mozaïeklandschap is het rijkst geschakeerde landschap dat in Europa kan ontstaan. Een mozaïeklandschap kent voortdurend talloze overgangen van licht naar donker, van warm naar koel, van hoog naar laag, van beschut naar winderig, van nat en droog. Door deze grote variatie is het aantal planten en dieren dat een mozaïeklandschap kan bevolken zeer groot. Het herbergt van nature een grote biodiversiteit.

Bij de inrichting van de gronden wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Landschapskader. De bebouwing zal aan de zijde van het openbaar gebied worden omgeven door erfbeplanting en op deze manier landschappelijk worden ingepast. De openheid van het mozaïek op de huidige agrarische gronden wordt veilig gesteld door in te zetten op incidentele beplanting die niet zorgt voor verdichting van de 'kamer' binnen het mozaïeklandschap ter plaatse van het plangebied.

Voor een nadere omschrijving van de inpassing wordt verwezen naar het separaat opgestelde inpassings- en compensatieplan (bijlage bij de planregels).

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. In voorliggende situatie is geen sprake van een toekenning van een geheel nieuwe functie, maar wel van vervorming en vergroting van het bestemmings- en bouwvlak en de bijbehorende bouwmogelijkheden. Voor een aantal aspecten is dan ook een nadere toets aan (milieuhygiënische) randvoorwaarden noodzakelijk. 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 locatie Kruispeelweg 17 is momenteel een burgerwoning aanwezig. Deze functie is niet vergunningplichtig voor het aspect milieu.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in vervorming en vergroting van het bestemmingsvlak. De functie als burgerwoning blijft behouden. Een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu is in de nieuwe situatie dan ook niet 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.

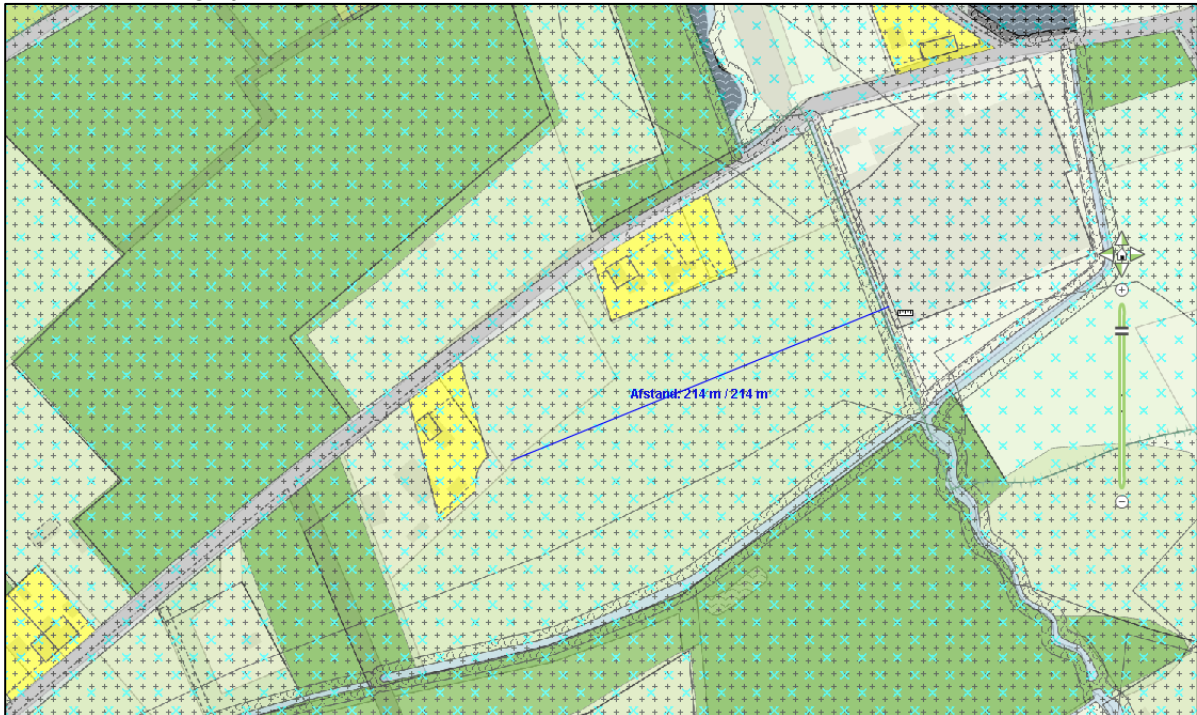
In het plangebied worden de begrenzing en bouwmogelijkheden bij een (burger)woonbestemming aangepast op de gewenste situatie. De woning met bijbehorende voorzieningen is geen functie die een negatieve milieu-invloed veroorzaken op gevoelige functies in de omgeving. Wel kan exploitatie van inrichtingen in de omgeving nadelige invloed hebben op het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning.

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-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks functies gevestigd, die hierop mogelijk milieu hygiënische invloed hebben. De aanwezige functies zijn merendeels burgerwoningen, onbebouwde agrarische gronden en onbebouwde natuurgronden. Voor allen geldt geen richtafstand tot de woning. De dichtst nabij gelegen inrichting betreft het agrarisch bedrijf Kruispeelweg 9, gelegen op ca. 215 meter van het plangebied. Het betreft hier een glastuinbouwbedrijf, dat ook expliciet zo bestemd is in het geldend bestemming. Omschakeling naar een ander type agrarisch bedrijf is dan ook niet rechtstreeks mogelijk.



Afbeelding 4.2.1.1 Ligging agrarisch bedrijf Kruispeelweg 9 ten opzichte van het plangebied

Hieronder volgt 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⁾					Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾	Cat. ⁽³⁾	Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) - Tuinbouw – kassen	10	10	30C	10	2	1G	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 woning 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

Voor de, in de omgeving van het plangebied, aanwezige inrichting geldt, op basis van de VNG-lijst, een richtafstand van 30 meter.

Aangezien de afstand tussen het plangebied en het betreffend agrarisch bedrijf ruim 200 meter bedraagt, is er geen sprake van een belemmering vanuit bedrijfsactiviteiten uit de omgeving op het initiatief.

(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).

Het agrarisch bedrijf in de directe omgeving, zijn ingediend in categorie 1. De verkeersaantrekkende werking is dan ook gering. 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 de voorgenomen bestemmingsplanherziening niet wordt belemmerd door in de omgeving gelegen bedrijven. Daarnaast zorgt de voorgenomen regeling niet voor beperkingen voor omliggende inrichtingen.

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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 is de Kruispeelweg van belang.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging van de bestaande woning is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aan de Kruispeelweg 17 te Weert' (zie ook bijlage 3 bij deze toelichting). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het aspect wegverkeer ter plaatse van de te bouwen woning niet wordt overschreden. Aan de hand van de berekende geluidsbelasting kan worden geconcludeerd dat ook de maximale binnenwaarde van 33 dB bij de voorgenomen ontwikkeling geen probleem oplevert. De noodzakelijke gevelwering van 9 dB zal met de standardeisen volgens het Bouwbesluit worden behaald.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die vanuit het aspect 'geluid' impact kunnen hebben op het plangebied. Het agrarisch bedrijf Kruispeelweg 9 is op een dermate grote afstand van het plangebied gelegen (meer dan 400 meter) dat een toets niet noodzakelijk is. Voor het overige komen in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen voor die dermate geluid produceren dat dit van invloed kan zijn op 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 draag '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 herbouw van een bestaande burgerwoning, op een andere locatie op het perceel en met een grotere omvang. Deze ontwikkeling valt zeer ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de (her)bestemming/realisatie van de woning 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 Kruispeelweg 17 is een bodemonderzoek uitgevoerd door BodemInzicht (rapportage d.d. 25 oktober 2013 – zie bijlage 4), gevolgd door een verkennend grondwater- en aspectonderzoek (BodemInzicht, 7 mei 2015 – zie bijlage 5).

Bij het vooronderzoek voor de locatie is geconstateerd dat sprake is van twee verdachte deellocales; een voormalige ondergrondse huisbrandolietank en een voormalige bovengrondse dieseltank. Het overige deel van de gronden kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd.

De resultaten van het vooronderzoek zijn in het veld getoetst. Hierbij zijn mengmonsters van de bodem en grondwatermonsters geanalyseerd. Uit de zintuiglijke waarneming is gebleken dat de

bovengrond plaatselijk puinhoudend is. Andere delen van de bovengrond en ondergrond zijn zintuiglijk schoon.

Als “conclusie en advies” is in het onderzoek opgenomen dat:

“De analyses van grondwater ter plaatse van Pb01 en Pb03 zijn indicatief.

De hypothese verdacht voor de ondergrondse huisbrandolietank wordt verworpen. De hypothese verdacht voor de bovengrondse dieseltank wordt verworpen. De hypothese onverdacht voor het overig terrein wordt formeel verworpen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde aankoop en herontwikkeling van de locatie.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Naar aanleiding van bovenbeschreven onderzoek en de daaruit voortkomende conclusies is op verzoek van de gemeente Weert een verkennend grondwater- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie.

Ondanks dat in beide onderzoeksdelen verontreinigingswaarden zijn aangetroffen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en resultaten wordt verwezen naar de separate bijlagen.

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.

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

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.

het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

4.2.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

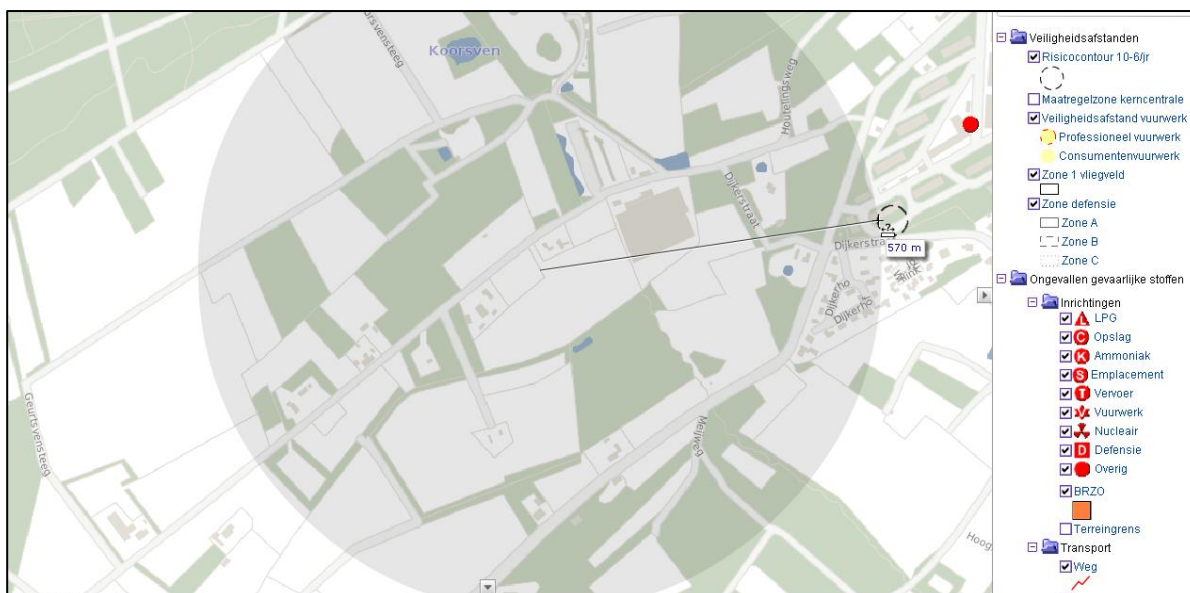
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

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 locatie op de Risicokaart

Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste bestemmingsherziening aan de Kruispeelweg 17 te Weert.

4.2.6 Geurhinder en ammoniak

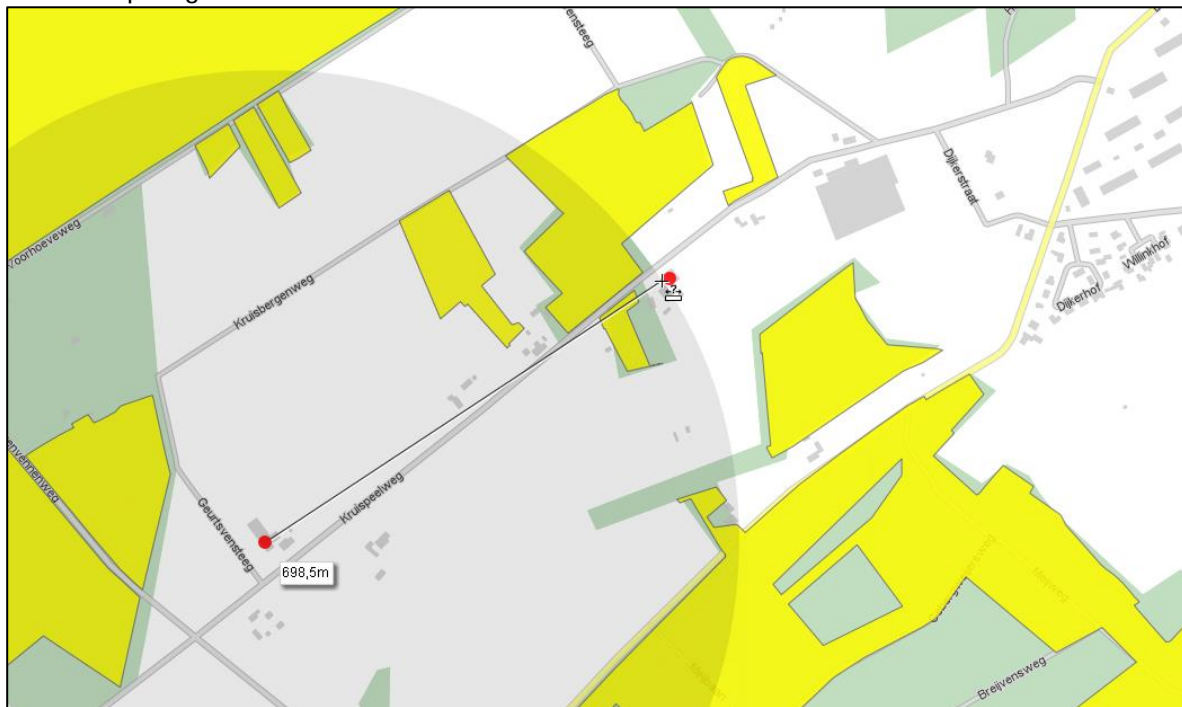
De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende 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.

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

De locatie Kruispeelweg 17 is ook in de huidige situatie bestemd als burgerwoning. In het verleden was hier wel een veehouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf zijn echter al jarenlang beëindigd. Aangezien de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Wonen' wijzigt is een toets aan het aspect 'geur' wel noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks veehouderijen aanwezig. De dichtst bij gelegen veehouderij (Kruispeelweg 8) is een paardenhouderij, zo'n 700 meter ten westen van het plangebied.

Gezien de afstand tussen het plangebied en de bedrijvigheid bestaat er geen belemmering op grond van het aspect geur.



Afbeelding 4.2.6.1 Ligging plangebied ten opzichte van de dichtst bij zijnde veehouderij

Ammoniak

Voorliggend plan ziet op herbestemming van een bestaande burgerwoning (toename bouw mogelijkheden). Milieuwinst door het verdwijnen van ammoniakemissie heeft in het verleden al plaatsgevonden, toen de ter plaatse gevestigde rundveehouderij beëindigd is. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is geen sprake van ammoniakemissie op de locatie. Het plan heeft hierop dan ook geen negatieve gevolgen.

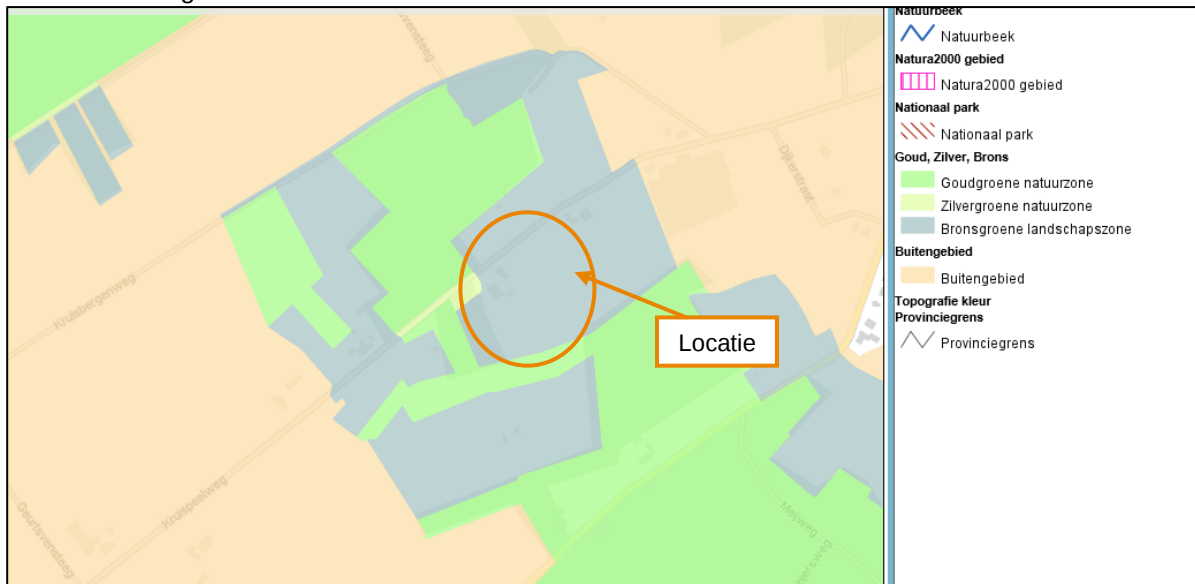
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

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 woning hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Natuurnetwerk Nederland en POL 2014

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat onder meer de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omvat, is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Onderhavige locatie ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als NNN. Het Natuurnetwerk Nederland vormt derhalve op dit thema geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Figuur 4.4.1.1: Ligging initiatief in POL2014

In het POL 2014 zijn de gronden van het plangebied aangewezen als 'bronsgroene landschapszone'. Een nadere toelichting op deze zone is opgenomen in § 2.2.1.

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.

Ter plaatse van de locatie Kruispeelweg 17 is zowel in de huidige, als in de gewenste situatie, sprake van een burgerwoning met omliggende agrarische en natuurgronden. Van ammoniakemissie en eventuele negatieve effecten daarvan is dan ook geen sprake.

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 door Bureau Meervelt een quick scan flora en fauna uitgevoerd (april 2015). De resultaten hiervan luiden als volgt:

“Op de locatie Kruispeelweg 17 te Weert is een (verouderde) woning met bijgebouwen gelegen. Het betreft een locatie die in het verleden is opgericht als agrarisch bedrijf. Naast de woning met uitbouw zijn op het perceel 3 vrijstaande gebouwen aanwezig, in het verleden opgericht als bedrijfsgebouw. De afgelopen jaren is de woning gebruikt als burgerwoning en zijn de bijgebouwen benut ten behoeve van het (hobbymatig) houden van paarden. Daarbij is het meest westelijk gelegen gebouw medio 2013 deels verwoest door een brand. Initiatiefnemer is voornemens over te gaan tot de sloop van de bestaande opstallen en hier een nieuw pand te bouwen.

Op 13 april is in de ochtend een veldbezoek gebracht om een inschatting te maken van de betekenis van het plangebied voor beschermde natuurwaarden. De woning is tot voor kort als woonhuis in gebruik geweest. De omliggende gronden (oprijpaden, tuin) zijn in lichte mate verruigd en zijn plaatselijk sterk begroeid met Japanse duizendknoop. Onderstaand zijn de bevindingen van het veldbezoek weergegeven.

Beschermde planten

De muren van de opstallen bleken onbegroeid, waardoor ook geen beschermde varensoorten werden aangetroffen. Door het gebruik als tuin kan de aanwezigheid van beschermde plantensoorten worden uitgesloten. Het biotoop voor beschermde planten (die specifieke eisen stellen aan hun omgeving) is ongeschikt.

Beschermde dieren

Vleermuizen

Tijdens de inspectie werd vastgesteld dat het woonhuis en de stallen ongeschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Tijdens de inspectie werd geconstateerd dat het dak van het pand in goede staat is. Potentiële invliegopeningen in en aan de randen van het dak werden niet aangetroffen. In de buitenmuren werden alleen op een hoogte van 10 centimeter boven maaiveld stootvoegen aangetroffen. Deze stootvoegen bleken deels verborgen achter gras en struiken en zijn daarmee ongeschikt als invliegopening voor vleermuizen.

Een inpandige inspectie van de bijgebouwen leverde geen sporen (mest, prooi-resten, exemplaren) op van verblijvende vleermuizen. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn hier ook niet te verwachten aangezien deze gebouwen geen bufferend vermogen hebben (zodat er geen grote temperatuurschommelingen optreden).

De gehele tuin maakt naar verwachting deel uit van foerageergebied van enkele algemener voorkomende soorten zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Door de sloop van de aanwezige opstallen komt de functionaliteit van deze mogelijk aanwezige vliegroutes niet in het geding.

Broedvogels

In de Flora- en faunawet worden **alle broedende** vogels strikt beschermd en vallen dan in tabel 3 van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. In een aantal gevallen worden ook de nesten van een aantal soorten **jaarrond** beschermd. Indien nesten door een ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen, kan afhankelijk van de soort die het nest gebruikt en de omstandigheden in het plangebied, mitigatie of compensatie noodzakelijk zijn.

Tabel 1: Overzicht bescherming broedvogels en nesten van broedvogels.

Type	Omschrijving	Soorten
A	Ontheffingsaanvraag altijd noodzakelijk Nest jaarrond beschermd	Boomvalk, Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Huismus, Kerkuil, Oehoe, Ooievaar, Ransuil, Roek, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Wespendif en Zwarte wouw.
B	Ontheffingsaanvraag mogelijk noodzakelijk EZ heeft tevens aangegeven dat “De aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten is indicatief en niet uitputtend. Als aanvulling op de vorige lijst zijn ook vogelsoorten opgenomen met niet jaarrond beschermde nesten. De soorten uit bovenstaande categorie vragen extra onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen (Dienst Regelingen, uitleg flora en faunawet 2009).”	Blauwe reiger, Boerenzwaluw, Bonte vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Bosuil, Brilduiker, Draaihals, Eidereend, Ekster, Gekraagde roodstaart, Glanskop, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Grote bonte specht, Hop, Huiszwaluw, IJsvogel, Kleine bonte specht, Kleine vliegenvanger, Koolmees, Kortsnavelboomkruiper, Oeverzwaluw, Pimpelmees, Raaf, Ruigpootuil, Spreeuw, Tapuit, Torenvalk, Zeearend, Zwarte kraai, Zwarte mees, Zwarte roodstaart en Zwarte specht
C	Ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk Nest voor eenmalig gebruik	Overige soorten

Tijdens het inspectiebezoek werd vastgesteld dat de schuur in gebruik is als (onregelmatige) verblijfplaats voor een Kerkuil. In de schuur werden diverse krijstrepen en enkele braakballen aangetroffen. Een broedsel of indicaties voor de aanwezigheid van een broedsel werden niet vastgesteld. Op een afstand van circa 300 meter is een bekende broedlocatie van (deze) Kerkuil.

Op het perceel Kruispeelweg 17 wordt een nieuwe stallingsruimte gebouwd. Op het terrein worden na afronding van de werkzaamheden door de familie Heijkers twee nestkasten geplaatst, waarvan ten minste een kast voor Kerkuil geschikt is.

Overige broedvogels werden niet in of in de directe omgeving van het pand aangetroffen. Door de uitvoering van diverse werkzaamheden rond het pand zijn momenteel geen broedvogels aanwezig. Het verdient aanbeveling de sloopwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Conclusie

Op basis van de inspectie en het veldbezoek kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen in het pand worden uitgesloten. Evenmin werden broedvogels in of in de directe omgeving van het te slopen pand vastgesteld. Overtredingen van de Flora- en faunawet door de voorgenomen sloop van het pand zijn daarmee uit te sluiten. Compensatie is niet aan de orde.

Zorgvuldig handelen

Uit de inspectie blijkt dat het pand niet in gebruik is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Dit is echter nooit met 100% zekerheid te garanderen. In geval van de sloop van het woonhuis kunnen uit

het oogpunt van zorgvuldig handelen eventueel de volgende mitigerende maatregelen worden genomen:

- Door het creëren van onaantrekkelijke omstandigheden (licht, kou, tocht) worden vleermuizen ontmoedigd om zich te vestigen in de te slopen opstallen. Dit kan worden gedaan door gaten in de buitenmuren te maken, waardoor de spouwmuuren niet meer geschikt zijn als verblijfplaats. Het maken van gaten in de buitenmuren dient enkele weken voorafgaand aan de sloop te worden uitgevoerd;
- Slopen wordt uitgevoerd door middel van strippen, oftewel voorzichtig verwijderen van onderdelen van het dak voorafgaand aan verdere sloop;
- De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
 - half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (slopen kan eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de 3° Celsius en overdag onder de 8° Celsius komt).
- Aangezien het pand niet als vaste verblijfplaats in gebruik is, hoeft sloop van deze gebouwen niet in een bepaalde tijd plaats te vinden;
- Indien tijdens de sloop toch (lethargische) vleermuizen worden aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden. De dieren kunnen dan op eigen kracht een andere verblijfplaats opzoeken."

Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de verdere planuitwerking.

4.5 Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig zal er een wijziging plaatsvinden.

De aanwezige woning met bijgebouwen worden gesloopt. De stedenbouwkundige kwaliteit van deze bebouwing is nihil. Er is sprake van een woning uit de jaren '80 zonder uitzonderlijke architectonische kenmerken.

De nieuwe bebouwing wordt vormgegeven overeenkomstig de wensen van initiatiefnemers. Rond de bebouwing wordt beplanting aangelegd, waardoor het zicht vanuit het openbaar gebied op de bebouwing in de toekomst zeer gering zal zijn.

In de bijlage bij de planregels is de beoogde inpassing en compensatie schetsmatig weergegeven. Bij de invulling is er allereerst voor gezorgd dat de huidige ruimtelijke en landschappelijke structuur wordt versterkt door de randen van het perceel nadrukkelijker aan te zetten. Aan de zijde van de Kruispeelweg wordt gekozen voor een struweel, aansluitend op de reeds aanwezige beplanting.

Het overige terrein wordt ingezaaid als natuurlijk, bloemrijk grasland. Waarin enkele (fruit-)bomen worden geplant. Hiermee wordt de karakteristieke openheid van de kamer in het mozaïeklandschap behouden. Wel wordt de biodiversiteit op deze manier versterkt, evenals het leefgebied voor diverse (kleine) diersoorten.

De vormgeving en materiaalkeuze van de bebouwing wordt afgestemd op het landelijk karakter van de omgeving. Hiermee zorgt ook de nieuwe bebouwing voor een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de vervallen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die momenteel op de locatie aanwezig zijn.

Voor een uitgebreide beschrijving van de inpassing en compensatie wordt verwezen naar het afzonderlijk Inpassings- en compensatieplan, dat als bijlage is opgenomen bij de regels.

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 hoofdbreken zijn de Feldbiss, 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.

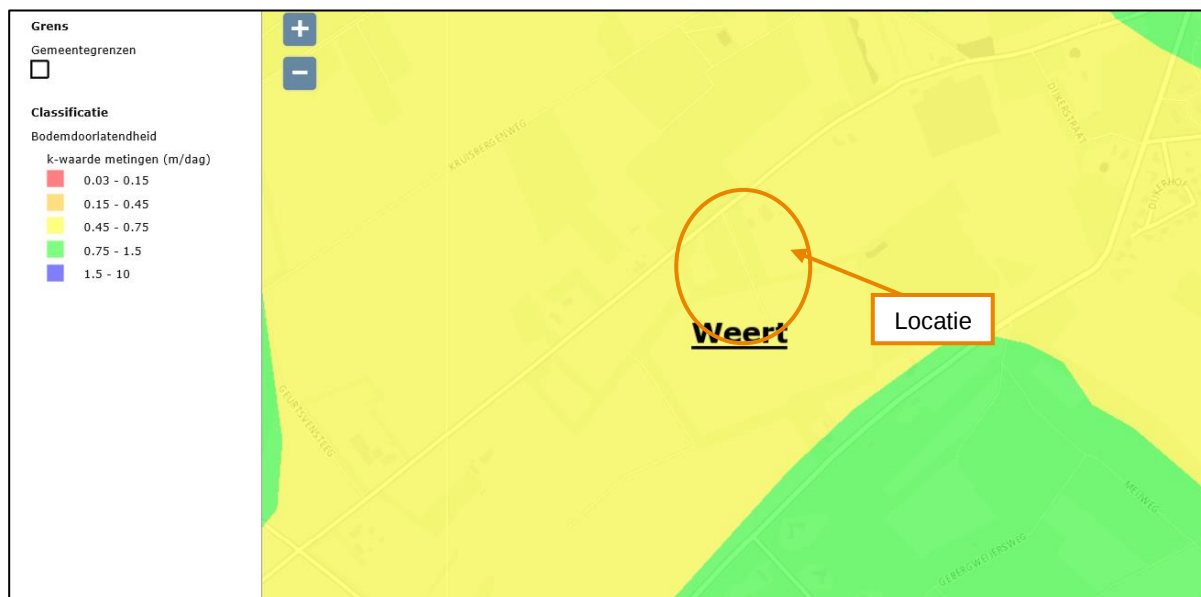
Volgens de Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 57, 58 Oost en 58 West en bijbehorende geohydrologische toelichting (Dienst Grondwaterverkenning TNO) is de bodem ter plaatse van het onderzoek opgebouwd uit afzettingen die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in goed en slecht water doorlatende lagen. De onderzoekslocatie ligt geologisch gezien op de Peelhorst.

De deklaag is slecht doorlatend en bestaat uit fijne, slibhoudende zanden, zandige lemen (Brabantleem), klei en veen. Schijngrondwaterspiegels kunnen voorkomen bij grote aaneengesloten lemlagen. De deklaag is ongeveer 15 meter dik.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit fijne en grove sedimenten van tertiaire tot kwartaire ouderdom. Dit pakket is erg goed doorlatend. De dikte van het watervoerend pakket is 120 meter.

Afzettingen van het Mioceen vormen de onderafscheiding van het eerste watervoerende pakket. Deze mariene fijne glauconiet-, slib- en glimmerrijke middelfijne zanden bevatten schelpen en botten. Plaatselijk komen kleilagen voor.

De grondwaterstroming van zowel het freatische als het diepe grondwater is noordoostelijk gericht naar de Maas.



Figuur 4.4.1.1: Ligging initiatief ten opzichte van EHS en POG

Binnen het plangebied is sprake van een indicatieve k-waarde van 0,45 – 0,75 m/dag. De grondwaterstand ligt ruim 1 meter-mv.

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

4.6.3 Afkoppeling afval- en hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem. De aansluiting van de bestaande woning komt te vervallen zodra deze woning wordt gesloopt.

Hemelwater

De ontwikkelingen binnen het plangebied worden gekenmerkt door enerzijds sloop en anderzijds nieuwbouw. Naast sloop van de woning en voormalige 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.

Sloop

Locatie	Type verharding	Oppervlakte (m ²)
Kruispeelweg 17	Bedrijfsgebouwen	668
	Woning	175
	Verharding	190
TOTAAL		1.033

Nieuwbouw

Locatie	Type verharding	Oppervlakte (m ²)
Kruispeelweg 17	Woning	200
	Bijgebouwen	300
	Verharding	700
TOTAAL (maximaal)		1.200

Zoals blijkt uit bovenstaande overzichten is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een beperkte toename van bebouwing/ verharding. De gronden naast de woning worden deels herbestemd als natuur, waar infiltratie probleemloos kan plaatsvinden, zonder dat hiervoor specifieke voorzieningen dienen te worden aangebracht. Daarnaast worden er enkele infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woning, onder de aanwezige linde en wilg, wordt voorzien in een infiltratievoorziening ten dienste van de afwatering van de woning en rondom de woning gelegen bijgebouwen en verharding. Aan de noordwestzijde wordt een infiltratievoorziening gecreëerd voor de opvang van het hemelwater dat terecht komt op de werkplaats en aangrenzende verharding. De omvang van de infiltratievoorziening aan de voorzijde van de woning zal circa 200 m² bedragen, terwijl de oppervlakte aan de voorzijde van de werkplaats zo'n 250 m² zal zijn.

In totaal is sprake van een toename van verharding/ bebouwing van zo'n 200 m². Uitgaande van de opvang van een T-10 bui van 50 mm in 48 uur, dient er een opvangvoorziening van minimaal 11 m³ te worden gerealiseerd voor de toename van bebouwing.

Voor het bergen van het hemelwater, afkomstig van alle bebouwing en verharding dient, op grond van de bepalingen uit het GRP 20 liter/ m² bergingscapaciteit aanwezig te zijn. In totaal dient dan ook 25 m³ bergingscapaciteit te worden gerealiseerd.

	Benodigde capaciteit (m ³)	Oppervlakte (m ²)	Diepte (m)
1.	25	200 + 250 = 450	0,06

Zoals blijkt uit bovenstaande berekening is slechts een beperkte verdieping noodzakelijk. In het veld zal echter een omvangrijkere infiltratievoorziening worden aangebracht. Waar in het verleden een groot deel van het hemelwater nog werd afgevoerd via de gemeentelijke riolering, zal ook dit water in de toekomst worden afgekoppeld naar de infiltratievoorzieningen.

4.6.4 Overleg waterbeheerder

De omvang van de bebouwing/ verharding ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt minder dan 2.000 m². Het uitvoeren van een watertoets door het waterschap 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. Er wordt voorzien in infiltratievoorzieningen voor de afkoppeling van het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bebouwing en verharding. 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

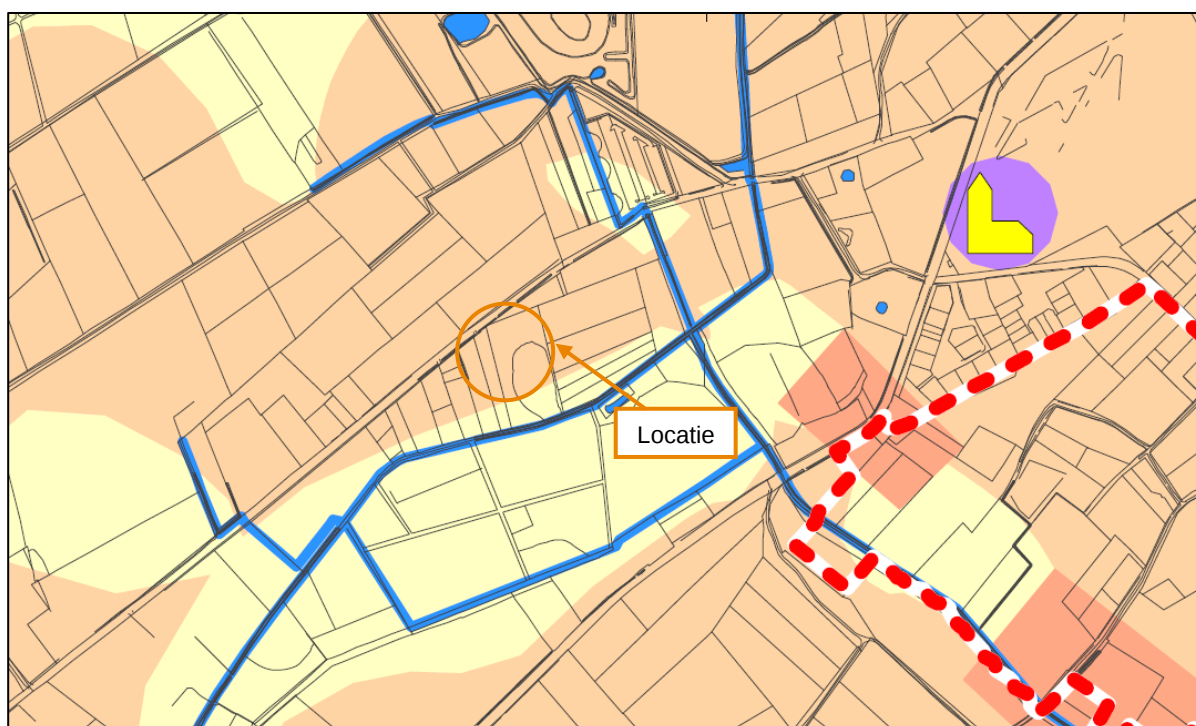
wordt tevens een instrumentarium aangeleverd dat dient ter implementatie van het archeologiebeleid.

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 afbeelding geeft de ligging van de locatie Kruispeelweg 17 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?
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm?	> 2500m²?	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet

Figuur 4.7.1: Ligging plangebied op de Archeologische en cultuurhistorische beleidskaart

De locatie aan de Kruispeelweg 17 is merendeels gelegen in een gebied, aangewezen als 'gebied met verwachtingswaarde middelhoog'. Het zuidelijk deel, grenzend aan de beek, is aangewezen als 'gebied met verwachtingswaarde laag'. Voor de gebieden, aangewezen als 'verwachtingswaarde laag' geldt op



grond van het beleid geen onderzoeksplicht. Voor de gronden die vallen onder de categorie 'verwachtingswaarde middelhoog' is een archeologisch onderzoek vereist indien de verstoringssomvang groter dan 2.500 m² is (> 40 cm-mv).

Op basis van de verwachtingswaarde kaart, geldt voor het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middelhoog' in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". In de regels van deze bestemming is een beschrijving van de randvoorwaarden bij ontwikkeling opgenomen. Deze dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden wordt overgenomen in voorliggende partiële herziening.

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 (zie afbeelding 4.7.1).

In de directe omgeving van het plangebied zijn, volgens voornoemde kaart, geen waardevolle cultuurhistorische objecten of monumenten gelegen.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Kruispeelweg 17 in Weert heeft dan ook geen gevolgen voor potentiële archeologische en cultuurhistorische waarden in of in de directe omgeving van het plangebied.

4.8 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie bestaan de verkeersbewegingen uit het personenvervoer ten dienste van de bestaande woning.

De ontsluiting vindt plaats via de secundaire Kruispeelweg. Deze weg is relatief smal en slechts beperkt geschikt voor grootschalig verkeer. De weg is niet voorzien van specifieke voorzieningen, ten dienste van langzaamverkeer (zoals fietsstroken of trottoirs).

De Kruispeelweg ontstaat als aftakking van de Diesterbaan, via welke de Ringbaan rond Weert bereikbaar is.

Op dit moment is er vanuit de Kruispeelweg één inrit aanwezig naar de woning. Daarnaast zijn er drie inritten vanuit de Kruispeelweg naar de huidige agrarische productiegronden. Eén hiervan bevindt zich ten oosten van de woning Kruispeelweg 17, op een afstand van circa 16 meter van de inrit van de woning. De overige inritten van de agrarische gronden maken geen onderdeel uit van voorliggend plangebied.

Na voorliggende planwijziging en realisatie van de gewenste ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen nog altijd bestaan uit het personenvervoer ten dienste van een burgerwoning. De impact hiervan zal vergelijkbaar zijn met de huidige intensiteiten.

Bij de woning wordt zorg gedragen voor voldoende parkeergelegenheid, zodat geen (extra) parkeerdruk op het openbaar gebied ontstaat. Op het perceel 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

Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect.

Op dit plan is GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) van toepassing. Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen

sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw. Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. In de huidige versie van het programma (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 herbouw van de woning zal ook de toetsing aan de GPR 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 woning 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 1:1000.

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 met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden', 'Natuur' 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 Natuur (artikel 3)

Het beleid

Het beleid is gericht op:

1. Behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden in het betreffende natuurgebied. Het gemeentelijk beleid is daarbij afgestemd op de ter beschikking staande instrumentarium in het kader van de ecologische hoofdstructuur van Rijk en provincie.
2. Tevens is het beleid gericht op duurzaam bodem- en waterbeheer, zoals zuinig gebruik van grondstoffen en het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater. Bouwwerken en werkzaamheden die ten dienste staan van een duurzaam bodem- en waterbeheer zijn binnen de bestemming toegestaan. Dit betreft onder meer:
 - het werken met een gesloten grondbalans;
 - voorkomen dat er afstromend water ontstaat door minder verhard oppervlak te creëren en zoveel mogelijk open verhardingen toe te passen;
 - hemelwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem, voor zover van voldoende kwaliteit dan wel bergen en (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater, voor zover van voldoende kwaliteit;
 - bodemfilters.
3. Ten aanzien van extensief recreatief medegebruik wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande recreatieve voorzieningen en routes voor zover natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Bestemming Wonen (artikel 4)

Het beleid

Het beleid voor de bestemming 'Wonen' is gericht op:

1. 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.
2. 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.
3. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
4. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
5. 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.
6. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid 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

Voor voorliggend bestemmingsplan "Kruispeelweg 17" is een op maat gemaakt bouwvlak en bouwregeling toegekend.

Binnen de reguliere woonbestemming van de gemeente Weert is hoofdbebouwing tot een maximale maat van 750 m³ toegestaan. Indien voldoende compensatie wordt geleverd, zijn er mogelijkheden om de inhoudsmaat van woningen te vergroten tot 1.000 m³ of eventueel 1.500 m³. In voorliggende

situatie wordt van deze eerste mogelijkheid ($\leq 1.000 \text{ m}^2$) gebruik gemaakt. Het bouwvlak en de bijbehorende bouwregels zijn dan ook toegesneden op de ter plaatse beoogde situatie, waar realisatie van een woning van (maximaal) 1.000 m^3 moet plaatsvinden.

Gestreefd wordt naar een landgoedachtig karakter, waar de woning niet direct aan de openbare weg is gelegen. Sprake zal zijn van een royale voortuin, die het zicht op de woning merendeels ontnemt. Het bouwvlak is afgestemd op de gewenste situering van de woning. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 8 meter.

Ondergeschikte bouw delen 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 m^2 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 300 m^2 , waarbij de tweede 150 m^2 door compensatie is mogelijk gemaakt. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m^2 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.

Voor erfafscheidingen gelden ander 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.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie Middelhoog

Naast de genoemde enkelbestemmingen geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' (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 2.500 m^2 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 bodemversturende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden.

Dubbelbestemming Waarde – Beekdallandschap

Binnen de bestemming 'Waarde-Beekdallandschap' (artikel 6) is het beleid gericht op behoud en versterking van het onbebouwde karakter, de kleinschaligheid, de hoge dichtheid aan kleine landschapselementen, een dicht stelsel aan kleine wateren (sloten, poelen) met geleidelijke oevers en geleidelijke overgangen tussen kleine landschapselementen en agrarisch grondgebruik. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Algemene regels

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

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling 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 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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 2 bijlagen. Op één of meerdere plaatsen in de regels wordt een koppeling gelegd naar deze bijlagen. Het betreft:

1. Inpassingsplan Kruispeelweg 17
Bevat het inpassingsplan Kruispeelweg 17.
2. 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 is tussen de gemeente Weert en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het aanpassen van de bouwmogelijkheden (omvang en situering) ter plaatse van een bestaande (burger)woonbestemming aan de Kruispeelweg te Weert. Tevens wordt een deel van de aangrenzende agrarische productiegronden omgezet naar natuur. Qua functioneel gebruikt is de voorgenomen wijziging zeer beperkt. De herbestemming maakt het mogelijk dat zowel de woning als de bijgebouwen een grotere omvang krijgen. Deze vergroting gaat gepaard met een aanzienlijke kwaliteitswinst op het terrein. Gezien het karakter van de directe omgeving, met nauwelijks omwonenden, is de verwachting dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de juridisch-planologische wijziging.

Uiteraard is de ontwerp bestemmingsplanherziening wel conform Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. De openbare kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is gepubliceerd d.d. 15 oktober 2014. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd kan eenieder gedurende 6 weken 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.

De omvang van voorliggend planvoornemen is dusdanig beperkt dat een vooroverleg niet noodzakelijk wordt geacht. Uiteraard is het voor overige overheidsorganen mogelijk om tijdens de ter inzage legging van het ontwerp plan hun zienswijze kenbaar te maken.

6.2.2 Ingebrachte zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 12 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 24 februari 2016 (gewijzigd) vastgesteld. Naar aanleiding van een inhoudelijke omissie is op verzoek van initiatiefnemer een (ondergeschikte) wijziging doorgevoerd in de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdallandschap'. Voor het overige is het plan ongewijzigd vastgesteld.

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