

Adresgegevens

Vestiging Maastricht
Amerikalaan 70c, 6199 AE Maastricht Airport
tel: 043-3261660, fax: 043-3261664

Vestiging Eindhoven
Vonderweg 14, 5616 RM Eindhoven
tel: 040-2571336, fax: 040-2570290

Bezoekadres
Wilhelminasingel 25
6041 CH Roermond

Postadres
Postbus 1257
6040 KG Roermond

T +31 475 355757
F +31 475 355777
M +31 6 51490276



Project:

**“Ingelshof”
Dupesweg 1
Weert**

Toelichting

Status:

Vastgesteld bij besluit van de raad van Weert d.d. 22 september 2010.
De griffier,

Datum:

22 september 2010

Auteurs:

Bjorn Weekers Tonnaer
Johan Heuvelmans Arvalis

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging van het plangebied	2
1.3. Het vigerende bestemmingsplan	3
2. Planbeschrijving	4
2.1. Uitbreiding bouwblok	4
2.2. Bebouwing	4
2.3. Landschappelijke inpassing	5
2.4. Aansluiting op infrastructuur	7
3. Toetsing aan beleid	8
3.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg	8
4. Onderzoek	11
4.1. Milieu	11
4.2. Geur en luchtkwaliteit	13
4.3. Kabels en leidingen	16
4.4. Flora en Fauna	16
4.5. Archeologie	17
5. Waterparagraaf	20
5.1. Waterplan	20
5.2. Riolering	21
6. Juridische opzet	22
6.1. Algemeen	22
6.2. Uitgangspunten	22
6.2.1. Wettelijk kader	22
6.2.2. Planonderdelen	22
6.2.3. Inleidende regels	23
6.2.4. Bestemmingsregels	23
6.3. Bestemmingen	26
6.4. Algemene regels	28
6.5. Overgangs-en slotregels	29
7. Haalbaarheid	30
7.1. Economische haalbaarheid	30
7.2. Maatschappelijke haalbaarheid	30
8. Handhaving	31
8.1. Inleiding	31
8.2. Uitvoering handhavingstoezicht	31
8.3. Overgangsrecht	31
8.4. Voorlichting	32
8.5. Controles	32
8.6. Sanctionering	33
9. Procedure	34
9.1. De te volgen procedure	34
9.2. Kennisgeving voorbereiding	35
9.3. Het vooroverleg met instanties	35
9.4. Uitkomsten vooroverleg	35

Bijlagen bij de toelichting

- 1. Reactie Ministerie VROM**
- 2. Reactie Provincie Limburg**
- 3. Reactie waterschap Peel en Maasvallei**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Familie Mans- Verdonschot heeft bij burgemeester en wethouders van de gemeente Weert een verzoek ingediend voor de omvorming van het agrarisch bedrijf aan de Dupesweg 1 te Weert ten behoeve van de door hun beoogde bedrijfsontwikkeling. Verzocht is om een omvorming naar een multifunctioneel agrarisch bedrijf. De omvorming op de locatie Dupesweg bestaat in hoofdzaak uit:

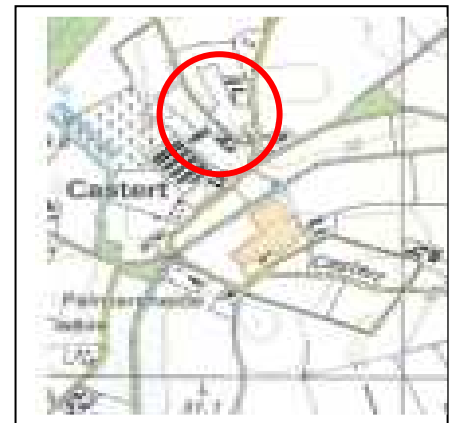
- * De oprichting van een zoogkoeienhouderij met akkerbouw en extensief gebruik van de landerijen als agrarische activiteit;
- * Het bieden van een zinvolle dagbesteding aan bepaalde doelgroepen volgens het principe van zorgboerderij waarvoor de bestaande boerderij wordt ingericht;
- * Het bieden van recreatieve groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen op de locatie waarvoor de boerderij ook geschikt wordt gemaakt en tevens door het bouwen van een viertal geschakelde plattelands- appartementen (ca. 75 m2) vlakbij de boerderij.
- * Het herstellen van een oud bakhuis aan de overzijde van de Dupesweg en mogelijk hergebruik voor zijn oorspronkelijke functie in het kader van (kleinschalige) recreatieve en toeristische voorzieningen in combinatie met de verkoop van streekproducten.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Tungelroy, het maakt deel uit van een oudere ontginning bij een oudere nederzetting; het Castert. Ten noorden van het plangebied is een zone met houtwallen en bossen gesitueerd. Deze worden verbonden door de Theurkeslossing. Ten zuiden van het gebied loopt de Tungelroyse Beek.

Om het totaalplan te kunnen realiseren met de bijbehorende kwaliteit is het nodig een vormverandering van de aanwezige agrarische bouwkvael toe te passen.

Het bedrijf was in z'n oorspronkelijke staat deels vervallen en bestond uit een aantal niet meer functionerende bedrijfsgebouwen, die inefficiënt gesitueerd waren op het bestaande bouwkvael. Maatschap Mans-Verdonschot heeft er voor gekozen om het bedrijf om te vormen tot een multifunctioneel agrarisch bedrijf met functies die aansluiten bij de gewenste kwaliteiten van zowel gemeentelijke als provinciale plannen.

Hiertoe zijn ruim 1.000 m2 oude bedrijfsgebouwen gesloopt, en is de



1 ligging plangebied
2 luchtfoto plangebied

milieuvergunning voor een konijnenhouderij (IV) ingetrokken. Ten behoeve van de zoogkoeienhouderij wordt een passende stal gebouwd van 300 m².

Voor het optimaal functioneren voor de zoogkoeien/akkerbouwtak is er op het compacte bouwblok ná de vormverandering nog plaats voor een werktuigenberging. Op korte termijn is daar nog geen behoefte aan.

Onderdeel van het planvoornemen vormt het landschappelijk inpassen van het totale project. Door deze geplande inpassing wordt een invulling gegeven aan de in het landschapskader Noord- en Midden- Limburg aangegeven kwaliteitsimpuls. Tevens wordt een voorziening gerealiseerd voor de infiltratie van het van de geplande gebouwen en verhardingen afkomstige hemelwater.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert. Het desbetreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AC nrs. 228, 229, 250 en gedeelte 225 (bouwblok en nr. 231 (bakhuis,tuin)

De locatie is gelegen in een beekdal- en mozaïek landschap met een beperkt aantal (voormalige) agrarische bedrijven. Het gebied typeert zich als een oude ontginning bij een oudere nederzetting. De landbouwfunctie bepaalt in hoge mate de karakteristiek van het gebied. Tegelijkertijd is het wenselijk het aanwezige beekdal en mozaïeklandschap te versterken. Het onderhavige initiatief past in dit gebied.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

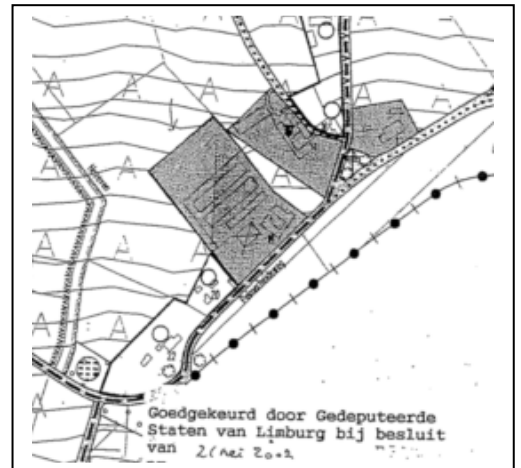
Huidige bestemming plangebied

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998", dat door de raad van de gemeente Weert is vastgesteld d.d. 26 oktober 1999 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 30 mei 2000. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen "Agrarisch bouwblok" en "Agrarisch gebied met de aanduiding open gebied/akkercomplex met kwetsbaar reliëf". van toepassing. In het gebied ten zuidoosten van het agrarisch bouwblok is tevens de aanduiding landschapselement/ boomgroep.

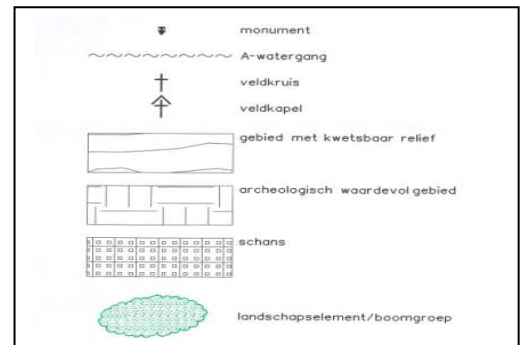
Op grond van deze bestemmingsplanvoorschriften is realisatie van het planvoornemen deels mogelijk en deels niet mogelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om via een algemene wijzigingsbevoegdheid de huidige vorm van het agrarisch bouwblok te veranderen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn echter criteria verbonden waaraan onderdelen van het onderhavige initiatief niet voldoen.



ART. 7	AGRARISCH BOUWBLOK
0	geen bedrijfswoning toegestaan
0	tweede bedrijfswoning toegestaan
0	3 bedrijfswoningen toegestaan
0	7 bedrijfswoningen toegestaan
0	glastuinbouw
0	kantoordoeleinden toegestaan
0	klus-/afwerkingsbedrijf toegestaan
0	handelen boomkwekerijproducten toegestaan
0	glashandel toegestaan
0	handelen hekwerken toegestaan
0	handelen kip- en kipproducten toegestaan
0	handelen tuinbenodigdheden toegestaan
0	verkoop in diepvriesproducten toegestaan
0	agrarisch technisch hulpbedrijf toegestaan
0	minicamping toegestaan
0	reclamebureau toegestaan
0	recreatief medegebruik beugelbaan toegestaan
0	smederij toegestaan
0	slachterij
0	winkel



uitsnede vigerend
bestemmingsplan en
legenda

Herziening bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is realisatie van plattelands- appartementen en de groepsaccommodatie niet mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert heeft besloten om de raad voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt te herzien en voor het plangebied een separaat bestemmingsplan te maken.

2 Planbeschrijving

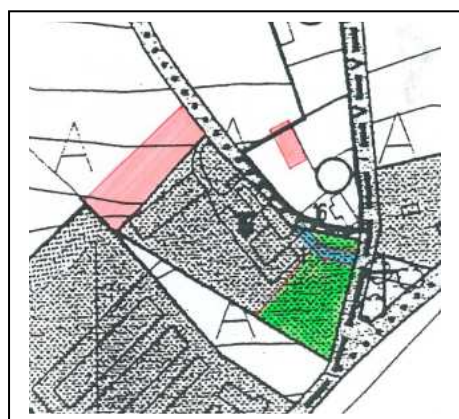
2.1 Uitbreiding bouwblok

Het bouwblok in zijn huidige omvang ondergaat een vormverandering. De verkleining van ruim 2.000 m² aan de zuidzijde heeft tot doel om de kwalitatieve uitstraling van de carré boerderij niet te verstoren met toekomstige bebouwing. Op de kavel wordt vervolgens een aantal nieuwe gebouwen en bouwwerken gerealiseerd, welke noodzakelijk zijn voor het totaal initiatief. Aan de noordzijde wordt hiervoor ongeveer 2.000 m² toegevoegd aan het bouwblok. Het geheel wordt landschappelijk ingepast zoals aangegeven in het inpassingsplan behorende bij het bedrijfsontwikkelingsplan BOM+ (BOP BOM+).

Door de aanpassing van het bouwblok ontstaat aan de noordzijde ruimte voor het realiseren van de gewenste zoogkoeienstal en de bedrijfswoning. Op het compacte bouwblok blijft dan nog voldoende ruimte over voor een werktuigenberging ten behoeve van de zoogkoeien/ akkerbouwtak.

2.2 Bebouwing

In de huidige situatie bevinden zich op het bouwblok een woning, een konijnenstal, een viertal bergingen, een dichte schuur, een rundveeststal en een open overkapping. Deze gebouwen passen binnen de bestaande voorschriften. Met name de stallen zijn van beperkte omvang voor hedendaagse rundveehouderij en de inrichting voldoet niet meer aan de huidige gestelde eisen op het gebied van stalklimaat, dierenwelzijn, hygiëne en productkwaliteit. Daarnaast past de konijnenstal (700 m²) niet binnen het bedrijfsconcept en deze stal wordt gesloopt. De op deze stal rustende vergunningsrechten (intensieve veehouderij), waaronder NH3



-  : Bestaande bouwblok
(9.000 m²)
-  : Uitbreiding bouwblok
(2.000 m²)
-  : Vervallen van bouwblok
(2.000 m²)
-  : Verandering in
verkeersbestemming

emissierechten worden/zijn ingetrokken. Totaal wordt ca. 1.000 m² gesloopt.

Ten behoeve van de rundveehouderij wordt op het perceel aan de noordzijde van de bouwkafeel een nieuwe zoogkoeienstal gebouwd (1). Deze stal wordt 15 meter breed en 20 meter lang. De stal biedt ruimte aan ca. 40 zoogkoeien met bijbehorend jongvee.

De goothoogte bedraagt 4,00 meter en de nokhoogte ca 6,70 meter. Voorts wordt extra capaciteit voor voer- en mestopslag gerealiseerd in de vorm van verharding.

De huidige woning (150 m²) en het bijgebouw van de woning (140 m²) worden verbouwd tot zorgvoorziening, welke tevens dienst kan doen als groepsaccommodatie. Twee aangrenzende bergingen, samen 288 m² groot, worden, evenals de konijnenstal, gesloopt.

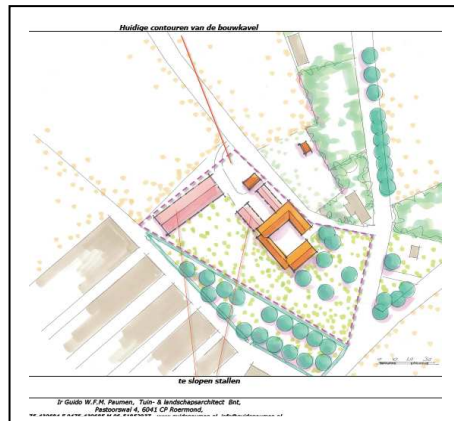
De dichte schuur krijgt de bestemming expositieruimte (ca. 110 m²) en winkelverkoopruimte (max. 50 m²).

De rundveestal wordt voor een deel gesloopt (22,50 m²) en deels gebruikt voor hobbyruimte. Daarnaast worden nog twee x twee separate plattelands- appartementen gerealiseerd .

De totale oppervlakte van de bouwkafeel bedraagt na de vormverandering ca. 9.000 m².

2.3 Landschappelijke inpassing

Het bouwblok in de gewijzigde vorm wordt als geheel ingepast in de omgeving. Het totaaloppervlak van de kafeel na de vormverandering bedraagt circa 9.000 m² (0,9 hectare). De nieuwe bouwwerken komen binnen het bouwblok tot stand. Het oppervlak van de nieuwe rundveestal bedraagt circa 300 m². De nieuwe verharding binnen het bouwblok bedraagt circa 1.250 m² (voeropslag, mestopslag, parkeerterrein en erfverharding).

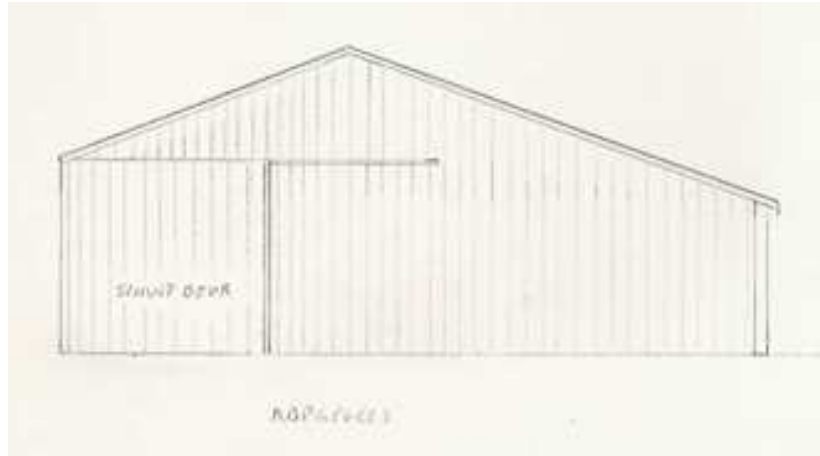


**schets toekomstige
situatie multifunctioneel
landbouwbedrijf en
omgeving**

Door de situering van de geplande appartementen en bouwwerken zo dicht als mogelijk tegen de bestaande bebouwing, blijft de openheid van het gebied zo maximaal als mogelijk behouden.

Wel is er een ruimtelijke scheiding aangebracht tussen de rundveest al en de gebouwen die voor verblijf zijn bestemd.

**Voor- en achtergevel
aanzichten geplande
stal**



Het plan bevat een aantal onderdelen. De dagbesteding ten behoeve van de zorgactiviteit vindt vnl. plaats in het bestaande hoofdgebouw. Het hoofdgebouw wordt daarvoor in pandig verbouwd en wel zodanig dat deze ook als groepsaccommodatie te gebruiken is. Authentieke elementen van de boerderij blijven zoveel mogelijk gespaard.

De vier te bouwen plattelands- appartementen komen dichtbij het hoofdgebouw, zodat de verblijven gegroepeerd gelegen zijn binnen het erf.

Een bestaand kippenstalletje, met een grondoppervlak van ca. 38 m² wordt hersteld, waarbij de oude raampartijen volledig worden teruggebracht. Het gaat binnen het bedrijf dienst doen als opslagplaats voor tuingereedschap en tevens als rustpunt voor wandelaars. Het krijgt daarmee deels een recreatieve functie. Het geheel wordt omsloten door hagen en een boomgaard.

De nieuwe op te richten zoogkoeienst al wordt ingepast met een bomenrij. Aan de voorzijde van de stal (richting carré) wordt een weiland gecreëerd, voorzien van hoogstambomen en een haag. In dit weiland met hoogstambomen is binnen het bouwvlak nog plaats voor een passende werktuigenberging. Deze werktuigenberging is nu nog niet noodzakelijk, maar doet op termijn dienst voor verdere optimalisatie van de zoogkoeientak c.q.

akkerbouwtak. Daarnaast wordt nog een bomenrij gepland langs de Dupesweg. Voor de landschappelijke inpassing van het bouwblok in de omgeving geldt dat hiervoor een inpassingsplan is opgesteld.

Aan de noordzijde wordt de nieuwe stal afgeschermd door aan te planten essen en winterlindes. Met deze bomen worden de reeds aanwezige bomen aangevuld. Daarnaast worden de randen van de kavel afgewerkt met een beukenhaag.

Het hemelwater afkomstig van de parkeervoorziening (200 m²), de nieuwe bedrijfswoning (120 m²), de 4 appartementen (300 m²), de binnenplaats (250 m²), de buitenplaats (200 m²) en de zorgboerderij (300 m²) wordt afgevoerd naar een aan de Dupesweg gelegen infiltratiesloot alwaar het hemelwater in de bodem kan infiltreren. Aldaar zal in overleg met de gemeente een infiltratiesloot gerealiseerd worden op eigen terrein met een lengte van ca. 24 meter en een doorsnede van 1,3 m². Deze opvang is voldoende voor de berging van een bui van 22 mm.

Het hemelwater van de zoogkoeienstal infiltreert op de naast de stal gelegen grond (eigendom initiatiefnemer).

Door aan het bedrijf de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden te bieden op de onderhavige locatie, blijft in de ogen van de gemeente een in deze kern gewenst bedrijf behouden en vindt een versterking plaats op gebied van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

2.4 Aansluiting op infrastructuur

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Dupesweg en Pelmersheideweg. Ten behoeve van de geplande ontwikkeling wordt door gemeente Weert de aansluiting van de Dupesweg op de Pelmersheideweg enigszins gewijzigd. Zo zal de Dupesweg iets verder van de woning Pelmersheideweg 16 op de Pelmersheideweg uitkomen, waardoor er getracht wordt een veiligere ontsluiting te laten plaatsvinden van het initiatief Dupesweg 1. Hiertoe zal gemeente Weert de nodige maatregelen nemen om de bestemming verkeer te wijzigen.



3 Toetsing aan beleid

	P1 Ecologische hoofdstructuur
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	P5b Dynamisch landbouwgebied



**uitsneden kaart
POL perspectieven
en legenda POL
perspectieven**

3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Perspectieven

Het huidige POL dat stamt uit 2006 en sindsdien is gewijzigd en aangevuld is een integraal plan, waarin de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water heeft samengebracht. Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd.

Dit resulteert in een aantal perspectieven. De gronden die betrekking hebben op de vormverandering van de bouwkaarten zijn binnen het POL aangeduid als perspectief P4: Vitaal landelijk gebied. Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en voor verbrede landbouw, zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur.

Zowel de huidige alsook de nieuwe bouwka-
 vel is gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk.
 Daardoor is de Provinciale Milieuvordering
 van toepassing. Hierop wordt nader ingegaan in
 de waterparagraaf. De locatie is niet gelegen in
 een waterwingebied of grondwater-
 beschermingsgebied.

POL- herziening op onderdelen EHS

Op het gebied van natuur en landschap is het
 POL tussentijds bijgesteld. Met name de
 doorwerking van de Nota Ruimte maakte dit
 noodzakelijk. De POL- herziening op onderdelen
 EHS stemt de ecologische hoofdstructuur op
 provinciaal niveau af op rijksniveau en voegt
 daaraan toe de Provinciale Ontwikkelingsruimte
 Groen (POG). De onderhavige locatie is niet in
 de EHS of POG gelegen.

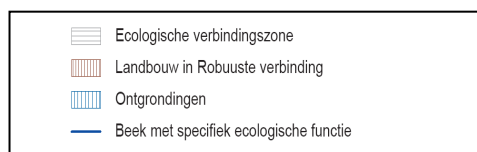
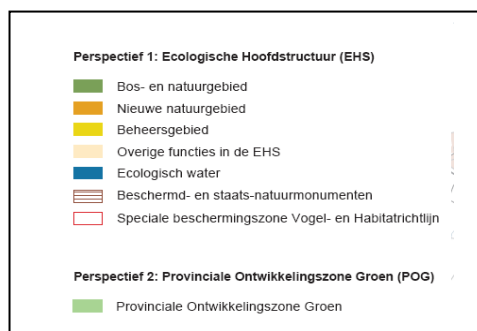
POL- uitwerking Bouwka- vel op Maat Plus (BOM+)

In aanvulling op het provinciale streven tot
 algehele verbetering van de kwaliteit in
 Limburg, is door de provincie de POL-
 uitwerking BOM+ opgesteld. Kort gezegd is
 deze regeling erop gericht (agrarische)
 bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken en
 tegelijkertijd winst te behalen door het
 ontwikkelen van omgevingskwaliteit (win- win
 situatie).

Agrarische ondernemers die zich nieuw willen
 vestigen of willen uitbreiden, moeten een
 tegenprestatie leveren gericht op verbetering
 van de omgevingskwaliteit. Teneinde inzicht te
 krijgen in de aard van de agrarische
 ontwikkeling en de effecten daarvan op de
 omgevingskwaliteit is een
 bedrijfsontwikkelingsplan
 opgesteld, waarin de benodigde tegenprestatie
 uiteen is gezet. Het "Bedrijfsontwikkelingsplan
 BOM+, Ingelshof, Dupesweg 1 Weert",
 uitgebracht door Arvalis Adviseurs Roermond
 d.d. 15 september 2009, is als bijlage
 beschikbaar.

De door de initiatiefnemers gekozen
 tegenprestatie is opgenomen in een
 privaatrechtelijke overeenkomst tussen de
 initiatiefnemers en de gemeente Weert. De
 tegenprestatie betreft de volgende
 maatregelen:

- landschappelijke inpassing nieuwe
 bebouwing (verplicht basispakket)
 bestaande uit 70 m¹ beukenhaag, 6 essen



en 6 winterlindes. waterafkoppeling (infiltratievoorziening) nieuwe bebouwing (verplicht basispakket);

- intrekking milieuvergunning voor intensieve deel van het voormalige bedrijf (konijnen) waardoor een afname van emissie en daarmee een afname van depositie op de zeer kwetsbare gebieden wordt bereikt.
- Inpassing zoogkoeienstal met aangepaste gevels.

Dit pakket aan maatregelen leidt samen met de in dit verband met anderen aangevane verplichtingen tot een voldoende kwaliteitsslag, en past daarmee binnen de kaders en randvoorwaarden welke in zijn algemeenheid kunnen worden gesteld aan een dergelijke aanvraag in het kader van het POL 2006, de POL- uitwerking BOM+ en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat met de vormverandering/ wijziging van het bestaande agrarische bouwblok aan de Dupesweg 1 te Weert voldaan wordt aan de beleidskaders.

4 Onderzoek

4.1 Milieu

Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

Bodemkwaliteit

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit.

Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming. Bij de vormverandering van de bouwkvael is sprake van een bestemmingswijziging. Daarnaast is bij functiewijziging eveneens sprake van bestemmingswijziging.

Bij bestemmingswijzigingen bij agrarische bouwkvaelen staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelwijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij het wijzigen van de bestemming Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden in Agrarisch bouwkvael is een bodemonderzoek vereist. Ten behoeve van de planologische procedure kan in eerste instantie volstaan worden met een historisch onderzoek. In de specifieke situatie waarbij de bestemming Agrarisch bouwkvael wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden worden geen nieuwe gebruiksvormen toegekend, maar wordt er enkel een gebruiksvorm vanaf gehaald; het oprichten van gebouwen is niet langer mogelijk. Er is derhalve geen sprake van het toekennen van nieuwe functies. Om die reden stelt de provincie een bodemonderzoek in deze situatie niet verplicht.

Verkennd- en historisch onderzoek conform NEN 5740

Dupesweg 1
Weert

Sectie AC
Nrs. 250 (ged.), 229



Op de locatie heeft een vooronderzoek plaatsgevonden.

De onderzoeksresultaten wijzen uit dat op de locatie geen mogelijke bronnen voor een grond- en of waterverontreiniging zijn aangetroffen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen en evenmin zijn aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder (analytisch) bodemonderzoek. Het rapport "Vooronderzoek Dupesweg 1 te Weert, gemeente Weert", uitgevoerd door M&A te Helenaveen d.d. 22 oktober 2009, is als bijlage beschikbaar (rapportnummer 29-WDu1-vo-v1)

Wet geluidhinder

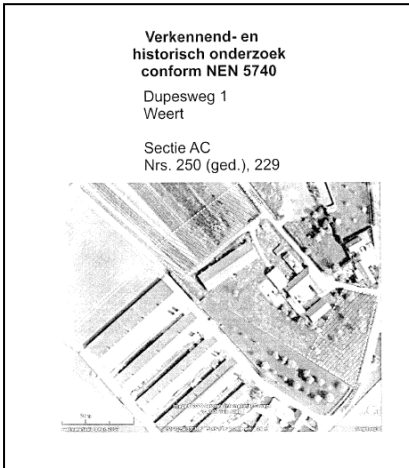
Op grond van de Wet geluidhinder mag binnen de 48 dB-contour van een weg geen geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd worden. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt in het buitengebied verstaan een bedrijfswoning of een burgerwoning ter plaatse van een voormalig (agrarisch) bedrijf. Op grond van het door M&A te Helenaveen uitgevoerde geluidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het project aan de voorwaarden van geluidsregels voldoet.

Geluidhinder van bedrijven, niet op een gezoneerd industrieterrein

Bij het maken van een bestemmingsplan dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De wet geluidhinder is op het aspect van geluidhinder van bedrijven, niet gelegen op een gezoneerd industrieterrein, niet van toepassing. Impliciet stelt de Wet ruimtelijke ordening wel een eis aan onder meer de geluidsbelasting. Als belangrijkste criterium voor de ruimtelijke plannen is in de jurisprudentie het begrip "aanvaardbaar woon- en leefklimaat" ontwikkeld.

Middels geluidsonderzoek dient te worden aangetoond of woon- en leefklimaat, gegeven de geluidsbelasting, nog aanvaardbaar is. Daarbij dient de cumulatie van alle geluidsoorten te worden betrokken. Het geluidsonderzoek is



uitgevoerd door M & A te Helenaveen en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het voornoemde geluidsonderzoek is opgesteld d.d. 9 december 2009 en is bijgevoegd onder nr. 29-WPe18-il-v1.

M & A te Helenaveen heeft eveneens aandacht gegeven aan de aanwezige geluidsbronnen binnen de inrichting aan de Dupesweg 1 te Weert. Daarin is de geluidshinder aan geluidshinder- gevoelige objecten in de nabije omgeving getoetst. M.b.t. dit onderzoek is een rapport opgesteld door M&A d.d. 10 december 2009 onder nr. 29-WDu1-il-v1 en als bijlage toegevoegd. De belasting op het te realiseren initiatief is op basis van het onderzoek vastgesteld op 46 dB(A). De verschillende verblijven liggen op eenzelfde lijn t.o.v. de inrichting Pelmersheideweg 18. De opsteller van de geluidsonderzoeken heeft verder aangegeven dat de geluidshinder van de Dupesweg op het initiatief nihil is. Op grond van het verrichte onderzoek kan worden aangegeven dat het milieu- aspect geluid geen belemmering geeft aan de totstandkoming van de verschillende onderdelen van het initiatief.

4.2 Geur en luchtkwaliteit

De nieuwe agrarische bedrijfsvoering aan de Dupesweg 1 te Weert bestaat uit het houden van zoogkoeien naast een akkerbouw/ en tuinbouwvak. Aangezien hiervoor vaste afstanden gelden met betrekking tot geurcirkels, behoeft geen geurberekening te worden opgesteld. De geurcirkel voor het onderhavige agrarische bedrijf, dat buiten de bebouwde kom is gelegen, bedraagt 50 meter. Binnen 50 meter van het bedrijf zijn geen geurgevoelige objecten gelegen, die uitvoering van het planvoornemen hinderen.

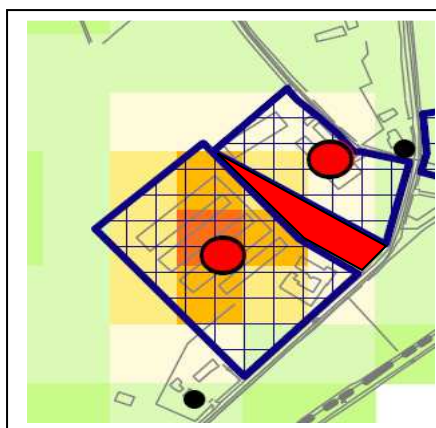
Na de bouw van de nieuwe zoogkoeienstal zal het aantal koeien ca. 40 bedragen met daarbij het bijbehorend jongvee voor te zogen.

Ten aanzien van de nieuwe functies binnen de agrarische bestemming, waaronder groepsaccommodatie; dagbesteding zorg; plattelands- appartementen; expositieruimte; verkoop streekproducten dient het initiatief een voldoende woon- en leefklimaat te bieden. Daarvoor is een onderzoek gedaan naar de van buitenaf komende geur zowel wat betreft de voorgrondbelasting alsook de achtergrondbelasting.

Ook vanwege bescherming van de bestaande ontwikkelingsruimte die omliggende veehouderijen hebben dient aandacht besteed te worden aan de zgn. "omgekeerde werking".

Zolang een nabijgelegen veehouderij ruimte heeft op de bouwkaal om te ontwikkelen moet rekening gehouden worden met deze mogelijkheid. Indien door andere geurgevoelige objecten, gelegen in dezelfde windrichting als het voorliggende initiatief, de uitbreidingsmogelijkheden reeds worden belemmerd kan de toets worden uitgevoerd op basis van het emissiepunt van de stal.

Vanwege het feit dat de uitbreidingsmogelijkheden van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Pelmersheideweg 18 in de richting van het initiatief aan de Dupesweg 1 reeds belemmerd worden door de aanwezigheid van een bestaand geurgevoelig object (Pelmersheideweg 16) is de toets met betrekking tot de omgekeerde werking uitgevoerd vanaf de bestaande emissiepunten. Op basis van deze toets wordt de geurnorm (vastgesteld op grond van de verordening geurhinder en veehouderij 2007, vastgesteld op 16 april 2008 door de gemeenteraad van Weert) vanuit de inrichting aan Pelmersheideweg 18 voor de diverse functies binnen de inrichting van Dupesweg 1 niet overschreden. De voorbelasting vanuit het naastgelegen intensief veehouderijbedrijf is daarmee van dien aard dat dit geen aanleiding geeft om het plan te frustreren. Met behulp van V-stacks berekeningsmodel is de geurbelasting van uit Pelmersheideweg 18 berekend. De uitgangspunten en de resultaten zijn in de bijlage van deze toelichting gevoegd. Bovendien heeft exploitant (eveneens mts. Mans- Verdonschot) aangegeven van de oostelijke kant van de huiskavel aan de Pelmersheideweg 18 geen gebruik te zullen maken (zie figuur met rood gearceerd deel van de huiskavel). Een toekomstige ontwikkeling aan die zijde van het bouwblok is daarmee niet aan de orde. Met betrekking tot de achtergrondbelasting kan worden aangegeven dat op grond van de onderzoeken van Arcadis in 2007 voor de locatie alwaar verblijven worden gerealiseerd vergelijkbaar met wonen en leven het klimaat als matig is beoordeeld. Hierbij moet tevens in acht genomen worden dat toen de Dupesweg 1 als een veehouderij is aangemerkt met een konijnenhouderij als intensieve veehouderijtak. Deze tak is beëindigd.



beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder



• veehouderijbedrijf

agrarisch bouwblok

Wet luchtkwaliteit

Op grond van de Wet luchtkwaliteit dient te worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen niet tot normoverschrijding aangaande de luchtkwaliteit

zullen leiden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een fijn stof berekening opgesteld. Uit deze berekening is gebleken dat de norm van 40 microgram op geen van de ontvangstpunten wordt overschreden. Daarnaast wordt ook de 35 dagen eis eveneens niet overschreden. De berekening is als bijlage beschikbaar. Het rapport is bekend onder nr. 29-WPel18-lk-v1 en is opgesteld d.d. 2 december 2009 door M&A te Helenaveen.

Daarnaast zijn de verwachte verkeersbewegingen van dien aard en omvang dat voor het onderhavige project uitgegaan dient te worden van de bijdrage aan effecten op luchtkwaliteit volgens het begrip "Niet in betekenende mate". Dit houdt in dat de bijdrage aan fijn stofconcentratie middels de uitbreiding van het aantal vervoersbewegingen en de aard daarvan onder de drie procent blijft van de toegestane fijn stof concentratie. In die omstandigheid is er sprake van een niet in betekenende mate bijdrage aan de fijn stofproblematiek voor de in de nabijheid van het project gelegen voorzieningen waar mensen zich kunnen ophouden.

Wet ammoniak en veehouderij

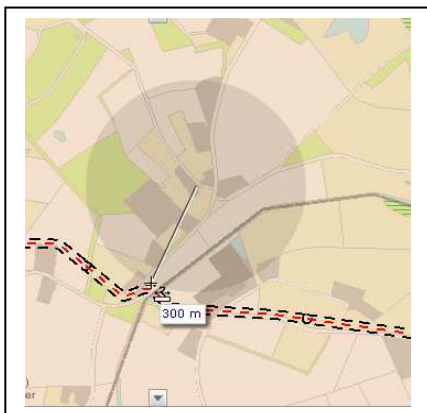
De nieuwe zoogkoeienstal komt te liggen op minimaal 250 meter afstand van het zeer kwetsbare gebied (335 Tungelderwallen) ten westen van de bouwkaal. De wet ammoniak en veehouderij geeft op basis daarvan geen belemmering voor de realisatie en gebruik van deze stal.

Natura 2000

Binnen de inrichting is een vergunning ten behoeve van de konijnenhouderij ingetrokken. Er is derhalve een verlaging van de ammoniakemissie binnen de inrichting doorgevoerd. Daardoor is er ten aanzien van Natura 2000 gebieden geen significante verslechtering op de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden binnen de Natura 2000 vanwege ammoniak. Daarnaast zijn er ten aanzien van andere parameters geen noemenswaardige veranderingen. Daarbij dient nog vermeld te worden dat het hemelwater van de nieuwe verhardingen (gebouwen en erfverharding) in zijn geheel in de bodem zal worden geïnfiltreerd.



risicokaart



Externe veiligheid

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Weert en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet voorkomen, aangezien het plangebied niet gelegen is aan een doorgaande weg. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen. Op ca. 300 meter van de locatie is een hoge druk gastransportleiding gelegen deze afstand is echter ruimschoots voldoende om geen risico te vormen voor het onderhavige project.

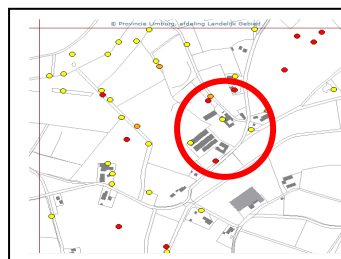
4.3 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen vormen.

4.4 Flora en fauna

Het planvoornemen betreft de vormverandering van een agrarisch bouwkveld. De locatie is momenteel in gebruik als bouwkveld ten behoeve van een agrarisch gemengd bedrijf. Afgaande op informatie van het Natuurloket zijn in het kilometerhok waarin ook het plangebied ligt (coördinaten X:180 / Y:358 tussen 1992 en 2007 in totaal 3 zoogdieren en 4 amfibieën aangetroffen. Daarnaast is er 1 vissoort aangetroffen. Gezien het gebruik van het terrein, waar de aanwezige vegetatie door menselijk ingrijpen wordt gereguleerd, wordt de kans op aanwezigheid van deze bijzondere flora en fauna op de planlocatie zelf zeer gering geacht.

Dit beeld wordt bevestigd door de natuurgegevens van de provincie Limburg voor deze locatie. Op de locatie zijn (nagenoeg) geen broedvogels aangetroffen behoudens een holenduif. Voor het overige bevinden de broedvogels zich op afstand van de locatie. Op enige afstand noordwaarts van de locatie aan de Dupesweg is een Kneu en een Geelgors aangetroffen. Verder is het totaal aan flora en faunagegevens aangevuld met gegevens van het natuurhistorisch genootschap in een bij dit rapport behorende bijlage.



● Rode Lijst soorten:	8	(13 territoria)
● Aandachtsoorten:	9	(18 territoria)
● Schaarse soorten:	19	(50 territoria)
Algemene soorten:	26	

soort	aantal
● Gele Kwikstaart	4
● Groene Specht	1
● Kneu	2
● Koekoek	1
● Patrijs	2
● Spotvogel	1
● Steenuil	1
● Veldleeuwenik	1
● Geelgors	5
● Boomkruiper	2
● Boompieper	1
● Bosrietzanger	6
● Ekster	2
● Grasmus	8
● Holenduif	4
● Rietgors	1
● Waterhoen	1
● Zwarte Kraai	4
● Zwarte Roodstaart	3

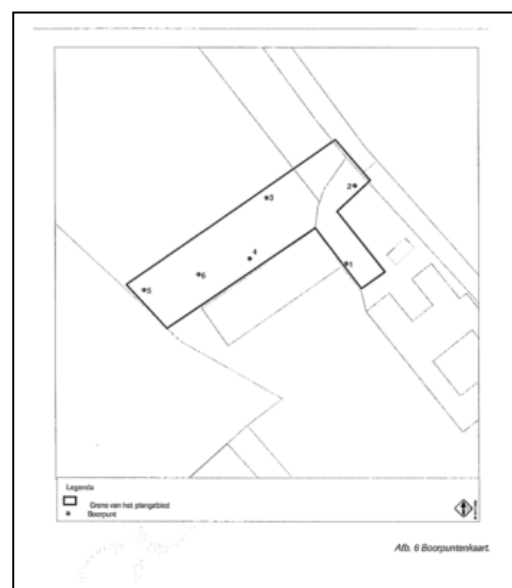
Ditzelfde geldt voor de beschermde planten soorten, deze komen op de geplande locatie ook niet voor. Wel dient bij de planning van de bouwactiviteiten rekening gehouden te worden met de broedseizoenen.

Het plangebied ligt nabij enkele Natura 2000 gebieden waaronder Weerter- en Budelerbergen. Het onderhavige plan voorziet in een afwaartse beweging van de veehouderijactiviteit van dit gebied waardoor de milieusituatie op dit gebied verbetert. Er komen dus met het planvoornemen geen ecologische waarden in het geding. De feitelijke situatie met betrekking tot NH₃ emissie per 7 december 2004 is bepalend voor de Nb- wet depositie toets. Vanwege de uitoefening van een konijnenhouderij op dit genoemd moment is de NH₃-emissie 1122,4 kg/jr. op basis van de toen geldende milieuvergunning. Deze vergunning is inmiddels definitief ingetrokken, zonder dat daarbij een uitbreiding elders mee is gesaldeerd. Daarnaast bedraagt de melding Besluit landbouw milieubeheer een 40 stuks zoogkoeien, 40 stuks jongvee, 2 fokstieren, 10 schapen, 10 geiten en 5 paarden met een totale NH₃- emissie van 438 kg/jr. voor de zoogkoeienhouderij. Er is daarmee een flinke afname van NH₃ emissie ($1122,4 - 438 = 684,4$ kg NH₃/jr.) vanuit het bedrijf en daarmee een sterke verlaging van de NH₃ depositie vanuit het bedrijf omdat er tevens geen verschuiving van het emissiepunt plaatsvindt.



4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de "Cultuurhistorische waardenkaart" van de provincie Limburg aangeduid als zijnde een locatie met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2000 m². In het kader hiervan is er een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd. Het bureauonderzoek is op 2 november 2009 uitgevoerd door ADC Archeo Projecten en een booronderzoek op 3 november 2009. In het plangebied zijn 6 boringen verricht(specificatie VS03).



Op grond van de kadastrale minuut uit 1811-32 is het plangebied in gebruik als weiland of akker. Dupesweg (toentertijd als Heyesweg) en Hoeve Ingelsborg bestaan al. In de tweede helft van de 19^e eeuw veranderde deze situatie. Op de Bonnekaart van 1896 is nl. een tuin of boomgaard naast Heyesweg of Dupesweg afgebeeld. Tussen 1926 en 1937 is juist ten zuiden van het plangebied een stal of huis gebouwd, dat tussen 1937 en 1953 weer is gesloopt. Het plangebied blijft onbebouwd tot 1958. Tussen 1958 en 1968 zijn twee uitbreidingen aan de hoeve Ingelsborg en een klein huis, schuur of stal in de zuidoosthoek van het plangebied gebouwd. Tussen 1968 en 1979 is tenslotte een grote stal ten zuidwesten van het plangebied gerealiseerd en is het kleine gebouw in de zuidoostelijke hoek van het plangebied gesloopt. Na 1979 zijn er geen noemenswaardige verschillen in het landgebruik in het plangebied.

Bodemkundig bestaat het plangebied uit hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand, grondwatertrap V (zEZ23V). Geomorfologisch wordt het plangebied gekenschetst als een Dalvlakterras, bedekt met dekzand, zwak golvend (3^E11). Geologisch is het gebied gekenmerkt door de Formatie van Beegden, veelal met een dek van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden; rivierzand- en grind veelal met een zanddek.

Het plangebied staat op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde met een hoge indicatieve waarde aangeduid. De bodem van het plangebied bestaat nl. waarschijnlijk uit een hoge zwarte enkeerdgrond en deze bodem biedt een goede conservatie van archeologische resten. Daarnaast behoort het plangebied tot een AMK- terrein, de oude kern van Castert. In het onderzoeksgebied zijn meerdere archeologische waarnemingen geregistreerd in Archis, het archeologische informatiesysteem. Het betreft losse vondsten en oude waarnemingen, waarvan de locatie niet meer met zekerheid is te achterhalen.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied archeologische resten verwacht kunnen worden uit het Laat- Paleolithicum tot de Middeleeuwen in het esdek en de top van de C- horizont in een cultuurlaag. Archeologische resten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen direct onder het maaiveld aanwezig zijn en in het esdek. Deze archeologische resten zullen waarschijnlijk voornamelijk uit fragmenten of resten van bouw materiaal bestaan.

De zes boringen zijn tot op een diepte van 120 cm. onder het maaiveld uitgevoerd. De onverstoorde ondergrond (C-horizont) bevindt zich op 40 tot 105 cm – maaiveld. Op deze laag ligt in de boringen met de nummers 2,5, en 6 een omgewerkt pakket van 5 tot 40 cm. dikte. Dit pakket is ontstaan door diepploegen, waarbij de top van het onderliggende dekzand is opgenomen. Het bovenste pakket heeft een dikte van 35 tot 90 cm. en bestaat uit matig fijn zand, dat humeus ontwikkeld is. In dit pakket zijn in de boringen 3 en 4 twee lagen te onderscheiden, een sterk humeuze laag en een matig humeuze laag. De sterk humeuze laag is waarschijnlijk de opvulling van een lokale depressie door (subrecente) landbouwactiviteiten. Boring 1 is op 90 cm-mv gestuit op een ondoordringbare laag. Mogelijk betreft dit de fundering van een gesloopte schuur. De randen van het plangebied zijn waarschijnlijk al verstoord door beploeging. Voor het midden van het plangebied geldt dat, hoewel de conservering relatief goed is, geen of weinig archeologische sporen in een depressie worden verwacht. ADC Archeo Projecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

5 Waterparagraaf

5.1 Waterplan

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Initiatiefnemer heeft 15 september 2009 een waterparagraaf naar het bevoegd gezag verzonden. Het bevoegde gezag (gemeente Weert in deze) heeft aangegeven dat de watertoets een aangelegenheid is van gemeente Weert omdat de infiltratie voor de locatie Dupesweg 1 niet in de directe nabijheid van waterschapslossingen wordt uitgevoerd.

Waterhuishoudkundige situatie

In de directe omgeving van of in het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. De beoogde bouwkvael ligt in de boringsvrije zone Roerdalslenk III.

In dit gebied is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. Raakvlakken liggen er ten aanzien van boring van nieuwe putten op een diepte meer dan 30 m.

Daar is in het onderhavige plan geen sprake van. Hiermee oefent het planvoornemen geen negatieve invloed uit op de boringsvrije zone.

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het veranderen van de bestaande bouwkvael. Na de vormverandering wordt een nieuwe zoogkoeienstal met voer- en vaste mestopslag gerealiseerd, samen met de benodigde verharding. Er vindt in de gewenste situatie een uitbreiding met gebouwen en verharding plaats met een oppervlakte van ca. 1.370 m².

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Het hemelwater van de zoogkoeienstal wordt rechtstreeks in de grond geïnfiltreerd naast de stal. De ruimte naast de stal fungeert als infiltratiezone.

Het hemelwater, tezamen met perssappen en gier wordt opgevangen in een put die bij de kuilvoeropslagplaats en vast mestopslagplaats wordt aangelegd. Vandaar uit wordt het verspreid over de cultuurgrond.

Ten behoeve van de overige verhardingen wordt een naast de Dupesweg gelegen sloot overgenomen van gemeente Weert. Deze sloot verkeert in een slechte staat van onderhoud en voert op dit moment geen water af. In overleg met het bevoegde gezag zal deze sloot door de initiatiefnemer in eigendom worden overgenomen en dienst gaan doen als infiltratiesloot voor de overige verhardingen van het terrein.

Het hemelwater afkomstig van de parkeervoorziening (200 m²), de nieuwe bedrijfswoning (120 m²), de 4 appartementen (300 m²), de binnenplaats (250 m²), de buitenplaats (200 m²) en de zorgboerderij (300 m²) wordt afgevoerd naar deze infiltratiesloot.

5.2 Riolering

In de nabijheid van de projectlocatie is riolering aanwezig. Ten behoeve van het afvalwater afkomstig van de bedrijfswoning, de zorgboerderij, de appartementenverblijven worden voorzieningen getroffen zodat deze via de bestaande riolering worden afgevoerd.

In de jaren 90 van de vorige eeuw is er een drukriolering in het gebied aangelegd. Middels een vrijvalput vóór de carré wordt het afvalwater gevoerd naar een pompput aan de Pelmersheideweg. Op deze wijze wordt de aanvoer van afvalwater meer gedoseerd aangeboden aan de drukriolering.

6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Dupesweg 1" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is

slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale en GBKN-ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan "Dupesweg 1" zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2.3 Inleidende regels

In het artikel 'Begrippen' worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP2008 en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in het artikel 'Wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.2.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffing van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Ontheffing van de gebruiksregels
7. Aanlegvergunning
8. Sloopvergunning
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, inhoud, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Door burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende

gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van ontheffingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden en gebouwen te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In de specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Ontheffing van de gebruiksregels

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die

inherent zijn aan de in de bestemmings-omschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden naar andere bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.3 Bestemmingen

Agrarisch – Multifunctioneel Agrarisch Bedrijf

Met deze bestemming is het grootste deel van het perceel Dupesweg belegd. Er is gekozen voor de toegesneden bestemming 'Agrarisch – Multifunctioneel Agrarisch Bedrijf' om aan te geven dat het niet gaat om een traditioneel agrarisch bedrijf. Hoewel traditionele grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk is, is ook de zorgboerderij een belangrijk onderdeel van het gewenste gebruik. Voorts worden ook recreatieve functies, verkoop van ter plaatse en in de directe omgeving geproduceerde en/of bewerkte agrarische producten en een kleinschalige horecagelegenheid toegestaan.

De hoofdactiviteiten, te weten de agrarische bedrijfsvoering en de zorgboerderij, zijn mogelijk binnen het gehele bestemmingsvlak. De recreatieve functies en het gewenste terras zijn slechts op een deel van het perceel toegestaan, als weergegeven op de verbeelding middels aanduidingen. De plattelandsappartementen zijn, in aansluiting op de SVBP2008, aangeduid als 'recreatiewoning'. In de

bestemmingsomschrijving en de opgenomen begripsomschrijving is nader verklaard wat daaronder moet worden verstaan, waarbij aansluiting is gezocht bij de 'Nota Verblijfsrecreatie in Weert'. De horecafunctie, expositie-, educatie en culturele functie en de verkoop van ter plaatse en in de directe omgeving geproduceerde en/of bewerkte agrarische producten is voor wat betreft oppervlakte beperkt. De functies maken deel uit van de multifunctionele agrarische bestemming en zijn gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied beperkt door het opnemen van een maximale oppervlakte, waardoor wordt gegarandeerd dat de functies niet dusdanig kunnen groeien dat ze op enig moment niet meer passen in de landelijke omgeving.

Verder zijn dagrecreatie en agrarisch hobbymatig gebruik toegestaan. Ook perceelsootsluitingswegen, paden, verhardingen en parkeervoorzieningen zijn genoemd. Deze functies zijn ondergeschikt aan de hiervoor genoemde hoofdfuncties. Ook sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen zijn toegestaan om een goede waterhuishouding binnen het plangebied mogelijk te maken.

Voor wat betreft bouwmogelijkheden is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan, alsmede de door de gemeente gewenste bouwmogelijkheden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Weert. Er is één bedrijfswoning toegestaan die mag worden gerealiseerd in de bestaande carréboerderij, dan wel nieuw mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Indien dat op enig moment vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, kan de bedrijfswoning middels ontheffing ook nabij het carré worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Uitgangspunt blijft echter dat slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Het bouwvlak is voor wat betreft vorm veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, maar blijft voor wat betreft oppervlakte nagenoeg gelijk.

Groen

Binnen het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend aan de restruimte die zal ontstaan door de verlegging van de Dupesweg nabij het perceel Pelmersheideweg 16, waardoor een onbebouwde zone ten opzichte van het nabij gelegen perceel Pelmersheideweg 16 wordt geborgd. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van een goede waterhuishouding toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Tuin

De bestemming is toegekend aan het perceel aan de overzijde van de Dupesweg, alsmede de gronden ten zuidoosten van het carré, grenzend aan de Pelmersheideweg. Er is gekozen voor de bestemming 'Tuin' omdat deze bestemming voor wat betreft gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden aansluit bij de beoogde functie van de gronden. De bouwmogelijkheden zijn minimaal. Voor wat betreft gebouwen is slechts 15m² aan hobbykassen toegestaan. De overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen een gezamenlijke oppervlakte hebben van 70m².

Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding, behorende tot het bestemmingsplan, is rekening gehouden met de gewenste aanpassing van de ligging van de Dupesweg.

6.4 Algemene regels

Anti- dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti- dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer

volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene wijzigingsregels

Er is slechts één wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemmingsgrenzen onderling in geringe mate (2,00 meter) te verschuiven in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart of om het plan zo goed mogelijk overeen te laten komen met de werkelijke toestand.

6.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Het onderhavige project is in handen van een particuliere initiatiefnemer, die zorg draagt voor de realisering van de met de vormverandering van de bouwkavel gepaard gaande ingrepen. De daarmee gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals voor de eventuele aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente Weert zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn deels terug te vinden in het vigerende bestemmingsplan en eerder vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten. Over de hoofdlijnen van beleid is reeds consensus bereikt middels het collegebesluit van Burgemeester en Wethouders gemeente Weert. Voorts liggen er afspraken met zorginstellingen in de regio voor de zorgverlening aan de Dupesweg 1 te Weert.

Dit bestemmingsplan vormt de concretisering en detaillering van die hoofdlijnen. Daarbij zijn tijdens de planvoorbereiding ook de belanghebbenden in het buitengebied betrokken.

Het bestemmingsplan zal verder de normale bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld op de voorgestelde ontwikkelingen te reageren om zijn/haar standpunt kenbaar te maken.

8 Handhaving

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001.

De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma.

In het handhavingsprogramma wordt het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen vastgelegd.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8.3 Overgangsrecht

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

8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied uitgebreid geïnformeerd over het voor- en het ontwerpbestemmingsplan.

8.5 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden.

Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren. Doch minstens eenmaal per jaar.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd.

Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente. 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.

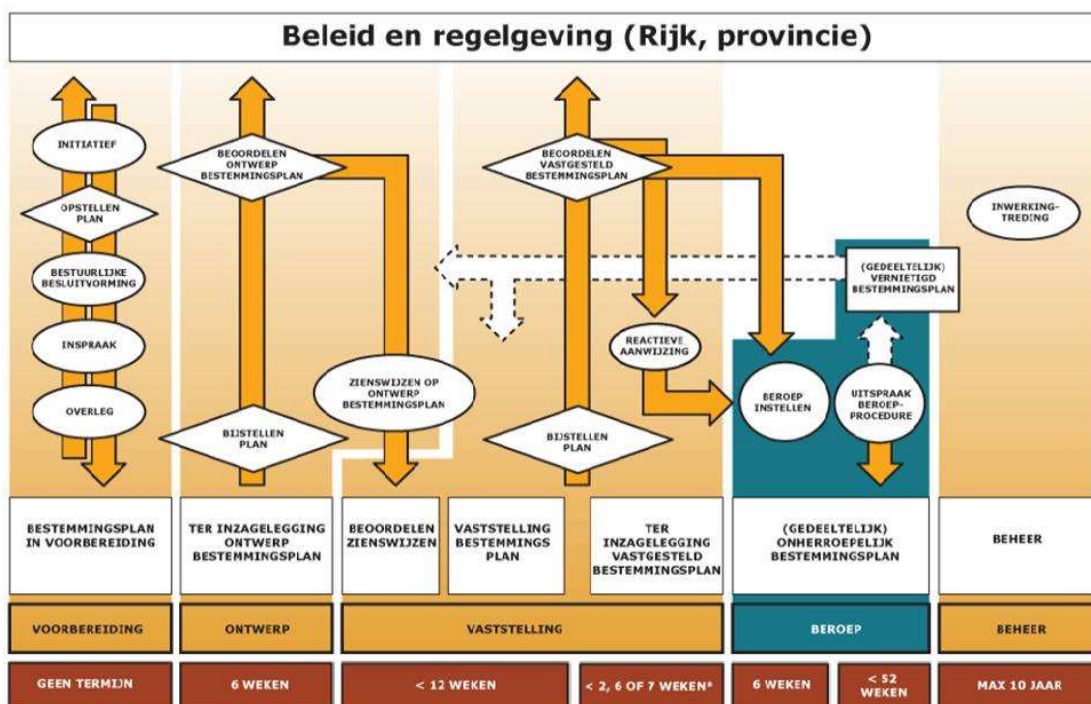
Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen maar ook van niet gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

8.6 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

9 Procedure



9.1 De te volgen procedure

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

- Voorbereiding:
Vooroverleg met instanties
Watertoets
Inspraak (niet verplicht)
- Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
Toezending aan watertoetsloket en provincie, alsmede aan inspectie R.O.
- Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding

gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan Ingelshof, aan de Dupesweg 1 te Weert (vormverandering bouwblok ten behoeve van een multifunctioneel agrarisch bedrijf).

9.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

9.4 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp plan ter beoordeling voorgelegd aan het ministerie van VROM, de provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei. Deze instanties hebben op het voorontwerp gereageerd.

Het Ministerie van VROM heeft per mail d.d. 26 mei 2010 aangegeven dat plan "Ingelshof" betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. De betreffende mail is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Provincie Limburg heeft per brief d.d. 18 juni 2010 onder kenmerk CAS201000007693 gereageerd op het plan "Ingelshof". Provincie Limburg heeft een viertal opmerkingen gemaakt, welke zijn weergegeven in de bijlage 2 van deze toelichting.

Waterschap Peel en Maasvallei heeft per brief van 26 mei (verzonden 27 mei 2010) aangegeven dat vanwege het feit dat de uitbreiding van het verhard oppervlak onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets valt en het plan tevens niet is gelegen in een aandachtsgebied een wateradvies van het watertoetsloket achterwege kan blijven.

De uitgebreide brief van het waterschap is weergegeven in bijlage 3 van deze toelichting.

De opmerkingen van de provincie Limburg geven de gemeente Weert aanleiding tot de volgende reactie:

Ad 1 Ruimtelijke kwaliteit.

Aan deze opmerking van de provincie wordt tegemoet gekomen door in de BOM+ overeenkomst op de diverse onderdelen alle tegenprestaties te beschrijven.

Ad 2 Natuur.

Aan deze opmerking van de provincie Limburg wordt tegemoet gekomen door een aanvulling van de laatste alinea van onderdeel 4.4. Flora en fauna in de toelichting. Gespecificeerd wordt opgenomen waaruit de reductie van de stikstofemissie bestaat. Per saldo is er sprake van een emissiereductie van 684,4 kg NH₃/jr.

Ad 3 Toerisme.

Met deze opmerking van de provincie wordt ingestemd. Ook de gemeente Weert is van mening dat de plannen leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Ad 4 Voorschriften.

Aan deze opmerking van de provincie Limburg wordt tegemoet gekomen door in artikel 3.1.a. van de regels de tekst "of in hoofdzaak" te schrappen.

Bijlage 1 Reactie Ministerie van VROM

Gemeente - Vooroverlegbestemmingsplan Dupesweg 1

Van: Postbus VIZ Ruimtelijke plannen <VIZ-RuimtelijkePlannen@minvrom.nl>
Aan: "gemeente@weert.nl" <gemeente@weert.nl>
Datum: 26-05-2010 13:38
Onderwerp: Vooroverlegbestemmingsplan Dupesweg 1
CC: "postbus@prvlimburg.nl" <postbus@prvlimburg.nl>

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert
Ter attentie van ir A. Passau.

Op 28 april 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Dupesweg 1" (H30979).

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
p.o.
mevr. Ing. K. Rigterink

Ministerie van VROM
VROM-Inspectie Regio Zuid
Kennedyplein 7-13 | 5611 ZS | Eindhoven | 4.14
Postbus 850 | 5600 AW | Eindhoven

T 040-2652911

F 040-2653030

viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
26 MEI 2010	
ZAAKNR.	032259
AFD./NR.	10m3/040106
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	Bw.

7260510

Bijlage 2 Reactie Provincie Limburg



Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
De heer Passau
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT <i>A</i>	
INGEKOMEN OP	
21 JUNI 2010	
ZAAKNR	032259
AFD./NR	101B/040832
RAADSNR	
KOPIE NAAR	BW 21/6/10 <i>10</i>

Afdeling RON
Ons kenmerk CAS201000007693
DOC201000064574

Behandeld C.A.M. Schreurs
Telefoon (043) 389 7404
Fax (043) 389 7977
Email cam.schreurs@prvlimburg.nl
Maastricht 18 juni 2010
Verzonden

Uw kenmerk 2010/5707
Bijlage(n) -

VERZONDEN 18 JUNI 2010

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan "Dupesweg 1", hierna te noemen het plan

Geachte heer Pasau,

Uw verzoek heb ik op 28 april ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Uit het bouwkaavelvoorstel blijkt dat het voorgestelde agrarisch bouwkaavel geen bouwkaavel op maat betreft, hetgeen vanuit provinciaal beleid wel een voorwaarde is.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en het bedrijfsontwikkelingsplan en uit eerdere gesprekken met de initiatiefnemer, blijkt dat initiatiefnemer voornemens is een flinke bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Het plan is in beginsel dan ook positief beoordeeld ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.



Echter het bij de BOM+-overeenkomst gevoegde plan voor landschappelijke inpassing en de assortimentenlijst (12 bomen en 300 meter haag) is erg mager in relatie tot de in de toelichting van het bedrijfsontwikkelingsplan en de in de toelichting van het bestemmingsplan gepresenteerde inpassingsplaatje. De inpassing zoals voorgesteld in het inpassingsplan behorende bij de bom+-overeenkomst voldoet niet aan het verplichte basispakket bom+ (volledige inpassing nieuwe bebouwing) en wordt als onvoldoende beschouwd. Gezien de plannen van de ondernemer zijn er ons inziens genoeg aanknopingspunten om een kwalitatief beter inpassingsplan overeen te komen, passend binnen de intenties van de initiatiefnemer.

2. Natuur

Uit de stukken blijkt geen kwalitatieve afname van stikstofemissie. De in het plan beschreven daling van de depositie ten opzichte van het toetsingsjaar 2004 is nu niet onderbouwd. Dit is vanuit de Nbwet 1998 wel noodzakelijk.

3. Toerisme

Nieuwe vakantiewoningen zijn op basis provinciaal beleid alleen toegelaten op locaties waar ook nieuwe woningbouw mogelijk is, dus grenzend aan de kern of in linten en clusters. Daarvoor is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Op basis van de handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg kan in Vrijkomende agrarische bebouwing wel hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden, mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied en de bestaande waarden niet worden aangetast en de bouwmassa niet toeneemt. Vanuit stedenbouwkundig en kwalitatief oogpunt en vanuit een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie met de omgeving is herbouw op basis van provinciaal beleid te verantwoorden omdat de bouwmassa niet toeneemt en de plannen van de ondernemer leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

4. Voorschriften

In artikel 3.1 wordt aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Aangezien de milieuvergunning voor konijnen is ingetrokken is het gewenst om gebruik ten behoeve van intensieve veehouderij uit te sluiten.

Ik verzoek u om het plan op bovenstaande punten aan te vullen c.q. aan te passen vooraleer u het plan in procedure brengt.

ba. R. Antonides

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 3 Reactie waterschap Peel en Maasvallei



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk: 1OMB/gk
ons kenmerk: ka/jati/wt/2010.7757
uw brief van: 27 april 2010
datum: 26 mei 2010
verzonden:

Burgemeester en wethouders van
Weert
dhr. G. Konings
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT <i>He</i>	
INGEKOMEN OP	
28 MEI 2010	
ZAAKNR.	032308
AFD./NR.	1OMB/040235
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

27 MEI 2010

onderwerp: Watertoets bestemmingsplan Dupesweg 1

Geacht College,

Wij hebben van u het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan ontvangen op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht om een agrarisch bedrijf om te vormen tot een multifunctioneel agrarisch bedrijf.

In paragraaf 5.1 geeft u al aan dat de gemeente de watertoets zal uitvoeren. Het bouwplan valt onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het waterloket van het waterschap Peel en Maasvallei, omdat de uitbreiding van het verhard oppervlak ca. 1370 m² bedraagt. Tevens ligt het plan niet in een aandachtsgebied. Een wateradvies van het watertoetsloket blijft daarom achterwege.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan Tielen, via (077) 38 91 130 of stuur een e-mail naar jan.tielen@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,

ir. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.