

Bestemmingsplan “Laarderweg 84”

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Laarderweg 84”

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x09326
Identificatienummer:	NL.IMRO.0988.BPLaarderweg84-VA01
Datum concept:	28 november 2017
Datum ontwerp:	1 februari 2018
Datum vaststelling:	30 mei 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Steijvers, Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg & Mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Woningbouw, Ruimte voor Ruimte, buitengebied, Laarderweg te Weert, gemeente Weert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Laarderweg te Weert, in de gemeente Weert.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

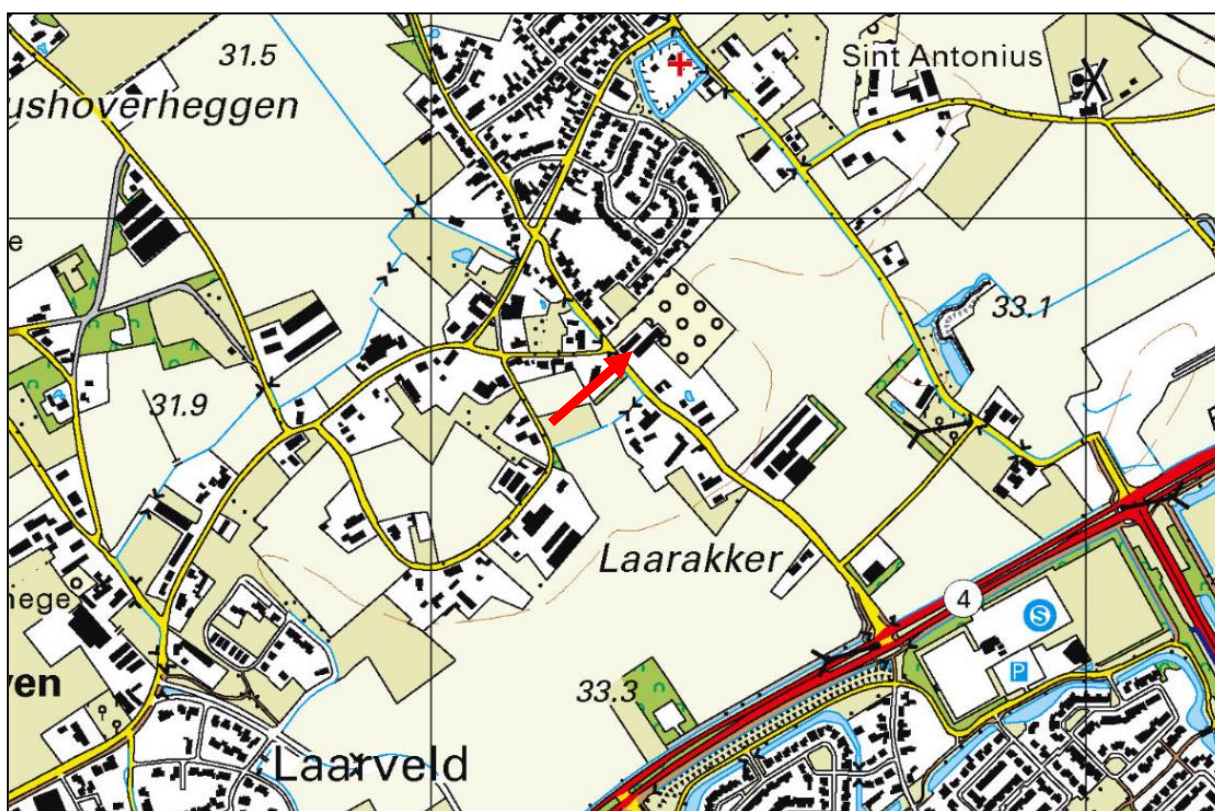
INHOUD

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4. PLANBESCHRIJVING	13
5. ONDERZOEK	15
5.1 Economische uitvoerbaarheid	15
5.2 Milieuaspecten	15
5.2.1 Bodem	15
5.2.2 Geluid	16
5.2.3 Luchtkwaliteit	17
5.2.4 Externe veiligheid	18
5.2.5 Milieuzonering	22
5.3 Archeologie	23
5.4 Natuur en landschap	24
5.5 Flora en fauna	24
5.6 Leidingen en infrastructuur	26
5.7 Verkeerskundige aspecten	26
5.8 Duurzaamheid	26
5.9 Waterparagraaf	27
5.10 Geurhinder	28
6. PLANSTUKKEN	30
6.1 Planstukken	30
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	30

6.3 Toelichting op de regels	30
7. INSPRAAK EN OVERLEG	36
8. HANDHAVING	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	37
8.3 Overgangsrecht	38
8.4 Voorlichting	39
8.5 Sanctionering	39
9. PROCEDURE	40
Bijlage	
• Advies veiligheidsregio	
Separate bijlagen	
• Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, <i>Verkennd bodemonderzoek Laarderweg (ong.) te Weert</i>, projectnummer 166TUL/17/R1, 10 maart 2017. • M-tech Nederland B.V., <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van de realisatie van een ruimte-voor-ruimte-woning aan de Laarderweg te Weert</i>, rapportnummer Laa.We.17.AO BP-01, 6 november 2017. • Bergs Advies B.V., <i>Onderbouwing spuitzone Laarderweg perceel 390 te Weert</i>, 4 april 2017. • BRO, <i>Quickscan flora en fauna "Ruimte voor Ruimte Laarderweg Weert"</i>, projectnummer 211x09326, 2 oktober 2017.	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning in het buitengebied van de gemeente Weert. Het plangebied is gelegen aan de Laarderweg te Weert, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummers 871 en 872. Middels de ruimte voor ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. Met de bouw van woningen worden de kosten hiervan terugverdiend. In Weert dienen 41 Ruimte voor Ruimte woningen te worden gerealiseerd. Dit plan betreft de 41e en laatste woning waarvoor het planologisch regime in Weert wordt geregeld.



Topografische kaart plangebied en directe omgeving, met aanduiding globale ligging plangebied (rode pijl)

Dit plan maakt deel uit van de ruimte voor ruimte regeling tweede tranche. Ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en de Rabo Vastgoedgroep: "Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer C.V.".

Volgens het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2011” is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Weert wil echter medewerking verlenen middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en hoofdstuk 7 gaat in op inspraak en overleg ten behoeve van dit plan. In hoofdstuk 8 is weergegeven hoe de gemeente Weert omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Laarderweg, tussen de huisnummers 82 en 86, in het buitengebied ten noorden van de stad Weert en aan de zuidzijde van de kern Laar. In de huidige situatie is het perceel bestemd als bedrijf, maar niet meer als zodanig in gebruik.



Luchtfoto plangebied en omgeving met de globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd (de bebouwing en begroeiing zijn inmiddels verwijderd).

De locatie wordt aan de noord- en noordoostzijde begrensd door agrarische percelen en een agrarisch bedrijf aan de noordwestzijde. Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van de kern Laar, die ten noorden van het plangebied is gelegen. Ten zuiden en westen liggen diverse woningen in een bebouwingslint aan de Laarderweg. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Laarderweg, liggen agrarische percelen met een 'Wonen uit te werken' bestemming. Op deze percelen is de ontwikkeling van het woongebied Laarveld fase 3 en 4 voorzien.

De Laarderweg is ter plaatse van het plangebied een 30 km/u-weg en buiten de bebouwde kom een 60 km/u-weg. De komgrens ligt net ten zuiden van het plangebied. De Laarderweg loopt door het buitengebied ten noorden van Weert en verbindt de kern Laar via de Ringbaan-Noord met de stad Weert.

3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking.

Onderhavig plan voor de realisatie van één ruimte voor ruimte woning is een dergelijk klein initiatief. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone "Overig bebouwd gebied". Over ruimte voor ruimte woningen worden in het POL2014 geen beleidslijnen aangegeven. Wel wordt opgemerkt dat de in 2001 gemaakte afspraken tussen de provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte BV door het POL niet worden gewijzigd. De realisatie van de ruimte voor ruimte woningen is mogelijk op basis van afspraken die voor het inwerkingtreden van het POL2014 reeds zijn gemaakt en op basis daarvan niet in strijd zijn met het provinciaal beleid.

Daarnaast is het plangebied volgens het POL2014 gelegen binnen een archeologisch aandachtsgebied, in de boringsvrije zone Roerdalslenk III en in een gebied voor strategische grondwatervoorraad. De ligging binnen deze gebieden vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Wat betreft wonen gaat de provincie in het POL2014 uit van dynamisch voorraadbeheer. Daarbij maken gemeenten en de provincie op regionaal niveau afspraken over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en terugdringen van de planvoorraad. Er is slechts ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze kwaliteit toevoegen en dit samengaat met het schrappen van slechte voorraad. De regionale afspraken voor Midden-Limburg zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' (zie paragraaf 3.3).

De provincie heeft in haar brief van 14 juni 2017¹ aan de Limburgse gemeenten echter aangegeven dat ruimte voor ruimte woningen niet vallen onder de regionale afspraken zoals vastgelegd in de regionale structuurvisies wonen. De realisatie van ruimte voor ruimte woningen is namelijk een op zichzelf staande opgave, die additioneel op de regionale afspraken gerealiseerd mag worden.



Uitsnede POL2014-kaart "Zoning Limburg"

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de "Omgevingsverordening Limburg 2014" vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau III). Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten.

¹ Provincie Limburg, *Ruimte voor Ruimte*, kenmerk 2017/42236, 14 juni 2017

Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije Roerdalslenk. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (regionaal vastgesteld op 18 december 2014).

In Noord- en Midden-Limburg vinden verschillende woningbouwontwikkelingen plaats in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. In de structuurvisie is ten aanzien van de ruimte voor ruimte woningen opgenomen dat gezien het karakter van deze plannen (gelegen buiten de contour en betreffende vrijstaande koopwoningen) ze in mindere mate aansluiten bij de geconstateerde ontwikkeling van de woningbehoefte. Echter blijft de structuurvisie het realiseren van dergelijke woningen mogelijk maken, omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande planvoorraad.

De realisatie van ruimte voor ruimte woningen is daarnaast een op zichzelf staande opgave. Deze woningen mogen additioneel op de taakstelling in de regionale structuurvisies Wonen van Noord- en Midden Limburg gerealiseerd worden. Het initiatief is daarom niet in strijd met de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de "Structuurvisie Weert 2025" opgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

1. Analyse en opgaven;
2. Visie;
3. Uitvoering.

In de Structuurvisie Weert 2025 is een strikt woonbeleid opgenomen, waarbij de gemeente in principe geen nieuwe burgerwoningen toelaat in het buitengebied. De gemeente Weert heeft echter nog wel de taakstelling om de resterende ruimte voor ruimte woningen planologisch mogelijk te maken. Door het genoemde initiatief wordt deze taakstelling verder ingevuld.

Welstandsnota 2017

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze nota is onder andere opgenomen dat het buitengebied van de gemeente Weert welstandsvrij is,

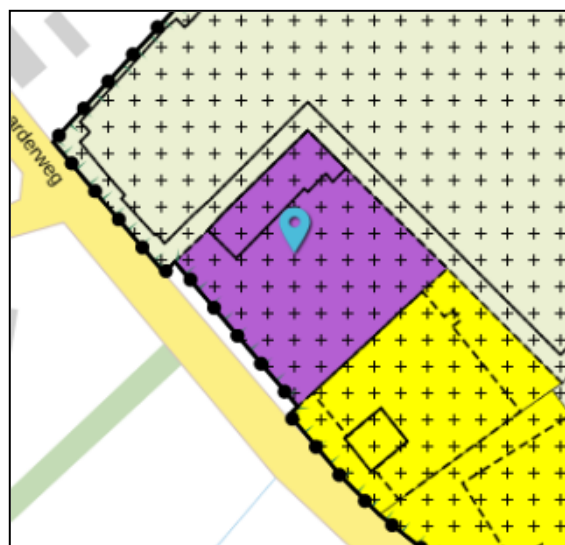
met uitzondering van de aangewezen stads- en dorpsgezichten en de monumenten. Het plangebied aan de Laarderweg valt niet onder de uitzonderingsgevallen en de bouwplannen hoeven dan ook niet door de welstandscommissie te worden getoetst.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2011 dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld. Op het plangebied ligt de bestemming “Bedrijf”, met de functieaanduiding “bedrijfswoning uitgesloten”. Aan de noordzijde van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” opgenomen en is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoog” van toepassing.

De voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Bestaande bedrijven in de milieucategorie zoals opgenomen in lijst van aanwezige niet-agrarische bedrijven bij de planregels;
- Het stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen;
- Met daaraan ondergeschikte voorzieningen.



Uitsnede verbeelding "Buitengebied 2011"

Op de voor “Bedrijf” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken passende binnen deze bestemming worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming. Binnen het bouwvlak mogen de bestaande bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Het is dan ook strijdig met het vigerend bestemmingsplan om een burgerwoning te bouwen.

Natuur – en landschapsvisie

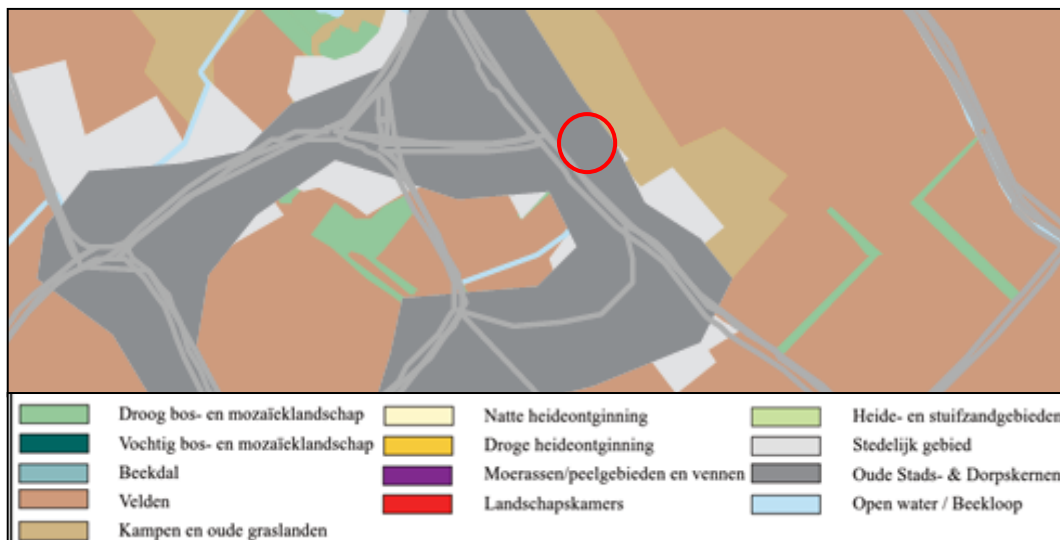
In het najaar van 2016 is de ‘Natuur & Landschapsvisie’ vastgesteld. Deze Natuur- en landschapsvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en vormt in feite een verdieping van de Structuurvisie.

De Natuur- en landschapsvisie is een koersdocument naar de toekomst toe. Zij heeft de volgende doelen:

- De huidige kwaliteiten en het streefbeeld van het Weerter landschap vastleggen;
- De herkenbaarheid, kennis en identiteit van verleden, heden en toekomst in het landschap te verbijzonderen, te complementeren en te vervolmaken;
- Verbinding leggen met de maatschappelijke partijen, discussies en de rol van de Participatiegroep daarbij;

- Houvast voor de uitvoering van de visie door initiatief aan te jagen, te enthousiasmeren en de diverse actoren uit te nodigen om te participeren;
- Basis voor de verdere interactie met de Participatiegroep Groen met daarbij aandacht voor houding en gedrag.

Volgens de kaart 'landschapstypen' vindt de voorgenoemde ontwikkeling plaats in de zone "Oude Stads- & Dorpskernen".



Kaart landschapstypen, met het plangebied omcirkeld

Oude stads- en dorpskernen:

Huidige verschijningsvorm:

- Deels verrommeld, relatief open gebied.
- Weilanden en kleinschalige akkers.
- Beperkte natuur- en belevingswaarde.

Beschrijving van het streefbeeld:

- De stadsrandzone en kernrandzones vormen een parkachtig kleinschalig agrarisch landschap als zachte overgang tussen stad en land.
- De stadsrand zone zuid vormt de groene zoom als fruittuin van de stad Weert, met fruitboomgaarden, ruimte voor stadslandbouw, pluk- en gebruikstuinen, scharrelgroen, speel en ontdekna-tuur.
- De inrichting van een feest- en herdenkingsbos, speelbos en paden naar de natuur zorgen voor een grotere toegankelijkheid en gebruikswaarde van deze zoom.
- De relatie stad en land is verbeterd door het verdunnen van de bebouwingsrand in Keent en Moesel met doorzichten naar de Dijkerakker en het optimaal verknopen van langzaam verkeers-routes tussen de Dijkerakker en de wijken.
- De randzones functioneren als groenblauwe zone rond de stad en kernen voor de opvang en buf-fering van regenwater. Deze bufferzones zijn natuurlijk ingericht en voorzien van belevingspaden.

- De groene zoom is ingericht met bloemenweides, extensief beheer, ruimte voor de ontwikkeling van bloeiende en boeiende natuur.
- Met nadruk wordt hier een alliantie aangegaan met wijken, dorpen, particulieren en verenigingen voor inrichting en beheer.
- Een goed ontsloten gebied voor recreatief en functioneel fietsverkeer aansluitend aan het netwerk naar het buitengebied van Weert.
- Het gebied is voorzien van vele rust en beleevingspunten als recreatief en ontspanningsgebied.

Afweging

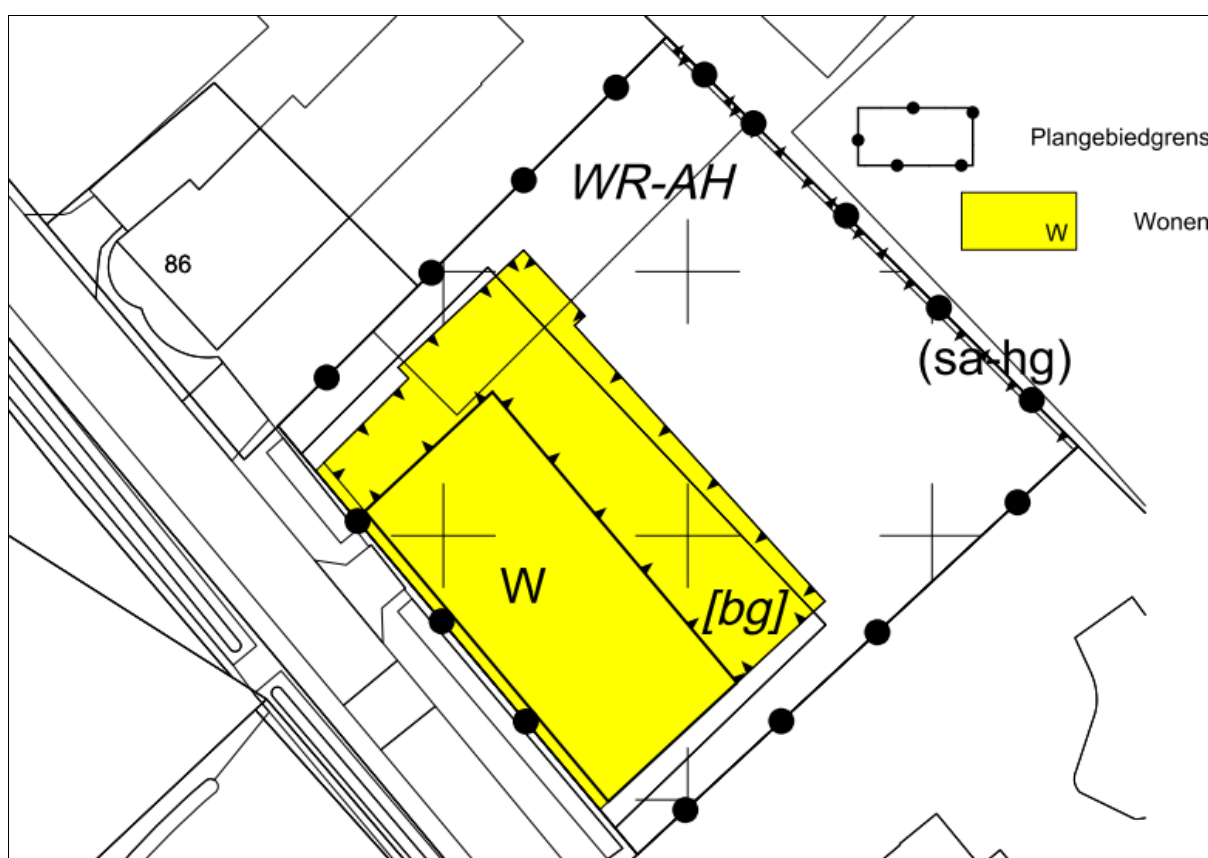
De ruimte voor ruimte woning wordt gebouwd op een voormalige bedrijfslocatie aan de rand van de kern Laar. Het betreft een onbebouwd perceel zonder begroeiing, dat recent bouwrijp is gemaakt. Er hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. De voorgenomen ontwikkeling zal het streefbeeld zoals genoemd in de natuur- en landschapsvisie dus niet nadelig aantasten. Daarnaast is er in het plan genoeg ruimte voor het ontwikkelen van (nieuw) groen, doordat de achterzijde van het plangebied niet wordt bebouwd.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

Bouwplan

Aan de Laarderweg in Weert wordt, tussen de huisnummers 82 en 86, één ruimte voor ruimte kavel mogelijk gemaakt van circa 1.000 m². Het plangebied en de ruimte voor ruimte kavel zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Kadastrale ondergrond met plangrens en bestemming Wonen (de ruimte voor ruimte kavel).

Naast de ruimte voor ruimte kavel van 1.000 m² wordt aan de stroken tussen de kavel met de bestemming 'Wonen' en de naastgelegen percelen, de bestemming 'Wonen – Onbebouwd' toegekend. Binnen de bestemming 'Wonen – Onbebouwd' zijn op basis van dit bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan. Het resterende deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse zijn op basis van het bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan. De bestemming 'Bedrijf' komt daarmee volledig te vervallen.

Voor wat betreft de bouwregels wordt overwegend aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan. Hiermee worden over het algemeen dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd als voor de omliggende woningen. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 meter. De voorgevel van de beoogde woning ligt in lijn met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien er reeds (burger)woningen rond het plangebied aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen woning functioneel in de omgeving. Verder wordt qua bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de woningen in de omgeving en zal ook qua situering van de woningen in grote mate worden aangesloten bij de omliggende woningen. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

Vanuit landschappelijk oogpunt geldt dat de locatie aan de noord- en noordoostzijde begrensd wordt door agrarische percelen. Ten zuidoosten van het plangebied en aan de overzijde van de Laarderweg liggen diverse woningen in een bebouwingslint, waardoor feitelijk sprake is van een verdere invulling van een reeds bestaand bebouwingslint. De landschappelijke effecten zijn daardoor zeer beperkt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van een ruimte voor ruimte woning, is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Het kostenverhaal is reeds geregeld op basis van in het verleden gemaakte afspraken. Er wordt dan ook uitsluitend een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeligere functie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt de conclusie hiervan weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport².

² Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, *Verkennd bodemonderzoek Laarderweg (ong.) te Weert*, projectnummer 166TUL/17/R1, 10 maart 2017

In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan sporen kooltjes en baksteen waargenomen. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de bovengrond ter plaatse van mengmonster 1 (MM1) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, lood, zink, PAK en PCB aangetoond. Ter plaatse van MM2 zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en lood aangetoond. In de ondergrond (MM3) overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond.

De bovengrond ter plaatse van MM1 voldoet aan de maximale waarde voor wonen. De bovengrond ter plaatse van MM2 en de ondergrond (MM3) voldoet aan de achtergrondwaarde.

Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet de bovengrond ter plaatse van MM1 aan de bodemkwaliteitsklasse industrie. De bovengrond ter plaatse van MM2 en de ondergrond (MM3) voldoet aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Indien bij de realisatie van de bouw grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken. Voor eventuele afvoer dient, om de mogelijkheden van hergebruik / afvoer definitief vast te stellen, een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woning.

5.2.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Laarderweg. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de omliggende 30 km/uur-wegen in het onderzoek meegenomen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage³.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege de zoneringsplichtige wegen ter plaatse van de voorgevel van het bouwplan bedraagt ten hoogste 50 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor buitenstedelijke situaties wordt gerespecteerd.

³ M-tech Nederland B.V., *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van de realisatie van een ruimte-voor-ruimte-woning aan de Laarderweg te Weert*, rapportnummer Laa.We.17.AO BP-01, 6 november 2017

De berekende geluidbelasting zou gereduceerd kunnen worden door vervanging van het wegdek. Het wegdektype “dunne deklagen” resulteert bijvoorbeeld in 2 dB reductie, waarmee de voorkeurgrenswaarde zou worden gerespecteerd. Maatregelen in de overdracht alsmede verlaging van de maximum snelheid worden niet als reële maatregelen gezien.

Indien maatregelen om de berekende geluidbelasting te reduceren stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke of stedenbouwkundige aard, kunnen hogere grenswaarden worden aangevraagd.

Aangezien de geluidbelasting op de gevel ten hoogte 50 dB bedraagt, kan met een standaard gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit worden voldaan aan een aanvaardbaar binnenniveau van maximaal 33 dB. Een aanvullend onderzoek naar de gevelwering wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Voor de woning dienen hogere waarden te worden aangevraagd vanwege het overschrijden van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Een nader onderzoek naar de gevelwering is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woning.

5.2.3 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). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd ‘niet in betekenende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM.

De realisatie van één ruimte voor ruimte woning leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Op de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2016 18-20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} 10-12 µg/m³ en de concentratie NO₂ 15-20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functies.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 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), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

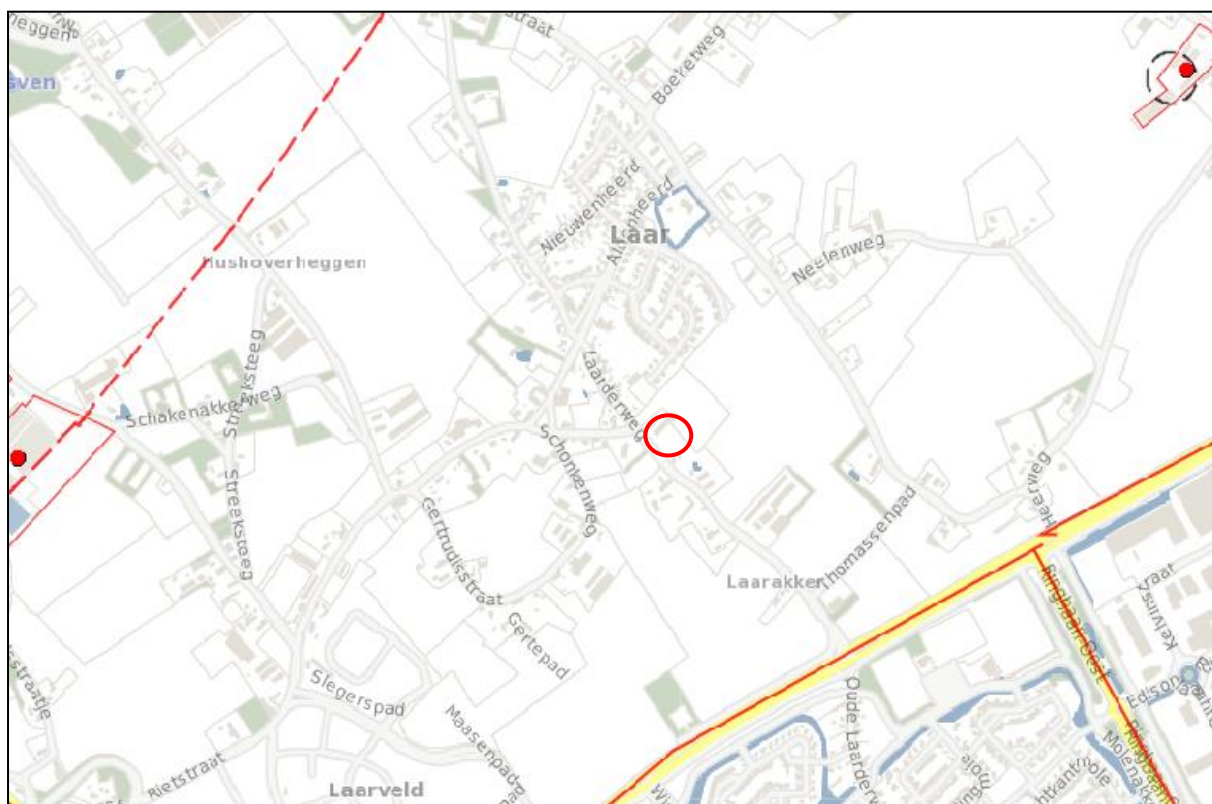
Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van op-

slag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied rood omcirkeld

Risicovolle bedrijvigheid

De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting ligt op een afstand van ruim 1.200 meter ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft een propaantank bij een pluimveehouderij, welke een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 50 meter heeft. Op circa 1.250 meter ten westen van het plangebied bevindt zich eveneens een pluimveehouderij, waarbij twee propaantanks aanwezig zijn. Beide tanks hebben een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 25 meter. Aangezien het plangebied op meer dan 1.200 meter van deze bronnen is gelegen, wordt de nieuwe woning ruimschoots buiten deze contouren gerealiseerd. Gezien de tussenliggende afstand is het plangebied ook ruimschoots buiten het invloedsgebied gelegen van beide risicobronnen.

Risicovol transport over de weg

Op circa 520 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt de N275, waarover transport van brandbare vloeistoffen en gassen plaatsvindt. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} , welke 108 meter bedraagt, en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend.

Op een afstand van circa 1.200 meter ten noorden van het plangebied ligt de A2, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg geldt op basis van het Basisnet Weg dat ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig is van 82 meter uit de as van de weg. Tevens is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien het plangebied ruimschoots buiten deze zones ligt, leveren het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen op. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de over de A2 vervoerde toxische gassen.

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval te worden ingegaan op:

- a) De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b) Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Op basis van artikel 8 van het Bevt geldt verder dat kan worden volstaan met de verantwoording als bedoeld in artikel 7, aangezien het besluitgebied op meer dan 200 meter van de weg ligt. Inzake de betreffende onderwerpen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de beperkte risicoverantwoording wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Limburg Noord advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage in deze toelichting opgenomen. De initiatiefnemer is verzocht om de woning uit te voeren met een afsluitbare ventilatie welke op een makkelijke plaats is te bereiken en waarbij de ventilatieopening van de A2 af is geprojecteerd, conform het advies van de Veiligheidsregio.

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A2 bestaan er in het voorliggende geval uitsluitend risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het besluitgebied is gezien de tussenliggende afstand zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten. Bij een incident zullen de hulpdien-

	sten zich met name richten op het beperken van de impact van de calamiteit bij de bron en het beperken en neerslaan van toxische dampen.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	<i>Mogelijkheden tot zelfredzaamheid</i> Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten. In dit geval betreft het uitsluitend calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Risicovol transport over het spoor

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen gelegen.

Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen. Aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 Bevt wordt invulling gegeven middels een advies van de Veiligheidsregio.

5.2.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Invloed vanuit de omgeving

Direct ten noordwesten van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen in de vorm van een boomkwekerij aan de Laarderweg 86. Volgens de VNG-richtlijnen is dit een categorie 2 bedrijf en geldt een richtafstand van 30 meter (op basis van geluid). Gezien de ligging van het plangebied aan een bebouwingslint in het buitengebied, waar naast wonen ook agrarische en andere bedrijvigheid plaatsvindt, kan de omgeving van het plangebied als gemengd gebied worden beschouwd. Op grond van de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, van 30 meter naar 10 meter. Het bouwvlak waarbinnen de beoogde woning gerealiseerd mag worden, ligt op circa 13 meter afstand van het agrarisch bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Vanwege de ligging van het plangebied op een afstand van circa 10 meter van de boomgaarden behorende bij de boomkwekerij moet tevens rekening worden gehouden met effecten als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hiertoe heeft Bergs Advies een spuitzone-onderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁴.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten is indien reducerende maatregelen genomen worden. De afstand tussen de

⁴ Bergs Advies B.V., *Onderbouwing spuitzone Laarderweg perceel 390 te Weert*, 4 april 2017

boomkwekerij en percelen 871 en 872 bedraagt circa 10 meter. Daarom is het nodig om te zorgen voor een groenblijvende haag van tenminste 3 meter hoog om blootstelling met zekerheid te voorkomen. Hiermee kan een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. De aanleg en instandhouding van deze haag is in het voorliggende bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting bij het gebruik van het perceel voor woondoeleinden.

Conclusie

In de omgeving zijn voor het overige geen functies gelegen met een zodanige hinderzone, dat deze een beperking vormen voor de beoogde functiewijziging. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect “archeologie” in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect “archeologie”.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2011” heeft de locatie de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie hoog” gekregen. De voor “Waarde - Archeologie hoog” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De regels uit het geldende bestemmingsplan schrijven voor dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, tenzij het verstoringsoppervlak niet groter is dan 250 m². Aangezien de oppervlakte van de beoogde woning niet meer dan 250 m² zal bedragen, wordt een dergelijk onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel is de bovengenoemde archeologische dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan.

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

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. De Laarderweg is ter hoogte van het plangebied aangeduid als ‘andere weg ouder dan 1806’. Het voorliggend initiatief heeft geen invloed op de ligging van deze weg, waardoor

deze aanduiding geen belemmering vormt. Daarnaast is het gebied ten westen van het plangebied inclusief de Laarderweg ter hoogte van het plangebied aangeduid als 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Het initiatief heeft geen invloed op dit dorpsgezicht. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is dan ook niet vereist.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Natuur en landschap

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven ligt op circa 2,5 kilometer afstand. Daarnaast bevindt zich op circa 5 kilometer ten oosten van het plangebied het Natura 2000-gebied Sarsven en De Banen. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft daarom verder geen rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming voor wat betreft gebiedsbescherming.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de Goudgroene en Zilvergroene natuurzone zoals ruimtelijk vastgelegd in het POL 2014. De dichtstbijzijnde natuurzone is gelegen op circa 2,5 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zijn negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden uitgesloten. In de planvorming hoeft om die reden verder geen rekening gehouden te worden met planologische beschermde gebieden.

5.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Gezien de aard van de ontwikkeling is door middel van een verkennend flora en faunaonderzoek een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade

aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming (Wnb-andere soorten), de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels vanwege de Vogelrichtlijn (Wnb-hrl).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Het is momenteel nog niet geheel duidelijk hoe de Wet natuurbescherming omgaat met deze indeling. Vooralsnog moet ervan uitgegaan worden, dat deze indeling gehandhaafd blijft.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Toets Wet natuurbescherming

Middels een quickscan flora en fauna zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden. De resultaten van deze quickscan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁵.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna "Ruimte voor Ruimte Laarderweg Weert", projectnummer 211x09326, 2 oktober 2017

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dienen, om onverhoopte overtreding op voorhand te voorkomen, de (lawaaierige) werkzaamheden nabij opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd/gestart.
- Ten behoeve van binnen het plangebied incidenteel aanwezige/passerende (algemene) soorten dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan er, met in achtneming van de algemene zorgplicht en rekening houdend met het broedseizoen, geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Leidingen en infrastructuur

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

5.7 Verkeerskundige aspecten

De woning zal worden ontsloten op de voorliggende doorgaande weg, de Laarderweg. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van het woonperceel zal worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

5.8 Duurzaamheid

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt in de gemeente Weert sinds medio 2006 het “Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw” van toepassing verklaard op nieuwe initiatieven. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels “GPR-gebouw, versie 4.1”. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in vijf thema’s, te weten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk

instrument. Als uitgangspunt is een score van gemiddeld 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er “niets” extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de eindscore met deze systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,5 bedraagt.

De woning dient te voldoen aan de Basiseisen van het “Handboek Woonkeur” alsmede het pluspakket Veiligheid. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is van belang voor de sociale veiligheid. Verder betekent dit dat de toegankelijkheid geborgd is.

5.9 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, 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 driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en omgeving, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Grondwater

Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk niveau III. De hier van nature aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Binnen niveau III dienen boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld

(o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen echter geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Wel ligt ten zuidwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Laarderweg, de secundaire waterloop 'Schonkenlossing'. Deze waterloop vormt geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt geen overlast voor derden veroorzaken. De opvangcapaciteit dient 50 mm per m² verharding en bebouwing te zijn.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

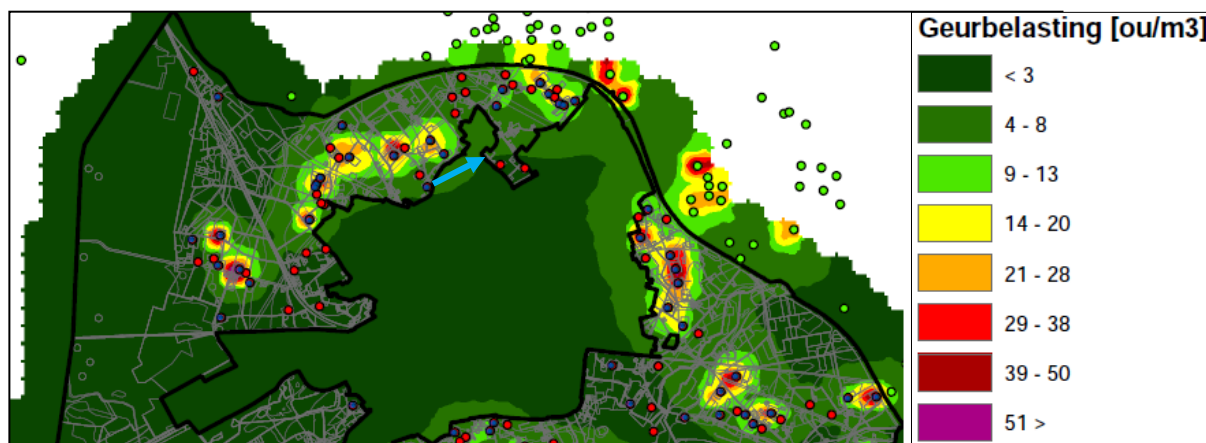
Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Geurhinder

Gelet op de grote afstand van de intensieve veehouderijen ten opzichte van het plangebied zal de voorliggende geurbelasting geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In artikel 3

van de “Verordening geur en veehouderijen gemeente Weert 2007” wordt aangegeven dat voor de kern Laar een maximale achterliggende geurbelasting van 8 ou/m³ is toegestaan. De achterliggende geurbelasting is volgens onderstaande afbeelding⁶ tussen 4 en 8 OU/m³ en voldoet hiermee aan de maximale achterliggende geurbelasting van 8 ou/m³. Voor het aspect geurhinder kan daarmee worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' met aanduiding ligging plangebied (blauwe pijl)

Conclusie

Aangezien wordt voldaan aan de toegestane geurbelasting en geen intensieve veehouderijen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen, is nader onderzoek naar het aspect geur niet noodzakelijk. Voor het aspect geurhinder zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

⁶http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01/tb_NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01_bijlage33.pdf

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige ruimte voor ruimte bestemmingsplannen in het buitengebied van Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen voor het achterste deel en beide zijkanten van het plangebied. Dit deel mag worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik en behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden. Aan de achterzijde van het plangebied is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' opgenomen, waarbinnen een paardenbak gerealiseerd mag worden. Op de achterste strook van het plangebied ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – haag', waarbinnen een in de winter bladhoudende groen haag dient te worden gerealiseerd. Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het voorste deel van het plangebied, vanaf circa 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en met een diepte van circa 24 meter. De totale oppervlakte van

de woonbestemming bedraagt circa 1.000 m². De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden opgericht en bijgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor het overige deel van het perceel dat tot 'Wonen' is bestemd, vanaf circa 1 meter van de voorste bouwvlakgrens. Binnen deze aanduiding zijn bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is het gebruik van de gronden voor woondoeleinden gekoppeld aan de realisatie en instandhouding van de groenhaag die is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Beleid

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van redelijke bouw mogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande woning nagestreefd.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is 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. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

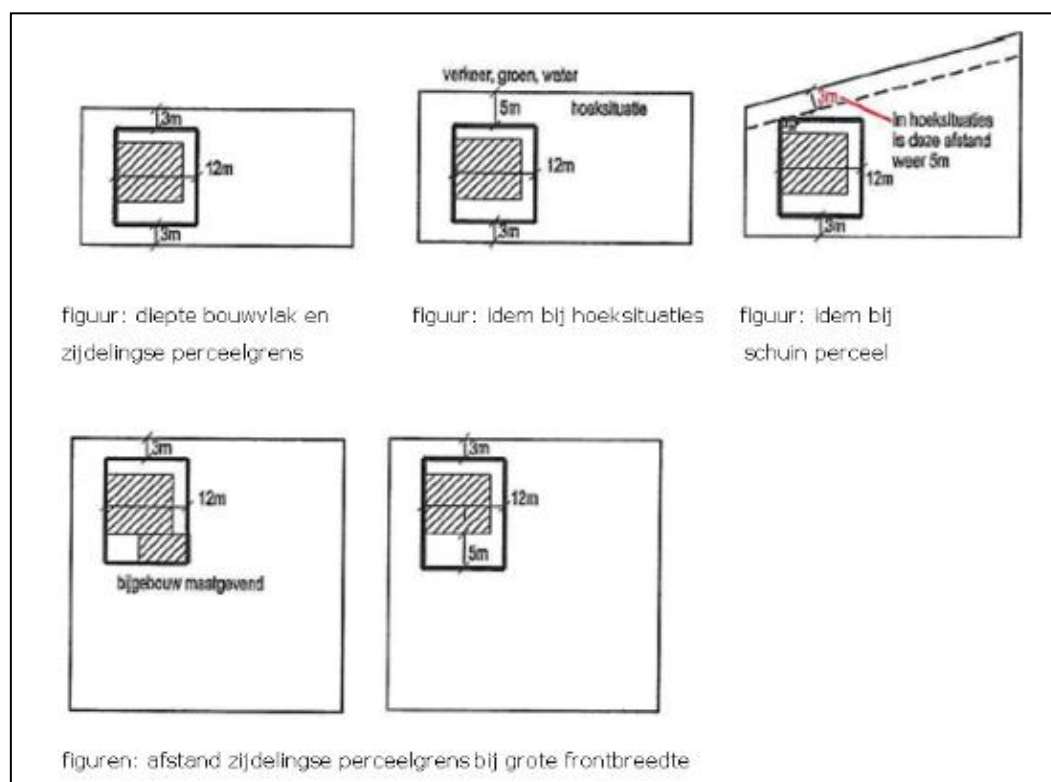
Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra

woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat afhankelijk is van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte.

Per 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een afhankelijke woonruimte te realiseren. In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De afhankelijke woonruimte mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

Bouwvlak

Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en het beoogde ontwerp van de woning en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van 3,5 en 6,5 m. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen.



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

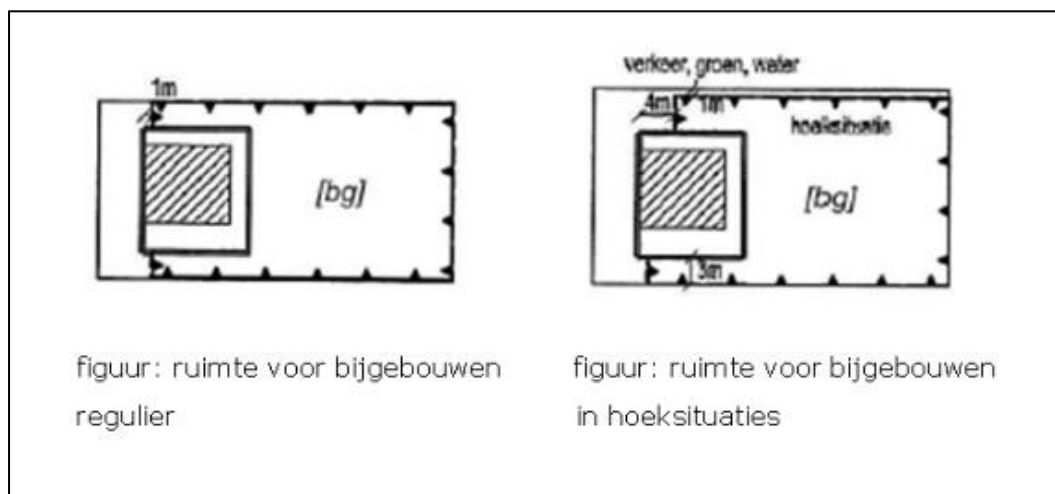
De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte 6 meter. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen.



Wonen - Onbebouwd

Voor de stroken tussen de ruimte voor ruimte kavel en de naastgelegen percelen is de bestemming “Wonen – Onbebouwd” opgenomen, waarbinnen op basis van dit bestemmingsplan geen gebouwen zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie hoog

De voor ‘Waarde - Archeologie hoog’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het plaatsen van bouwwerken. In de algemene gebruiksregels zijn regels voor het gebruik van percelen en bouwwerken ten behoeve van evenementen opgenomen. In de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ geregeld, die over het hele plangebied ligt. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen en zijn de kwaliteitsregels beschreven.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Omdat in dit geval geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang, dan wel een belang van het waterschap, kan in dit geval worden afgezien van het vooroverleg. Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling ook geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

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

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

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

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

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

8.2 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 waterschap.

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het 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 omgevingsvergunningplichtige 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.

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/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.

8.4 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.

8.5 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”.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** conform art. 1.3.1 Bro is op 22 februari 2017 geplaatst in het huis-aan-huis blad ViaWeert en in het Gemeenteblad.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage – Advies veiligheidsregio

BRANDWEER



Burgemeester en wethouders van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Postbus 11
5900 AA Venlo
088 - 11 90 500
info.brandweer@vrln.nl
www.brandweerln.nl



datum	6 april 2018	behandeld door	Marijke Besselink
uw kenmerk	/2018	telefoonnummer	088 - 11 90 558
ons kenmerk	Z022558/UIT032265	bijlage(n)	-
onderwerp	Advies externe veiligheid bestemmingsplan Laarderweg 84 Weert		

Geachte mevrouw Cramers,

Op 23 februari 2018 heeft u namens Burgemeester en wethouders van de gemeente Weert de Veiligheidsregio Limburg-Noord gevraagd om advies uit te brengen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening op het ontwerp bestemmingsplan "Laarderweg 84 te Weert ten behoeve van de bouw van een woning. De woning is gelegen op ca 1200 meter van de A2 waarover o.a. toxische gassen en vloeistoffen worden vervoerd. Hierbij is het toxisch scenario relevant. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (BETV) wordt advies gevraagd.

Advies

- Wij adviseren de woning uit te voeren met een afsluitbare ventilatie welke op een makkelijk plaats is te bereiken en waarbij de ventilatieopening van de A2 af is geprojecteerd.

Graag ontvangen wij een afschrift van de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Marijke Besselink, adviseur risicobeheersing, telefoonnummer 088 - 11 90 558 of via m.besselink@vrln.nl.

Limburg-Noord

BRANDWEER



Met vriendelijke groet,

Afdelingscoördinator
Hanne Baarends

