

bestemmingsplan
'Hoefbendenweg 4'
gemeente Weert

status: vastgesteld
datum: 12 december 2012
projectnummer: 303401
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

0	Leeswijzer	1
0.1	Leeswijzer	1
0.2	Belangrijkste straatnamen	1
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	4
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaalbeleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3	Projectprofiel	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Het planvoornemen	10
3.3	Gebiedsbeschrijving	12
3.4	Projectbeschrijving	12
3.5	Oppervlakte en inhoud	14
3.6	Ontsluiting en parkeren	14
3.7	Privacy	15
3.8	Bezonning	15
3.9	Duurzaamheid	15
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Waterparagraaf	16
4.3	Geluid	19
4.4	Bedrijvigheid in de directe omgeving	20
4.5	Kabels en leidingen	21
4.6	Bodemkwaliteit	21
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Geur	25
4.10	Archeologie	25
4.11	Flora en fauna	26



5	Juridisch opzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	De verbeelding	29
5.3	De regels	29
6	Haalbaarheid	30
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	30
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	30
6.3	Conclusie	30
7	Procedure	31
7.1	De te volgen procedure	31
7.2	Kennisgeving voorbereiding	31
7.3	Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	31
7.4	Inspraak	37
7.5	Vaststelling	37

Bijlagen

Bijlage 1: Landschapsplan

(ir. Guido W.F.M. Paumen, tuin & landschapsarchitect, 2 februari 2012,
PNR 6004PZ4-02022012)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer Hoefbemdenweg 4

(gemeente Weert, gemeente Weert 28 oktober 2010, 1/OMB/AC/2010BPHoef4)

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Hoefbemdenweg 4 te Weert t.b.v. aanvraag vergunning

Wet milieubeheer

(G&O consult, 18 januari 2012, 1891ao1610)

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Hoefbemdenweg 4 te Weert (bedrijfswoning)

(G&O consult, april 2010, 3107BO0110)

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Hoefbemdenweg 4 te Weert (kippenstal)

(G&O consult, 22 juli 2011, 3339BO0111)

Bijlage 6: Luchtkwaliteitsonderzoek

(rapportage luchtkwaliteit uit MER-aanmeldingsnotitie, 16 augustus 2011)

Bijlage 7: Berekening fijn stof Begijnenpeelweg 5

(30 maart 2012)

Bijlage 8: MER aanmeldingsnotitie

(B. Frederix, 29 juli 2011/gewijzigd 30 september 2011, BF 2746/324076)

Bijlage 9 Besluit milieu-effectenrapportage ex artikel 7.17, lid 1 Wet milieubeheer

(gemeente Weert, 4 november 2011)

Bijlage 10: Berekening geurbelasting Begijnepeelweg 5 (27 januari 2012)

Bijlage 11: Quicksan flora en fauna (Bureau Meerveldt, onderzoek 10-048, 2010)

Bijlage 12: Depositieberekeningen (27 april 2012, 4 mei 2012, 7 mei 2012)





0 Leeswijzer

0.1 Leeswijzer

In de inleiding is in het kort aangegeven wat het planvoornemen inhoudt. In de daarna volgende hoofdstukken van deze toelichting komen de volgende elementen nog aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.

0.2 Belangrijkste straatnamen

Hoefbendenweg

Trumpertweg





1 Inleiding

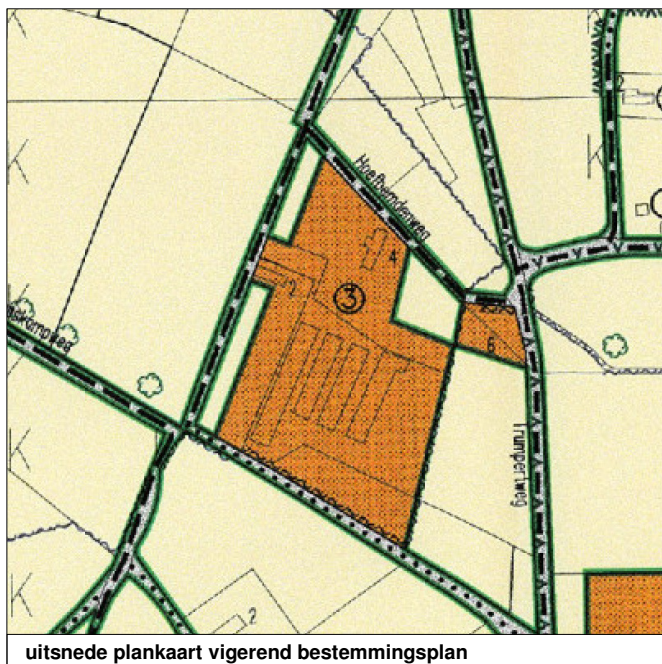
1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is het verzoek binnen gekomen om de bestaande bedrijfswoning en naast gelegen werktuigenloods/garage/berging aan de Hoefbemdenweg 4 te slopen. Ter plaatse wordt een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte ter vervanging gebouwd. Ook is er de wens om aan de oostzijde van de bestaande kippenstallen een nieuwe kippenstal te realiseren.

De inhoud van de nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte (1382 m^3) is in strijd met het met bestemmingsplan (maximale inhoud bedrijfswoningen 700 m^3). De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om deze nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte mogelijk te maken. Verder wil de gemeente medewerking verlenen aan de vorm-verandering van het agrarische bouwblok om de realisatie van de nieuwe kippenstal mogelijk te maken.

Tevens vindt ten oosten van het plangebied een kleine bestemmingscorrectie plaats. Ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6 behorende bij het agrarisch bedrijf is een enkele opstal (paardenstal, 110 m^2) buiten de bestemming 'Agrarisch bouwblok' en binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' gelegen. Met de bestemmingswijziging wordt beoogd de feitelijke situatie, rond het agrarisch bedrijf, weer actueel planologisch vast te leggen. De bebouwing waarbij het hier om gaat betreft een paardenstal waarvoor in september 2002 de vergunning verleend is.





Deze bestemmingswijziging betreft geen verruiming van de functionele, gebruiks-, en bouw mogelijkheden die reeds binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' gelegen zijn. Enkel wordt de bestaande omgeving actueel vastgelegd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de kern Weert nabij de wijk Leuken.

Het gedeelte van het plangebied waar het planvoornemen plaatsvindt, staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie E, nummer 141, 1415, 4284, 4285, 4286, 4288 en 4289.

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', dat door de raad is vastgesteld op 13 september 2001 en door G.S. is goedgekeurd op 16 april 2002.

Het plangebied is voornamelijk gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok' met de aanduiding '3 bedrijfswoningen toegestaan' en gedeeltelijk binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' alsmede de aanduiding waterloop.

Het planvoornemen gaat uit van vervangende nieuwbouw voor één van de drie bedrijfswoningen met bedrijfs-/kantoorruimte. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' zijn er regels betreffende de inhoud van de bedrijfswoningen. De maximaal aangegeven inhoudmaat voor bedrijfswoningen bedraagt 700 m³. Het planvoornemen gaat uit van een bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte met een totale inhoud van 1382 m³. Hiervan komt 925 m³ voor rekening van de bedrijfswoning en 457 m³ voor de bedrijfs-/kantoorruimte. De inhoud van het planvoornemen, wat betreft de bedrijfswoning, over-



schrijdt hiermee de maximaal toegestane inhoud met 225 m³ en is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Echter door de sloop van een werktuigenloods/garage/berging binnen het plangebied wordt qua inhoud een groot aantal m³ ingeleverd (1199 m³) op het perceel. Dit leidt tot een zodanige kwaliteitsverbetering dat een overschrijding van het aantal m³ voor de bedrijfswoning acceptabel wordt. In totaal wordt er 2387 m³ (huidige bedrijfswoning en de werktuigenloods) gesloopt en wordt er 1 gebouw teruggebouwd met een totale inhoud van 1382 m³. Dit betekent een vermindering van ongeveer 1000 m³.

Punt blijft echter dat het aantal m³ voor de nieuwe bedrijfswoning niet overeenkomt met datgene wat is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingswijziging ter plaatse van het plangebied, waarin het aantal m³ inhoud van de bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte wordt verruimd, maakt het planvoornemen mogelijk.

De beoogde nieuwe kippenstal is deels buiten het vigerende 'Agrarische bouwblok' gesitueerd. Om de realisatie van deze nieuwe kippenstal mogelijk te maken dient het agrarische bouwblok aan deze zijde verruimd te worden. Er is daarbij voor gekozen om het 'Agrarische bouwblok' zodanig qua vorm te veranderen dat het oppervlak van het bouwblok per saldo gelijk blijft. Dit heeft als consequentie dat het tracé van de Leukerbeek ter plaatse verlegd dient te worden.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de realisatie de bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte en de nieuwe kippenstal in de gewenste omvang mogelijk gemaakt. Tevens wordt de tracéwijziging van de Leukerbeek mogelijk gemaakt en wordt de bestaande paardenstal binnen het 'Agrarische bouwblok' opgenomen.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt de inhoud van de nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte verruimd tot een maximum van 1400 m³. De maximale toegestane inhoud van de overige twee bedrijfswoning blijft 700 m³. Het toestaan van een bedrijfswoning van 1400 m³ wordt aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum volume'. Dit zal tevens in de regels vermeld worden.

Het vastleggen van de feitelijke situatie rond de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6 zal geschieden door middel van het toepassen van dezelfde plansystematiek zoals deze ook gebruikt wordt in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden afgeleid van de bestemmingsgrenzen. Het bouwvlak is zodoende op 5 meter naar binnen gelegen vanuit de bestemmingsgrenzen. In het onderhavige geval is deze systematiek omgekeerd om de nieuwe bestemmingsgrens te bepalen. Dit wil zeggen dat de grens van het bestemmingsplan (tevens bestemmingsgrens) op 5 meter evenwijdig uit de zuidelijke bebouwingsgrens (grens bouwvlak) van de paardenstal gelegen wordt.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren 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.

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke



stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Een belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

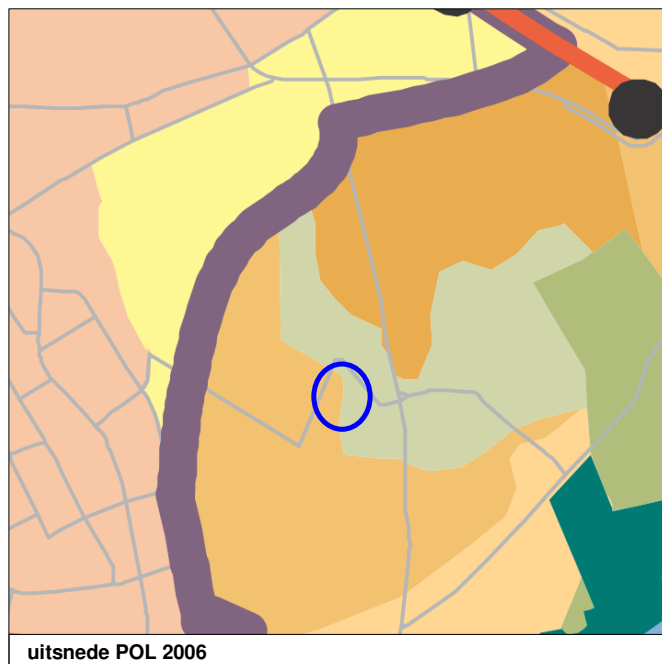
Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd.

Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze ruimtelijke onderbouwing. Zie daarvoor hoofdstuk 4. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.





2.3 Provinciaalbeleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg'

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006) is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als perspectief 3: zijnde 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' en als perspectief P5a: 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme'.

De P3 gebieden uit het POL bestaan overwegend uit landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature laaggelegen gronden. Binnen P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor, variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen.

Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter. Vrijwel het gehele P5a gebied valt samen met het verwevingsgebied veehouderij. Daarnaast komen op kleiner schaal woonbebouwingen, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch- recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Het planvoornemen betreft de wijziging van de toegestane inhoudsmaat in het vigerend bestemmingsplan, vormverandering van het vigerende 'Agrarische bouwblok' en een bestemmingscorrectie met doel de feitelijke situatie ter plaatse vast te leggen rond Trumpertweg 6. De huidige bedrijfswoning en een werktuigenloods worden gesloopt waarna, conform de vigerende verbeelding, een nieuwe bedrijfswoning terug gebouwd wordt. De overige bebouwing binnen het plangebied blijft gehandhaafd. De nieuwe bedrijfswoning is uitsluitend een vervanging van de oude bedrijfswoning. Zodoende is het planvoornemen niet in strijd met het gestelde beleid voortkomend uit het POL.



Ook de vormverandering van het 'Agrarische bouwblok' past binnen het provinciale beleid. Als gevolg van de verandering van de vorm van het bouwvlak neemt het oppervlak van het 'Agrarisch bouwblok' niet toe. De bestaande paardenstal aan de Trumpertweg 6 wordt met deze bestemmingsplanwijziging eveneens meegenomen.

2.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Het Limburgs Kwaliteitsmenu, de opvolger van de voormalige regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORm/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen) van de Provincie Limburg, tracht noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde gebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de platte-landskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn binnen de contouren van het POL een aantal modules uitgewerkt. De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d.. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Per 1 januari 2012 is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu overgedragen aan de gemeenten. In overeenstemming met het Limburgs Kwaliteitsmenu en het in voorbereiding zijnde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is een landschapsplan opgesteld door ir. Guido W.F.M. Paumen, tuin & landschapsarchitect d.d. 2 februari 2012, PNR 6004PZ4-02022012) van dit planvoornemen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase 1

Het Structuurvisie fase 1 is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.



Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een gezamenlijk kaderstellend beleid. Naast een aantal incidentele kleinere initiatieven wordt de komende jaren een aantal grote projecten gerealiseerd in Weert.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

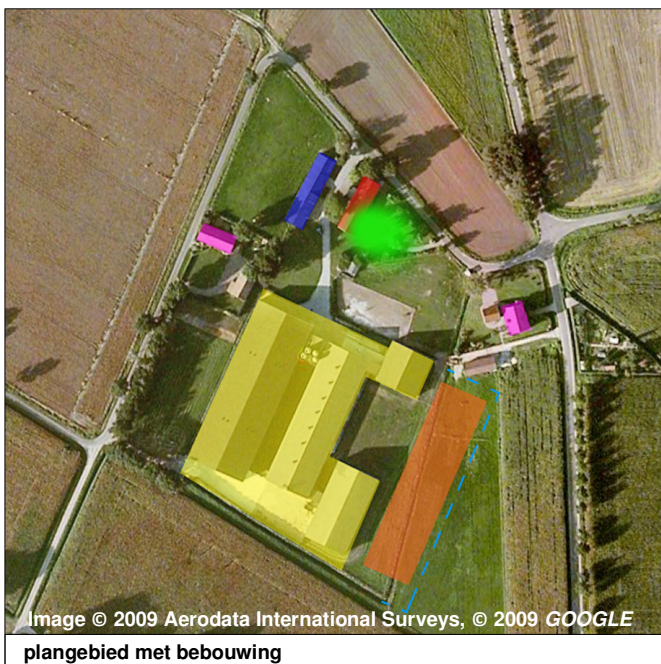
1. Levendige, sociale stad;
2. Stad in en voor de regio;
3. Veilige stad;
4. Stad met een matige, evenwichtige groei;
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit aan op de punten 1, 2 en 4. Door de nieuwbouw van de bedrijfswoning op de huidige locatie, zullen ter plaatse twee opstallen verdwijnen. Door vervanging van oude opstallen ontstaat ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Per saldo neemt het oppervlak en de inhoud van de bebouwing af. Door de vormverandering van het agrarische bouwblok ten behoeve van de realisatie van de nieuwe kippenstal nemen de bouw mogelijkheden niet toe. Er wordt hiermee bijgedragen aan een efficiënte invulling van het agrarische bedrijf. De bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf wordt hiermee voor de toekomst zeker gesteld.

De bestemmingscorrectie voor de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6 is enkel aan de orde om de feitelijke situatie ter plaatse vast te leggen. Hierbij zijn geen verruiming van de bouwkundige en/of functionele mogelijkheden voorzien.

Na afronding van dit Structuurvisie fase 1 wordt een Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Dit is verder niet van toepassing op dit planvoornemen.





rood: huidige bedrijfswoning

geel: bedrijfsbebouwing

blauw: werktuigenloods

paars: de twee andere
bedrijfswoningen

groen: locatie nieuwe
bedrijfswoning

oranje: locatie nieuw kippenstal inclusief tracéwijziging Leukerbeek



3 Projectprofiel

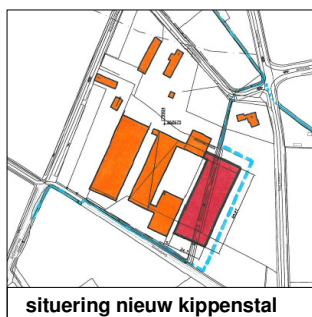
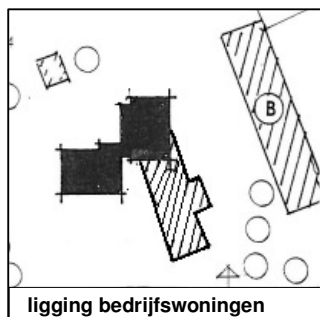
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de realisering van een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte. Deze bedrijfswoning komt ter vervanging van de huidige bedrijfswoning welke verouderd is. In combinatie met de nieuwe bedrijfswoning wordt ook een nabij gelegen verouderde werktuigenloods/berging/garage gesloopt.





Daarnaast wordt de realisatie van een nieuwe kippenstal aan de oostzijde van de bestaande stallen planologisch mogelijk gemaakt. De insteek hierbij is dat de vorm van het vigerende 'Agrarische bouwblok' zodanig wordt gewijzigd dat de bouw van de nieuwe stal mogelijk wordt, maar dat het oppervlak van het agrarische bouwblok per saldo gelijk blijft. Wel heeft een bestemmingscorrectie plaatsgevonden voor wat betreft de locatie Trumpertweg 6. Hier lag een paardenstal buiten de bestemming Agrarisch bouwblok. Met dit bestemmingsplan komt deze bestaande bebouwing binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch bedrijf te liggen en wordt circa 700 m² toegevoegd aan het bouwvlak. Dit leidt dus niet tot extra bouw mogelijkheden. Aan de west- en noordzijde van het oorspronkelijke bouwblok vervallen de bouw mogelijkheden, welke terugkomen aan de oostkant. De nieuwe kippenstal van 2760 m² (30 x 92 meter) past hierbinnen en betreft dus het benutten van nog onbenutte bouw mogelijkheden.

Tevens vindt ten oosten van het plangebied een bestemmingscorrectie plaats. Ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6 behorende bij het agrarisch bedrijf is een paardenstal buiten de bestemming 'Agrarisch bouwblok' en binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt deze bestaande bebouwing opgenomen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' waardoor circa 700 m² toegevoegd wordt aan het bouwvlak. Echter dit leidt niet tot extra bouw mogelijkheden. Per saldo blijven de bouw mogelijkheden door deze bestemmingswijziging/vormverandering gelijk maar door de sloop van de oude bebouwing en de beoogde landschappelijke inpassing is sprake van een kwaliteitsverbetering van het platteland.

Met de bestemmingswijziging wordt beoogd de feitelijke situatie, rond het agrarisch bedrijf, weer actueel planologisch vast te leggen. Het agrarisch bouwblok wordt hiermee vergroot van circa 26.100 m² naar circa 26.800 m² als gevolg van de bestemmingscorrectie ten be-



hoeve van de paardenstal ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6. Deze bestemmingswijziging betreft geen verruiming van de functionele, gebruiks-, en bouw mogelijkheden die reeds binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' gelegen zijn. Enkel wordt de omgeving actueel vastgelegd van het agrarisch bedrijfsperceel rond de Hoefbemdenweg en Trumpertweg.

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het oosten van de gemeente Weert. De omgeving tussen de kern Weert en de snelweg A2 kenmerkt zich door de agrarische sector. Hier bevinden zich een groot aantal agrarische bedrijven.

De locatie voor de nieuwe bedrijfswoning maakt onderdeel uit van een agrarisch bedrijf. Bij dit agrarisch bedrijf behoren, de te slopen loods, een viertal stallen die gebruikt worden voor de huisvesting van pluimvee alsmede nog twee bedrijfswoningen. De grootte van de huidige vier stallen ten behoeve van het agrarisch bedrijf verschillen tussen de 22 en 30 meter breed en tussen de 20 en 90 meter diep. De hoogte voor de vier loods en ligt ongeveer tussen de 6 en 8 meter. Waar nodig is de ruimte rondom de stallen verhard. De directe gronden bij de bedrijfswoning zijn ingericht als tuin. Verder is op het terrein nog een paardenbak gelegen. De huidige bedrijfswoning is vrijwel haaks op de Hoefbemdenweg gesitueerd. De oprit van het perceel ligt tussen de huidige bedrijfswoningen de te slopen loods in. De huidige bedrijfswoning bestaat uit 1 laag met een zadeldak. De goothoogte is ongeveer 2,2 meter en de bouwhoogte 5,5 meter. Binnen de huidige bedrijfswoning bevinden zich alle functies op de begane grond. De bedrijfs-/kantoorruimte is ook in het achterste gedeelte van de bestaande bedrijfswoning aanwezig.

De gronden van de beoogde nieuwe kippenstal zijn momenteel in gebruik als weiland en worden doorsneden door de primaire watergang Leukerbeek.

Ter plaatse van de bestemmingscorrectie van de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6 zijn de gronden in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Een gedeelte is in gebruik als grasland en een gedeelte als akkerland.

Verder zijn binnen het plangebied 2 andere bedrijfswoningen gelegen, beide uitgevoerd in 1 laag met dak. Rondom de beide woningen is een tuin gelegen. Ruimtelijk zijn de twee woningen los te zien van het agrarisch bedrijf. Dit komt doordat de woningen niet zijn gelegen aan de voorzijde van het agrarisch bedrijf maar aan de zijkant. Ruimtelijk hebben deze woningen zodoende dan ook geen directe relatie met het agrarisch bedrijf, maar zijn de woningen wel aan het agrarische bedrijf verbonden.

3.4 Projectbeschrijving

3.4.1 Planvoornemen

Ter plaatse van het plangebied zal een verouderde bedrijfswoning en een werktuigenloods gesloopt worden. Een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte wordt gedeeltelijk op de locatie van de huidige bedrijfswoning teruggebouwd.





Allereerst wordt een gedeelte van de huidige bedrijfswoning gesloopt (circa 10 meter van de achterkant). Deze sloop is nodig omdat het gedeelte van de bedrijfs-/kantoorruimte van de nieuwe bedrijfswoning hierop gelegen is. Het overige deel van de huidige bedrijfswoning blijft bewoonbaar tot de gehele nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd is.

Nadat de nieuwe bedrijfswoning in gebruik is genomen zal de overig deel van de huidige bedrijfswoning gesloopt worden. De werktuigenloods zal gelijktijdig gesloopt worden. Hier-voor worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente nadere afspraken gemaakt.

De nieuwe bedrijfswoning bestaat functioneel gezien uit twee delen. Het hoofdgebouw is gereserveerd voor de bedrijfswoning. Aan de westgevel is de aangebouwde 1 laags bebouwing bestemd voor de bedrijfs-/kantoorruimte. Binnen de bedrijfs-/kantoorruimte zal een entree, bedrijfskantoor, stralingsruimte en eigen toilet aanwezig zijn. De bedrijfswoning bestaat uit de reguliere onderdelen voor een woning.

De nieuwe kippenstal wordt aan de oostzijde van de bestaande kippenstallen gesitueerd. De afstand tot de bestaande aangrenzende kippenstal bedraagt 5 meter. De afmetingen van deze nieuwe kippenstal bedraagt 34,7 x 89,27 meter. Om de realisatie van de nieuwe kippenstal mogelijk te maken dient het tracé van de Leukerbeek zodanig gewijzigd te worden dat deze om de nieuwe kippenstal wordt gesitueerd.

Met de bestemmingscorrectie, ter plaatse de bedrijfswoning Trumpertweg 6, zijn geen wijziging van de functionele, gebruiks-, en bouwmogelijkheden voorzien.



3.4.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de inpassing van het planvoornemen in het landschap is een landschapsplan (ir. Guido W.F.M. Paumen, tuin & landschapsarchitect, 2 februari 2012, PNR 6004PZ4-02022012) opgesteld. In dit inpassingsplan wordt voorzien in de doelstelling van het Limburgs en Gemeentelijk kwaliteitsmenu (in voorbereiding). Concreet houdt dit in dat aansluitend aan de karakteristieken van het omringende oudere, tamelijk sterk verdichte ontginningslandschap wordt voorgesteld:

- om de te realiseren nieuwe kippenstal aan de zuid westkant en zuidoostkant af te schermen met een uit struweel en bomen bestaande singel;
- om de inpassing van de te herbouwen bedrijfswoning te versterken door qua contouren en inrichting aan te passen tuin in te ramen met beukenhagen.

Naast deze landschappelijke inpassing worden in verband met de omvang van het planvoornemen de volgende tegenprestaties geleverd:

- de sloop van de 'ontsierende' uit betonplaten bestaande stal aan de noord westkant van het erf;
- de verbetering van de inpassing van de huidige situatie door middel van de realisatie van door hagen omzoomde huisweides met noten- en kastanjabomen aan de noord westkant en noord oostkant van het plangebied;
- de aanleg van een poel nabij de Leukerbeek;
- het doortrekken van het scherm met klimop ter hoogte van de loods;
- de aanplant van een rij bomen in de te realiseren singel aan de oostkant van de te bouwen stal (doel is het effect van de inpassing in tijd naar voor te halen).

3.5 Oppervlakte en inhoud

Door de nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte neemt het oppervlak en de inhoud van de bebouwing af. Concreet wordt er circa 577 m^2 / 2387 m^3 gesloopt. In de vorm van een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte wordt 325 m^2 / 1382 m^3 teruggebouwd. Per saldo is dit een vermindering van 252 m^2 / 1005 m^3 .

Ten behoeve van de nieuwe kippenstal wordt de vorm van het vigerende 'Agrarische bouwblok' gewijzigd. Per saldo blijft het oppervlak aan bouwmogelijkheden in de nieuwe situatie binnen het 'Agrarische bouwblok' gelijk.

3.6 Ontsluiting en parkeren

Het perceel zal op dezelfde wijze ontsloten worden als in de huidige situatie, namelijk rechtstreeks via de Hoefbemdenweg. Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van het hoofdwegenstelsel (Roermondseweg met aansluiting op de Ringbaan en A2) ligt het voor de hand dat het vrachtverkeer gebruik maakt van de Trumpertweg. Gelet op de geringe breedte van de Begijnenpeelweg en het feit dat de Trumpertweg met een rotonde aansluiting op de Roermondseweg valt in het algemeen niet te verwachten dat het (vracht)verkeer gebruik zal maken van de Begijnenpeelweg. Het parkeren alsmede laden en lossen blijft op eigen terrein plaats vinden.



3.7 Privacy

De privacybescherming voor de omwonende blijft door de nieuwbouw van de bedrijfswoning gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe situatie is vergelijkbaar met de oude. Wel is er een kleine afwijking van de situering, de nieuwe bedrijfswoning wordt dichter op de bedrijfsloodsen geplaatst. Hinder met betrekking tot de privacy zal het planvoornemen niet met zich mee brengen. Er is echter sprake van een vervangende woning en geen nieuwsvestiging. Op de locatie wordt reeds al jaren gewoond, van nieuw vestiging is zodoende geen sprake.

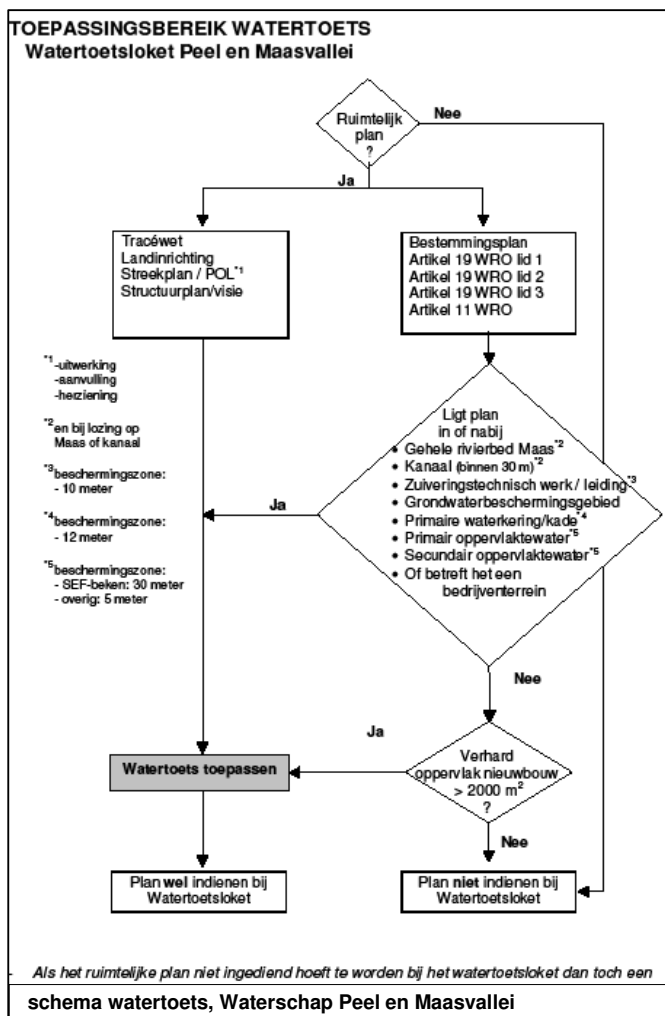
3.8 Bezinning

Het planvoornemen brengt geen negatieve bezinning aspecten met zich mee. De afstanden tot de omliggende woningen zijn dermate groot (ongeveer 60 meter respectievelijk 76 meter) dat het planvoornemen geen negatieve bezinning hinder kan veroorzaken voor de huidige omliggende bebouwing

3.9 Duurzaamheid

De gemeente Weert streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woning en kippenstal moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.





4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. 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.

4.2 Waterparagraaf

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijke betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig 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.





bestaande greppel voorzijde perceel

4.2.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei. De reactie van het waterschap zal in dit plan worden verwerkt.

4.2.2 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei komt aan de zuid- en oostzijde van het plangebied een aftakking van de Klein Leukerbeek voor, welke is aangewezen als primair en secundair oppervlaktewater. Deze beek zorgt voor de waterafvoer in de omgeving. Ook is het plangebied in zijn geheel gelegen in een beschermingsgebied. Dit houdt in dat wanneer er water geloosd wordt op oppervlaktewater hiervoor een vergunning aangevraagd dient te worden.

De bodemdoorlatendheid (k-waarde) bedraagt ter plaatse 0,45 - 0,75 m / dag en het doorlaatvermogen (kD-waarde) $>2,00 \text{ m}^2$ / dag. Deze waarden zijn redelijk tot goed om infiltratie ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

4.2.3 Invloed van het planvoornemen

Het plan gaat uit van vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte op de huidige locatie. Op dit moment is ongeveer 40% van het plangebied verhard met opstallen en bestrating. Ongeveer 60% is onverhard en is ingericht als grasland of tuin. In de nieuwe situatie zal dit ongewijzigd blijven. Binnen het plangebied wordt circa 577 m^2 aan bebouwd oppervlak gesloopt. Hiervoor in de plaats komt de bedrijfswoning die in totaal bebouwd oppervlak van 325 m^2 heeft. In de veronderstelling dat de verharding rond de nieuwe bedrijfswoning gelijk blijft aan de huidige bedrijfswoning kan ge-



concludeerd worden dat door de nieuwe bedrijfswoning het aantal m^2 aan verharding terugloopt met 252 m^2 .

Echter als gevolg van de nieuwe kippenstal zal het verhard oppervlak met 2760 m^2 (30×92 meter) toenemen. Het oppervlak van de te realiseren verharding nabij de kopgevels bedraagt respectievelijk 320 m^2 en 220 m^2 . De toegankelijkheidsstrook tussen de nieuwe kippenstal en de te verleggen Leukerbek zal als zelf drainerend berijdbaar gras uitgevoerd worden.

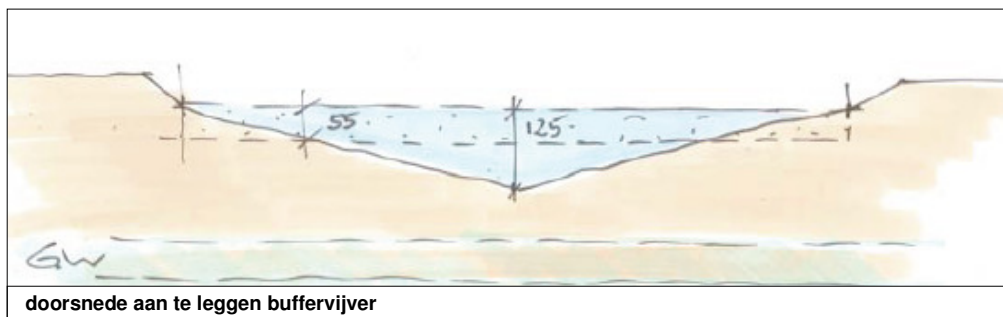
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater,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

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor de nieuwe bedrijfswoning en kippenstal wordt afgezien van deze vorm van hergebruik ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen.

Op dit moment wordt het hemelwater van beide te slopen opstallen geloosd op de greppel op eigen terrein aan de voorzijde van het perceel. Voor de nieuwe bedrijfswoning blijft dit ongewijzigd. Deze greppel heeft geen waterafvoerende functie. Het merendeel van de tijd staat deze greppel droog als gevolg van de goede doorlatendheid van de bodem ter plaatse. Als gevolg van de nieuwe bedrijfswoning neemt het verhard oppervlak naar verwachting met ongeveer 252 m^2 af. Voor dit deel kan het hemelwater weer rechtstreeks in de bodem infiltreren. Hierdoor is de aanwezige bergingscapaciteit van de bestaande greppel ook in de toekomst toereikend om het hemelwater bij eventuele piekbelastingen goed te kunnen verwerken. Gelet op de afname van het aan te sluiten oppervlak is door het waterschap in haar reactie aangegeven dat dit akkoord is mits er geen wateroverlast voor derden optreedt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Door de realisatie van de nieuwe kippenstal neemt het verhard oppervlak uiteindelijk in totaal met 3300 m^2 ($2760 + 320 + 220 \text{ m}^2$) toe. Op basis van $T=100$ (100 mm) is een bergingscapaciteit nodig van 330 m^3 . Het hemelwater zal worden gebufferd en infiltreren in een tussen de eierlokaal en de ten zuid westen gelegen loods in geprojecteerde buffervijver. Deze is $20 \times 30 = 600 \text{ m}^2$ groot. Om 330 m^3 te kunnen bergen zal de gemiddelde diepte van de bufferruimte ten minste 55 cm moeten bedragen. De oevers zullen licht glooiend worden uitgevoerd. Op grond hiervan dient de vijver te worden uitgediept tot ongeveer 125 cm on het huidige maaiveld. De grondwaterspiegel beweegt zich ter plaatse van de buffervijver tussen 2 en 3 meter onder het maaiveld. Hierdoor kan de maximale capaciteit van de buffervijver worden benut.





Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van het planvoornemen de omgeving geen negatieve invloed ondervindt.

4.2.4 Wijziging tracé Leukerbeek

Voor de realisatie van de beoogde nieuwe kippenstal dient het bestaande tracé van de Leukerbeek gewijzigd te worden. Hiervoor is een verzoek ingediend bij het waterschap Peel en Maasvallei. Vanaf 14 maart 2011 tot en met 18 april 2011 heeft het ontwerpbesluit tot leggerwijziging, als bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet, met betrekking tot een tracéwijziging van de Leukerbeek in verband met uitbreiding van het ter plaatse gevestigde pluimveebedrijf ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht en is het besluit op 19 april 2011 ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van wegen, spoorlijnen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object, zoals in onderhavig geval, mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat voldaan wordt aan de gestelde voorkeursgrenswaarden.

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied wordt omsloten door de wegen Hoefbemdenweg, Trumpertweg, Kaaskampweg en Begijnenpeelweg. Het betreffen allemaal landelijke wegen ter ontsluiting van het buitengebied, zogenaamde 60 km wegen. Deze wegen zijn in het kader van de wet geluidhinder zoneplichtig.

Vanwege de ligging van de nieuwe bedrijfswoning binnen de onderzoekszone van bovengenoemde wegen is akoestisch onderzoek verricht (gemeente Weert 28 oktober 2010, 1/OMB/AC/2010BPHoef4). De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB inclusief de correctie op basis van voorschrift 6 van het Reken- en Meetvoorschrift uit 2006 als gevolg van de Hoefbemdenweg. De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï van 48 dB wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt dan ook geen restricties op voor de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning Hoefbemdenweg 4.



Verder zijn in de directe omgeving de Roermondseweg (doorgaande weg naar Roermond) en de Rijksweg A2 gelegen. Deze wegen hebben een onderzoekszone van respectievelijk 250 meter en 400 meter ter weerszijden van de weg. De nieuwe bedrijfswoning met kantoorruimte is echter op grotere afstand (respectievelijk 450 meter en 875 meter) gelegen. Derhalve zijn beide wegen niet van invloed op deze bedrijfswoning.

De nieuwe kippenstal is geen geluidsgevoelig object. Echter als gevolg van deze uitbreiding zal het vrachtverkeer ter plaatse toenemen. In dat kader is een akoestisch onderzoek (G&O consult, 18 januari 2012, 1891ao1610) uitgevoerd als onderdeel van de aanvraag milieuvergunning Hoefbemdenweg 4 d.d. 27 januari 2010. Voor de berekening van de indirecte hinder is in dit onderzoek ervan uitgegaan dat al het vrachtverkeer Trumpertweg 5 als dichtstbijzijnde woning passeert. Ter plaatse van deze woning bedraagt de geluidbelasting maximaal 48 dB, waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Aangezien andere geluidgevoelige objecten/woningen op grotere afstand gelegen zijn en bovendien in het algemeen niet te verwachten valt dat vrachtverkeer in verband met het bezoek aan de inrichting aan de Hoefbemdenweg 4 gebruik zal maken van de Begijnenpeelweg wordt als gevolg van de te bouwen nieuwe kippenstal geen onevenredige toename van de verkeersdrukke/toename verwacht, in elk geval niet op de Begijnenpeelweg. In dat kader wordt het dan ook niet noodzakelijk geacht om hiervoor extra verkeersmaatregelen te nemen.

4.3.2 Railverkeerlawaaï

Aan de zuidzijde van het plangebied is de spoorlijn Weert-Roermond gelegen. Deze spoorlijn heeft in het kader van de Wet geluidhinder een onderzoekszone van 600 meter ter weerszijden van de spoorlijn. De nieuwe bedrijfswoning met kantoorruimte is echter op meer dan 600 meter gelegen. Derhalve is de spoorlijn niet van invloed op de bedrijfswoning en de nieuwe kippenstal.

4.3.4 Industrielawaai

Aan de zuidwest zijde van het plangebied is het bedrijventerrein Moesdijk gelegen. Dit is een bedrijventerrein met overwegend perifere detailhandel. Dit bedrijventerrein is dan ook niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Ook gezien de afstand (ongeveer 550 meter) mag aangenomen worden dat dit bedrijventerrein qua geluid niet van invloed is op het plangebied.

4.4 Bedrijvigheid in de directe omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. In de bestaande situatie was reeds sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt nu vervangen door nieuwbouw, inclusief kantoorruimte. Hierdoor blijft de situatie ongewijzigd ten opzichte van de aanwezige agrarische bedrijven en omgekeerd voor de bedrijfswoning.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een tuincentrum (Intratuin) gelegen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een tuincentrum aangemerkt als een



categorie 2 bedrijf met een indicatieve afstand van 30 meter. De afstand tot het plangebied (250 meter) is echter groter. Tevens is hiernaast een fruithal (categorie 1, 10 meter) en aan de overzijde een tuinbouwbedrijf (categorie 2, 30 meter) gelegen. Gezien de hiervoor genoemde afstand tot het plangebied is geen sprake van een beperking. De omliggende laagstamboomgaarden bij de fruithal zijn in verband met eventuele spuitnevel gezien de afstand eveneens op voldoende afstand gelegen. Andere bebouwing op kortere afstand is hiervoor reeds maatgevend.

Verder is aan de zuidwest zijde van het plangebied het bedrijventerrein Moesdijk gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn zoals eerder gesteld overwegend bedrijven in de perifere detailhandel gevestigd. (zoals garagebedrijven, bouwmarkten, vloeren, babyzaak, meubels, leenbakker, kwantum). Deze bedrijven zijn op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' overwegend categorie 2 of 3.1 met een indicatieve afstand van respectievelijk 30 meter en 50 meter. De afstand tot het plangebied is echter ongeveer 550 meter.

4.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.6 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het planvoornemen is ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning met kantoorruimte alsmede ter plaatse van de beoogde kippenstal een afzonderlijk verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (G&O Consult, april 2010, 3107BO0110 bedrijfswoning en G&O Consult, 22 juli 2011, 3339BO0111 kippenstal) waarin de onderstaande conclusie is opgenomen en aanbeveling ten aanzien van de bedrijfswoning en kippenstal worden gedaan.

4.6.1 Conclusie en aanbeveling

Op basis van het verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Hoefbendenweg 4 te Weert (bedrijfswoning) wordt het volgende geconcludeerd:

- In mengmonster 1 van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met barium, kobalt en zink aangetroffen.
- In mengmonster 2 van de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met barium en kobalt aangetroffen.
- Het grondwater bevat lichte verontreinigingen met barium. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.



Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen verontreiniging met de metalen in de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater is op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Er hebben zich op de onderzoekslocatie geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke deze verontreiniging kunnen verklaren. Hierdoor wordt vermoed dat de lichte verontreiniging met metalen deel uit maakt van een lokaal verhoogde achtergrondconcentratie. Uit het gemeentelijke bodembeheersplan blijkt dat de aangetroffen concentraties beneden de lokaal verhoogde achtergrondconcentraties bevinden, behoudens voor de parameters kobalt en barium. Daar gelet kobalt en barium sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-5740 pakket is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen is als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen.

Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden als wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomt zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men deze grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten het perceel wordt aanbevolen contact op te nemen met de gemeente Weert.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning met kantoorruimte de aangetroffen bodemkwaliteit (grond en grondwater) geen belemmering is.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Hoefbendenweg 4 te Weert (kippenstal) wordt het volgende geconcludeerd:

- In mengmonster 1 van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met barium, cadmium en zink aangetroffen.
- In mengmonster 2 van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium aangetroffen.
- In mengmonster 3 van de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met barium aangetroffen.
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 04 bevat lichte verontreinigingen met barium, koper en zink, een matige verontreiniging met cadmium en een ernstige verontreiniging met nikkel.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de lo-



catie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen verontreiniging in de bovengrond, de ondergrond is op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Er hebben zich op de onderzoekslocatie geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke deze verontreiniging kunnen verklaren.

Een eenduidige verklaring voor de aangetroffen metalen in het grondwater is op basis van het uitgevoerde historische onderzoek ook niet aanwezig. Vermoed wordt dat de metalen in het grondwater deel uitmaken van een diffuse grondwaterverontreiniging. Dit vermoeden wordt versterkt doordat de aangetroffen metalen niet dermate verhoogd in de boven- en ondergrond zijn aangetroffen. De aangetroffen verontreinigingen in het grondwater kenmerkt zich als de diffuse grondwaterverontreiniging met metalen.

Daar gelet barium en kobalt sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-pakket 5740 is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen is, als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen.

Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen in het grondwater wordt wel noodzakelijk geacht, echter gelet op de aard van de verontreiniging wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden als wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomt zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men deze grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten het perceel wordt aanbevolen contact op te nemen met de gemeente Weert.

Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde uitbreiding van het bouwblok voor de uitbreiding van een pluimveehouderij

Aan de westzijde wordt als gevolg van de vormverandering het 'Agrarische bouwblok' verkleind om zodoende de omvang van het bouwblok niet toe te laten nemen. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. Echter deze gronden zijn reeds agrarisch als weiland in gebruik. Door de bestemmingswijziging verandert dit feitelijk gebruik niet en wordt verder bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.





4.7 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meerdere mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen het plangebied is sprake van de sloop van enkele opstallen, de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning, de realisatie van een nieuwe kippenstal en een bestemmingscorrectie om de feitelijke situatie ter plaatse van Trumpertweg 6 vast te leggen. Dit planvoornemen is niet aan te merken als 'niet in betekende mate'. Derhalve dient aannemelijk gemaakt te worden dat het project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In het kader van de MER-aanmeldingsnotitie is in verband met onderhavig planvoornemen (nieuwe kippenstal) een onderzoek luchtkwaliteit (rapportage luchtkwaliteit uit MER-aanmeldingsnotitie, 16 augustus 2011) uitgevoerd. Op 30 maart 2012 is aan dit onderzoek een fijn stof berekening voor de Begijnenhofpeelweg 5 toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat ruimschoots aan de normen wordt voldaan.

4.8 Externe veiligheid

Binnen het plangebied is sprake van de sloop van enkele opstallen, de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning, de realisatie van een nieuwe kippenstal en een bestemmingscorrectie om de feitelijke situatie, rond het agrarisch bedrijf, weer actueel planologisch vast te leggen. Hierbij zijn geen nieuwe gebruiksdoeleinden en functies binnen het plangebied voorzien. Deze hebben geen betrekking op inrichtingen die risico's met zich mee brengen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied.



Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of nauwelijks voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Aangenomen wordt dan ook dat het plaatsgebonden risico dan wel dat het groepsrisico niet toeneemt naar aanleiding van het planvoornemen.

Derhalve hoeft een aanvullend onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

4.9 Geur

Door de nieuwe kippenstal neemt het aantal dieren op het agrarische bedrijf toe. Om te bepalen in hoeverre deze toename van invloed is op de directe omgeving is het geuraspect in de nieuwe gewenste situatie onderzocht en berekend in de MER-aanmeldingsnotitie (B. Frederix, 29 juli 2011/gewijzigd 30 september 2011, BF 2746/324076) welke op 3 augustus 2011 bij de gemeente Weert is ingediend en op 30 september en 20 oktober 2011 nog is aangepast

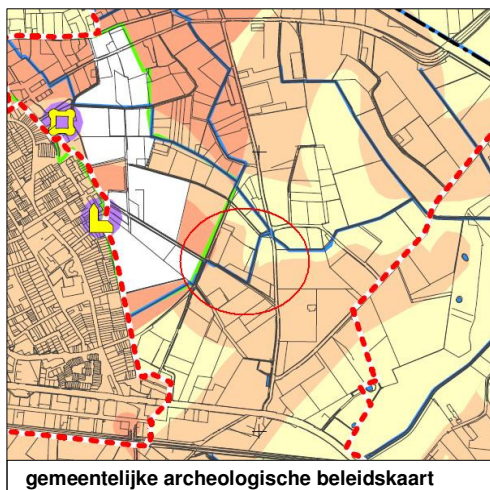
Deze berekening is gecontroleerd en in orde bevonden. Dit is ook aangegeven in het Besluit op deze aanmeldingsnotitie dat op 4 november 2011 is genomen. Uit deze berekening blijkt dat voldaan wordt aan de Wetgeurhinder en veehouderij (Wgv) en aan de geurnormen zoals opgenomen in de gemeentelijke Verordening Geurhinder en Veehouderij, die op 16 april 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Weert is vastgesteld. Uit tabel 4 van het Besluit MER-aanmeldingsnotitie (ex. Artikel 7.17, lid 1 Wet Milieubeheer) blijkt dat er ter plaatse van alle geurgevoelige objecten in de omgeving voldaan wordt aan de ter plaatse geldende norm.

Naar aanleiding van een inspraak reactie is tevens een berekening gemaakt van de geurbelasting die optreedt ter plaatse van de woning aan de Begijnenpeelweg 5 (27 januari 2012). Uit deze aanvullende berekening blijkt dat ter plaatse van deze woning ruimschoots aan de geldende geurnorm wordt voldaan. De berekende geurbelasting in de nieuwe gewenste situatie is $2,7 \text{ OUe/m}^3$, ter wijl de geurnorm 14 OUe/m^3 is.

4.10 Archeologie

Het plangebied kent op de archeologische beleidskaart van de gemeente Weert een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) voor het zuidelijk deel en een lage verwachtingswaarde (categorie 6) voor het noordelijk deel. Conform het archeologische beleid (paragraaf 6.2.1 van dit beleid) geldt dat in dit geval voor het gehele plangebied de hoogst aanwezige waarde geldt. Dit houdt in dat bij eventuele grondverstoring dieper dan 40 cm en groter dan 2500 m^2 een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.





Om het onderdeel archeologie veilig te stellen wordt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Op de verbeelding en in de regels worden de daarbij behorende bepalingen opgenomen. Hieraan zal worden getoetst.

Bron:

Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssens, Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr. 1877, 2009
Kortlang, F.P., Nota archeologisch beleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915, 2010 Bijlagen Uitsnede en legenda archeologische beleidskaart.

4.11 Flora en fauna

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is een quickscan flora en fauna uitgevoerd rondom de te slopen stal en bedrijfswoning en de locatie van de nieuwe bedrijfswoning. De conclusies van het onderzoek, 10-048, (Bureau Meervelt, 2010) zijn hierna weergegeven.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming:

- Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de sloop van de panden en de nieuwbouw; het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de EHS of POG. Compensatie of mitigatie van natuurwaarden is niet aan de orde;
- Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Ten aanzien van soortbescherming:

- Het plangebied bestaat uit opstallen, erf en tuin. De huidige betekenis voor flora en fauna is zeer gering.
- Planten: De in het plangebied voorkomende plantensoorten worden niet genoemd in de tabellen van de Flora- en faunawet met uitzondering van het Rapunzelklokje in de berm van de Kaaskampweg. Hier worden geen werkzaamheden uitgevoerd. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.



- **Vogels:** Mogelijk is de stal van betekenis voor Holenduif en het woonhuis voor Kauw en Huismus (algemeen voorkomende broedvogels). Tijdens het broeden mogen deze broedvogels niet gestoord worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 juli. Sloop- en andere verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het verdient aanbeveling potentiële broedgelegenheden (dakgoten/dakranden, struiken, bomen) voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen om broeden te voorkomen;
- **Zoogdieren:** Uit de omgeving van het plangebied zijn twee soorten vleermuizen bekend. Tijdens het veldbezoek werden bij de woning en de open stal geen sporen aangetroffen van bewoning door vleermuizen. Mogelijk dient het woonhuis incidenteel als rust- en verblijfplaats. Voorafgaand aan de sloop kan het woonhuis onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren en het maken van gaten in (spouw)muren waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Hierdoor hebben aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen.

Als aanvullende periode waarin gebouwen ongeschikt kunnen worden gemaakt als verblijfplaats wordt door LNV aangegeven:

- In november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt.
- Overige: Voor andere diergroepen (beschermde soorten amfibieën, reptielen, insecten en vissen) is het plangebied ongeschikt als leefgebied.

Er is vanuit het soortbeschermingkader geen belemmering om over te gaan tot een het uitvoeren van de herontwikkeling; een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht van kracht. Door te slopen in de voor vleermuizen geschikte perioden en slopen door te strippen wordt voor een belangrijk deel invulling gegeven aan deze zorgplicht.

De locatie voor de nieuwe kippenstal is momenteel agrarisch (weiland) in gebruik en wordt doorsneden door de Leukerbeek. Ter plaatse is geen beplanting aanwezig en er is geen sprake van natuurwaarden voor dit deel. Ook voor de beoogde nieuwe kippenstal is er



geen belemmering. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is eveneens niet noodzakelijk.

Wel is in verband met de ligging van het plangebied nabij de Ecologische Hoofstructuur en Natura 2000-gebieden in de MER-aanmeldingsnotitie (B. Federix, 29 juli 2011/gezigt 30 september 2011, BF 2746/324076) aandacht besteed aan het landschap alsmede flora en fauna. Tevens zijn hiervoor depositieberekeningen (27 april 2012, 4 mei 2012 en 7 mei 2012) uitgevoerd. De conclusie is dat er een toename plaatsvindt van de ammoniakuitstoot. De geurbelasting en de belasting door fijn stof PM_{10} blijven binnen de gestelde normen. Voor de inrichting en het planvoornemen is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd.



5 Juridisch opzet

5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Weert aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden.

5.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

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

Tevens zijn in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) de consequenties hiervan in de regels verwerkt.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het agrarisch bedrijf. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. In een afzonderlijke overeenkomst wordt de landschappelijke inpassing en de nadere tegenprestaties vastgelegd. Tevens zal in een aparte overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

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

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte, de realisatie van een nieuwe kippenstal en de bestemmingscorrectie ter plaatse van Trumpertweg 6 om de feitelijke bouwsituatie vast te leggen. Ook wordt ter plaatse van het plangebied reeds al jaren gewoond.

Aangezien het aantal jaren dat er reeds gewoond wordt binnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok' aan de Hoefbemdenweg 4 mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Dit geldt ook voor de bestemmingswijziging, waarbij de feitelijke situatie ronde de bedrijfswoning aan de Trumpertweg 6 enkel vastgelegd wordt. Ten behoeve van de paardenstal die hierbij binnen het agrarisch bedrijf komt te liggen is de bouwvergunning afgegeven in september 2002.

Tevens voorziet het vigerende 'Agrarische bouwblok' reeds in uitbreidingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde pluimveebedrijf. Het betreft een vormverandering waarbij de bouwmogelijkheden gelijk blijven. Er is dus geen sprake van een toename van het toegestane bebouwd oppervlak.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18 november 2009 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

7.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties (provincie, VROM inspectie, waterschap). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken inzake het artikel 3.1.1 Bro overleg.

Het bestemmingsplan is als voorontwerp voor advies aan diverse instanties aangeboden. In dat kader zijn er reacties ontvangen van de provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. Deze reactie zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in het eindverslag inspraak. De integrale reactie van de provincie en het waterschap en het eindverslag inspraak is op de volgende pagina's weergegeven. In het bestemmingsplan zijn de consequenties naar aanleiding van het vooroverleg verwerkt.



provincie limburg



Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
Mevrouw M. Arts
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
21 DEC. 2011	
ZAAKNR.	032057
AFD./NR.	10MB/058484
RAADSNR	
KOPIE NAAR	BW 21/12 '11 BO

VERZONDEN 20 DEC. 2011

Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2011/71178
Vpl. Nummer
E-mail jem.brouns@prvlimburg.nl
Bijlage(n)

Behandeld J.E.M. Brouns
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 73 44
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 20 december 2011

Onderwerp

Advies ex art. 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan Hoefbermdenweg 4, hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Ruimtelijke kwaliteit

Landschappelijke inpassing en ecologische tegenprestatie:

Ten aanzien van de voorgestane herontwikkeling en het ingediende inpassingsplan bestaan een aantal bezwaren:

- Het Limburgs Kwaliteitsmenu (verder LKM) geeft aan dat (ook bij uitbreiding binnen de bouwkaavel) een landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Het aangeleverde beplantingsplan voorziet niet in een acceptabele landschappelijke inpassing van de nieuw aan te leggen kippenstal. De noordelijke, oostelijke en zuidoostelijke zijde van deze stal blijven binnen dit beplantingsplan onverhuld. Dit resulteert in een onbelemmerd zicht op de nieuw te realiseren kippenstal vanaf de Trumpertweg en delen van de Hoefbermdenweg. Ook de paardenstal is te bezien als een uitbreiding binnen of zelfs buiten de agrarische bouwkaavel. In het kader van de landschappelijke inpassing dient deze paardenstal dan ook beschouwd te worden als een nieuwe ontwikkeling, die eveneens inpassing vergt. Het huidige beplantingsplan voorziet hier niet in.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)





- Het planvoornemen voorziet niet in duidelijke maatregelen die zorg dragen voor de volledige infiltratie van afgekoppeld hemelwater, dat afkomstig is van de nieuw te bouwen kippenstal. Uit het huidige planvoornemen blijkt dat hemelwater bij hevige regenbuien rechtstreeks afstroomt in de aangelegen Leukerbeek. Gezien de ligging van de nieuw te bouwen kippenstal op korte afstand van het nieuwe tracé van de Leukerbeek, achten wij het zelfs aannemelijk dat ook bij minder hevige buien hemelwater zal afstromen in de Leukerbeek.

Het bovenstaande in overweging nemende kan niet ingestemd worden met het door initiatiefnemer voorgestelde inpassingsplan. Dit met name ook vanwege de ligging van de nieuw aan te leggen kippenstal deels binnen het landschapstype "Beekdal". Binnen dit landschapstype wordt vanuit het landschapskader Noord- en Midden Limburg gestreefd naar ontstening. Nieuwbouw binnen dit landschapstype is eigenlijk niet gewenst. Daarnaast is het plangebied ook voor een groot deel gelegen in POL perspectief P3.

Gezien bovengenoemde bezwaren t.a.v. de voorgestane ontwikkeling acht ik de in het inpassingsplan voorgestelde maatregelen ontoereikend. Teneinde de voorgestane ontwikkeling doorgang te laten vinden, is een beduidend verdergaande investering t.a.v. de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden binnen en/of in de omgeving van de planlocatie noodzakelijk. Daarnaast dient er een aanleg plaats te vinden van voorzieningen met voldoende capaciteit voor de volledige infiltratie van een regenbui met intensiteit $T=100$.

Verder wil ik opmerken dat ons inziens naast een landschappelijke inpassing, ook een kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde is. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bouwkaal alleen van vorm verandert en niet wordt uitgebreid, echter op pagina 11 wordt geschreven dat er wel een verruiming plaatsvindt. Daarnaast is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid weer mogelijk om het bouwblok te vergroten. Deze verruiming vindt ook plaats in perspectief P3 en in het landschapstype Beekdal en betreft een uitbreiding boven de referentiemaat. Dit alles betekent dat er een tegenprestatie aan de orde is.

Natuur

EHS en Natura 2000

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het aspect gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet meegenomen. Binnen dit verkennend flora- en faunaonderzoek wordt geconcludeerd dat een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet niet aan de orde is. In het onderzoek is echter enkel uitgegaan van de sloop van de opstallen en de nieuwbouw van een bedrijfswoning. De nieuwbouw van de kippenstal is in de beoordeling niet meegenomen.

De conclusie dat een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet niet aan de orde zou zijn is dan ook ten onrechte genomen in het aangeleverde voorontwerp bestemmingsplan.

Aangezien het plan voorziet in de bouw van een nieuwe kippenstal, en aangezien uit de aangeleverde stukken niet blijkt dat sprake is van enige saldering, acht ik de kans dat de voorgenomen herontwikkeling zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura-2000 gebied "Sarsven en de Banen" bijzonder groot.

<00000>





Ik acht een toetsing hierop essentieel.

Regels

U heeft in de regels van het bestemmingsplan aangegeven dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Gelet op het feit dat de bouwkael nu wordt uitgebreid ten behoeve van onder andere de bouw van een kippenstal ben ik van mening dat deze planologische regeling te vrijblijvend is. Daarnaast is het noodzakelijk om als de landschappelijke inpassing bekend is deze door middel van een voorwaardelijke verplichting vast te leggen in het bestemmingsplan en weer te geven op de verbeelding. Uit jurisprudentie is gebleken dat een privaatrechtelijke overeenkomst alleen nog maar kan worden gebruikt om die zaken te regelen die niet ruimtelijk relevant zijn en die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

In het bestemmingsplan is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf. Dit betekent dat de bouwkael verder kan worden uitgebreid. Dit betekent dat ook hier de koppeling met het LKM gemaakt moet worden. Daarnaast wordt in artikel 3.9 lid b verwezen naar een oppervlakte maat van 1,5 ha. Deze is hier niet aan de orde aangezien de bouwkael nu al ruim groter is.

Archeologie

De onderbouwing in de archeologische paragraaf voor het niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek is een optelsom van diverse oppervlakten, verschillende verstoringen en diverse archeologische perspectieven op basis waarvan niet te bepalen is of het gegeven advies klopt. Overleg met de gemeentelijk archeoloog wijst uit dat hij dit plan ook niet heeft getoetst. Uit dit overleg wordt geconcludeerd dat de gemeente deze paragraaf moet herschrijven met een eenduidige onderbouwing die het advies onderschrijft.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

<00000>

3



Van
Dhr. P.T.M. Post
Begijnenpeelweg 5
6004 PE Weert

Aan
College van burgemeester en wethouder gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
15 DEC. 2011	
ZAAKNR.	032057
AFD./NR.	10MB/058367
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	BW '6/12'11 BP

Betreft Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Hoefbemdenweg 4

Weert, 15 december 2011

Geacht college,

Hierbij maak ik gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Hoefbemdenweg 4.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld het bouwblok dusdanig te wijzigen dat parallel aan de bestaande stallen een nieuwe kippenstal gebouwd kan worden. De woonsituatie in de omgeving, die reeds wordt benadeeld door de huidige situatie, wordt hierdoor nog zwaarder belast.

Betreffende de inhoud van het Voorontwerp Bestemmingsplan vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

- In het plan is de noodzaak tot vergroten van de bedrijfswoning (excl. Kantoorruimte) en het toevoegen van een nieuwe kippenstal niet aangetoond. Voorgaande is een vereiste voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegen gaan van onnodige verstening van het buitengebied.
- Het beleid stipuleert bedrijfswoningen tot max. 700m³. In de regels wordt gesproken over 750m³. Waarom gaat men vervolgens in dit zelfde plan akkoord met een nieuwe bedrijfswoning van 925m³?
- Zijn de huidige opstallen destijds legaal gebouwd?
- In het verleden is discussie geweest aangaande de aanwezige mestsilo op het perceel. De raad van state was van oordeel dat deze groter was dan toegestaan. Hoe verhoudt zich de huidige situatie in het vigerende bestemmingsplan zich tot de nieuw voorgestelde regels met betrekking tot deze mestsilo?
- Met betrekking tot wijziging bouwblok en situering van de kippenstal het volgende:
 - Welke stedenbouwkundige afwegingen hebben geleid tot de voorgenomen situering van de nieuwe kippenstal?
 - Wat is de noodzaak om de nieuwe kippenstal op een andere locatie mogelijk te maken dan binnen het bestaande bouwblok?
 - Waarom is de locatie aan de Hoefbemdenweg niet gekozen? Hierbij kan de nog te realiseren bedrijfswoning gebouwd worden op de locatie van de huidige opslagloods en de stal er naast.
- In het plan wordt gesteld dat het bouwblok niet wijzigt. Echter wordt met betrekking tot de bestemmingscorrectie gezegd dat het agrarisch bouwblok wordt vergroot van circa 26.100m² tot 26.800m². Het bouwblok wijzigt wel degelijk. Indien het bouwblok toeneemt met 700m² dan nemen mijns inziens de bebouwingsmogelijkheden evenredig toe. De ruimtelijk onderbouwing vermeldt dat dit echter niet het geval is. Welke verklaring is er voor deze tegenstrijdige beweringen?
- Betreffende de Nota Ruimte is verwoord dat sprake is van kwaliteitsverbetering tengevolge van een daling van het aantal m³ van de bedrijfswoning. De kippenstal leidt tot een toename in m³. Per saldo is er derhalve een aanzienlijke toename in m³ binnen hetzelfde bouwblok door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning & kippenstal. Hoe draagt de kippenstal dan wel de saldo toename in m³ bij aan kwaliteitsverbetering en aan de hoofddoelstelling Nota ruimte 'een vitaal platteland'?



- Vanuit de Structuurvisie fase 1 wordt ten onrechte gesteld dat sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering daar per saldo het oppervlak en de inhoud van de bebouwing afneemt. Hierbij baseert men zich enkel op de verkleining van de bedrijfswoning, de bouw van de kippenstal wordt niet meegenomen terwijl wel degelijke sprake is van een aanzienlijke toename in m2/m3 (idem per saldo).
- De provincie heeft op grond van het te voeren LKM beleid de voorkeur voor een inperking van de bouw mogelijkheden (verkleining bouwvlak) ter plaatse. De gemeente heeft om praktische redenen besloten hiervan af te wijken en het bestaande bouwvlak te handhaven en het voldoen aan LKM beleid in de regels te verwerken.
 - Wat zijn deze praktische redenen?
 - Wat is de noodzaak van deze praktische redenen?
 - Een verduidelijking over hoe dit in de regels is verwerkt t.o.v. het vigerende plan blijft achterwege -> welke regels betreft dat en op welke wijze ondersteunen deze het provinciaal beleid?
 - Hoe blijven de randvoorwaarden van het LKM gehandhaafd terwijl niet wordt voldaan aan het standpunt van de provincie?
- Om het planvoornemen van initiatiefnemer te laten aansluiten op het beleid, zoals in het LKM gesteld (een publiekrechtelijke aangelegenheid), is kennelijk een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten waarin de noodzakelijke tegenprestaties van de initiatiefnemer zijn vastgelegd.
 - Welke tegenprestaties betreft dit?
 - Wat is de juridische houdbaarheid van hetgeen privaatrechtelijk geregeld is?
- De bestemmingsplankaart voldoet niet. De geurcontour is niet weergegeven. Onduidelijk is de situering van de nieuwe kippenstal.
- De paragraaf Onsluiting en parkeren is onderbelicht. Welk gevolg heeft de toevoeging van de kippenstal op de verkeersdrukte/verkeerstoename? Hoe ziet de aanvoerroute cruit tot aan de Hoefbendenweg? Welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat niet via de Begijnenpeelweg wordt gereden (weg ongeschikt voor zwaar vrachtverkeer)?
- Het onderzoek naar luchtkwaliteit is digitaal niet beschikbaar. Gelieve dit beschikbaar te stellen. Welke uitgangspunten zijn meegegeven voor het onderzoek? Is een onderzoek naar Luchtkwaliteit niet voorhanden dan dienen de aannamen alsnog onderbouwd te worden met een onderzoek.
- De paragraaf Geur is onderbelicht. De geurcontour is niet toegelicht. Welke verruiming wordt nu toegestaan? Er dient inzicht gegeven te worden in de huidige situatie/de nieuwe situatie en de verhouding ten opzichte van de toegestane grenswaarden. Dit dient onderbouwd te worden met een onderzoek.

Met vriendelijke groet,



P.T.M. Post



7.4 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp vanaf woensdag 10 november 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze inspraakperiode zijn er één inspraakreacties ontvangen. Deze reactie is voorzien van een gemeentelijk standpunt in het eindverslag inspraak. Het eindverslag inspraak is op de volgende pagina's weergegeven. In het bestemmingsplan zelf zijn de consequenties naar aanleiding van het vooroverleg verwerkt.

7.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 september 2012, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie schriftelijke zienswijzen/reacties tegen het plan ingediend. Naar aanleiding van twee zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van 12 december 2012.



Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' gemeente Weert.

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 9 november 2011 bekend gemaakt dat met ingang van 10 november 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 december 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoefbemdenweg 4' met bijbehorende toelichting ter inzage ligt. Blijkens deze bekendmaking wordt met dit bestemmingsplan kort samengevat het volgende beoogd.

Op de locatie aan de Hoefbemdenweg is een agrarisch bedrijf gelegen met 3 bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning met naast gelegen werktuigenloods/garage/berging aan de Hoefbemdenweg 4 worden gesloopt. Ter vervanging wordt een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfs- en kantoorruimte gerealiseerd. Tevens wordt een nieuwe kippenstal gerealiseerd en vindt een vormverandering plaats van het agrarisch bouwblok. Voorts vindt een kleine bestemmingscorrectie plaats op de locatie Trumpertweg 6.

Volgens de bekendmaking konden schriftelijke dan wel mondelinge reacties met betrekking tot dit plan door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert.

Voor de inhoud van de reacties wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast beschouwd te worden en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Reactie van de Provincie Limburg, Postbus 5700 te 6202 MA Maastricht d.d. 20 december 2011, ingekomen d.d. 21 december 2011.

De provincie geeft aan dat het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien de opmerkingen, die hierna worden weergegeven, adequaat in het plan worden verwerkt, is er geen aanleiding om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Ruimtelijke kwaliteit

Landschappelijke inpassing en ecologische tegenprestatie

- Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft aan dat (ook bij uitbreiding binnen de bouwkevel) een landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Het aangeleverde beplantingsplan voorziet niet in een acceptabele landschappelijke inpassing van de nieuw aan te leggen kippenstal. De noordelijke, oostelijke en zuidoostelijke zijde van deze stal blijven binnen dit beplantingsplan onverhuld. Dit resulteert in een onbelemmerd zicht op de nieuw te realiseren kippenstal vanaf de Trumpertweg en delen van de Hoefbemdenweg. Ook de paardenstal is te bezien als een uitbreiding binnen of zelfs buiten de agrarische bouwkevel. In het kader van de landschappelijke inpassing dient deze paardenstal dan ook beschouwd te worden als een nieuwe ontwikkeling, die eveneens inpassing vergt. Het huidige beplantingsplan voorziet hier niet in.
- Het planvoornemen voorziet niet in duidelijke maatregelen die zorg dragen voor de volledige infiltratie van afgekoppeld hemelwater, dat afkomstig is van de nieuw te bouwen kippenstal. Uit het huidige planvoornemen blijkt dat hemelwater bij hevige regenbuien rechtstreeks afstroomt in de aangelegen Leukerbeek. Gezien de ligging van de nieuw te bouwen kippenstal op korte afstand van het nieuwe tracé van de Leukerbeek, acht de provincie het zelfs aannemelijk dat ook bij minder hevige buien hemelwater zal afstromen in de Leukerbeek.



Het bovenstaande in overweging nemende kan niet ingestemd worden met het door initiatiefnemer voorgestelde inpassingsplan. Dit met name ook vanwege de ligging van de nieuw aan te leggen kippenstal deel binnen het landschapstype "Beekdal". Binnen dit landschapstype wordt vanuit het landschapskader Noord- en Midden-Limburg gestreefd naar ontstening. Nieuwbouw binnen dit landschapstype is eigenlijk niet gewenst. Daarnaast is het plangebied ook voor een groot deel gelegen in POL perspectief P3. Gezien bovengenoemde bezwaren ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling acht de provincie de in het inpassingsplan voorgestelde maatregelen ontoereikend. Teneinde de voorgestane ontwikkeling doorgang te laten vinden, is een beduidend verdergaande investering ten aanzien van de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden binnen en/of in de omgeving van de planlocatie noodzakelijk. Daarnaast dient er een aanleg plaats te vinden van voorzieningen met voldoende capaciteit voor de volledige infiltratie van een regenbui met intensiteit T=100.

Verder merkt de provincie op dat volgens hen naast een landschappelijke inpassing, ook een kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde is. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bouwkaal alleen van vorm verandert en niet wordt uitgebreid, echter op pagina 11 wordt geschreven dat er wel een verruiming plaatsvindt. Daarnaast is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid weer mogelijk om het bouwblok te vergroten. Deze verruiming vindt ook plaats in perspectief P3 en in het landschapstype Beekdal en betreft een uitbreiding boven de referentiemaat. Dit alles betekent dat er een tegenprestatie aan de orde is.

Natuur

EHS en Natura 2000

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het aspect gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet meegenomen. Binnen dit verkennend flora- en faunaonderzoek wordt geconcludeerd dat een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet niet aan de orde is. In het onderzoek is enkel uitgegaan van de sloop van de opstallen en de nieuwbouw van een bedrijfswoning. De nieuwbouw van de kippenstal is in de beoordeling niet meegenomen.

De conclusie dat een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet niet aan de orde zou zijn, is dan ook ten onrechte genomen in het aangeleverde voorontwerp-bestemmingsplan.

Aangezien het plan voorziet in de bouw van een nieuwe kippenstal en aangezien uit de aangeleverde stukken niet blijkt dat sprake is van enige saldering, acht de provincie de kans dat de voorgenomen herontwikkeling zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura-2000 gebied "Sarsven en de Banen" bijzonder groot. De provincie acht een toetsing hierop essentieel.

Regels

De gemeente heeft in de regels van het bestemmingsplan aangegeven, dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Gelet op het feit dat de bouwkaal nu wordt uitgebreid ten behoeve van onder andere de bouw van een kippenstal is de provincie van mening dat deze planologische regeling te vrijblijvend is. Daarnaast is het noodzakelijk om als de landschappelijke inpassing bekend is deze door middel van een voorwaardelijke verplichting vast te leggen in het bestemmingsplan en weer te geven op de verbeelding. Uit jurisprudentie is gebleken dat een privaatrechtelijke overeenkomst alleen nog maar kan worden gebruikt om zaken te regelen die niet ruimtelijk relevant zijn en die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

In het bestemmingsplan is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf. Dit betekent dat de bouwkaal verder kan worden uitgebreid. Dit betekent dat ook hier de koppeling met het LKM gemaakt moet worden. Daarnaast wordt in artikel 3.9 lid b verwezen naar een oppervlaktemaat van 1,5 ha. Deze is hier niet aan de orde, aangezien de bouwkaal nu al ruim groter is.

Archeologie

De onderbouwing in de archeologische paragraaf voor het niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek is een optelsom van diverse oppervlakten, verschillende



verstoringen en diverse archeologische perspectieven op basis waarvan niet te bepalen is of het gegeven advies klopt. De gemeente moet deze paragraaf herschrijven met een eenduidige onderbouwing die het advies onderschrijft.

Ten aanzien van de reactie van de provincie kan het volgende worden opgemerkt.

Ruimtelijke kwaliteit

Landschappelijke inpassing en ecologische tegenprestatie

Door initiatiefnemer is een nieuw inpassingsplan opgesteld, waarbij met de opmerkingen van de provincie rekening is gehouden.

Ten aanzien van een verruiming van het bouwblok kan het volgende worden opgemerkt. Het agrarisch bouwblok is zodanig van vorm veranderd dat de oppervlakte van het bouwblok per saldo gelijk blijft. Aan de west- en noordzijde van het oorspronkelijke bouwblok vervallen bebouwingsmogelijkheden die terugkomen aan de oostkant. De kippenstal van 3100 m² past hierbinnen en betreft dus het benutten van nog onbenutte bouwvoor. Wel heeft een bestemmingscorrectie plaatsgevonden voor wat betreft de locatie Trumpertweg 6. Hier lag een paardenstal buiten de bestemming Agrarisch bouwvoor. Met dit bestemmingsplan komt deze bestaande bebouwing binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch bedrijf te liggen en wordt circa 700 m² toegevoegd aan het bouwvlak. Dit leidt dus niet tot extra bouwvoor.

Per saldo blijven de bouwvoor mogelijkheden door deze bestemmingswijziging gelijk maar door de sloop van oude bebouwing is sprake van een kwaliteitsverbetering van het platteland zoals ook beoogd wordt met de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte wordt overigens ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Met het bouwen van een kippenstal wordt bijgedragen aan een efficiënte invulling van het agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf wordt hiermee zeker gesteld. Ook vanuit dit perspectief voldoet deze ontwikkeling aan de Nota Ruimte en aan de structuurvisie fase 1. De wijzigingsbevoegdheid om het bouwblok te vergroten is geschrapt.

Natuur

EHS en Natura 2000

Ten behoeve van de oprichting van de kippenstal is een aanmeldnotitie MER opgesteld. In deze notitie wordt nader ingegaan op het landschap, flora en fauna. De conclusie is dat er een toename plaatsvindt van de ammoniakuitstoot plaatsvindt, welke door een intrekking van een milieuvergunning elders wordt gecompenseerd. De geurbelasting en de belasting door fijnstof PM 10 blijven binnen de gestelde normen. Voor de inrichting zal een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet worden aangevraagd. De verwachting is dat deze vergunning zal worden verleend.

Regels

De landschappelijke inpassing is in de regels opgenomen.

Archeologie

Het onderdeel archeologie is aangepast aan de opmerkingen van de provincie.

2. Reactie van Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390 te 5902 RJ Venlo, d.d. 17 november 2011, ingekomen d.d. 18 november 2011.

Opgemerkt wordt dat het Waterschap ten behoeve van dit plan een leggerwijziging van de Zijtak Leukerbeek heeft vastgesteld.

Hemelwater afkomstig van de bestaande woning en gebouwen wordt in het plangebied geïnfiltreerd via een greppel. In de toekomstige situatie wordt aangegeven dat deze voorziening gehandhaafd blijft. Gelet op een afname van het aan te sluiten oppervlak, gaat het Waterschap akkoord met dit voorstel mits er geen wateroverlast voor derden zal optreden.

Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen kippenstal (3.100 m²) wordt zonder tussenkomst van een voorziening via het maaiveld geïnfiltreerd. Aangegeven wordt dat overtollig hemelwater via maaiveld in de Zijtak Leukerbeek zal worden geloosd. Eventueel



wordt de optie genoemd om overtollig hemelwater op te vangen in de speelwaterput, waarna het vertraagd op de watergang kan worden geloosd. Opgemerkt wordt dat het waterschap niet zal instemmen met een lozing vanuit de speelwaterput op het watersysteem. Ook zet het Waterschap bedenkingen bij het afvloeien van hemelwater naar een watergang. Het beleid van het Waterschap is gericht op het vasthouden en vertraagd lozen van schoon hemelwater. Het Waterschap verzoekt na te gaan hoe hieraan invulling wordt gegeven.

Gelet op dit specifieke plan, adviseert het Waterschap het gebruik van een grindbed met overloop naar de Zijtak Leukerbeek te overwegen.

Opgemerkt wordt dat in het plan een bui met kans op herhaling van 1x per 10 jaar ($T=10$) gelijk wordt gesteld aan 35 mm. Dit dient aangepast te worden aan 50 mm in 17,2 uur. Bij het bepalen van bergingscapaciteit dient vervolgens uit te worden gegaan van 3.100 m² verhard oppervlak. Bij het dimensioneren dient vervolgens rekening te worden gehouden met het Nieuw Limburgs Peil, streefbeeld 2015. Dit gaat uit van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 2,0 m-mv in het plangebied.

Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone van de watergang vergunningplichtig is. Indien wordt voldaan aan de algemene regels (AR) omtrent deze activiteit, kan worden volstaan met een melding.

Tot slot wordt verzocht geen uitlogende bouwstoffen toe te passen. Ook wordt gevraagd in het belang van de waterkwaliteit het gebruik van strooizout en chemische bestrijdingsmiddelen tot het noodzakelijke minimum te beperken.

Het Waterschap verzoekt het plan op bovengenoemde punten aan te passen. Behoudens deze opmerkingen wordt een positief wateradvies op het initiatief gegeven.

Ten aanzien van de reactie van het Waterschap kan het volgende worden opgemerkt.

Door initiatiefnemer is een nieuw inpassingsplan opgesteld en is de opvang van hemelwater ook gewijzigd.

3. Reactie van de heer P.T.M. Post, Begijnenpeelweg 5 te 6004 PE Weert d.d. 15 december 2011, ingekomen d.d. 15 december 2011.

De heer Post is van mening dat door de wijziging van het bouwblok parallel aan de bestaande stallen een nieuwe stal gebouw kan worden waardoor de woonsituatie in de omgeving nog zwaarder wordt belast. Hij vraagt daarbij aandacht voor een aantal specifieke punten.

1. In het plan is de noodzaak tot vergroten van de bedrijfswoning (excl. kantoorruimte) en het toevoegen van een nieuwe kippenstal van 3100 m² niet aangetoond. De vraag is ook hoe een en ander bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering en aan een vitaal platteland. Ook is niet duidelijk waarom er 700 m² aan het bouwblok wordt toegevoegd en waarom daardoor de bebouwingsmogelijkheden niet toenemen. (punt 1, 6, 7 en 8 van de zienswijze)

Antwoord:

- De inhoud van de te slopen woning bedraagt 1188 m³. De inhoud van de te slopen werktuigenloods/garage/berging bedraagt 1199 m³. In totaal wordt 2387 m³ gesloopt. Er komt 1 woning met bedrijfs-/kantoorruimte terug van 1382 m³. Per saldo komt er 1005 m³ minder bebouwing.

Het agrarisch bouwblok is zodanig van vorm veranderd dat de oppervlakte van het bouwblok per saldo gelijk blijft. Aan de west- en noordzijde van het oorspronkelijke bouwblok vervallen bebouwingsmogelijkheden die terugkomen aan de oostkant. De kippenstal van 3100 m² past hierbinnen en betreft dus het benutten van nog onbenutte bouw mogelijkheden. Wel heeft een bestemmingscorrectie plaatsgevonden voor wat betreft de locatie Trumpertweg 6. Hier lag een paardenstal buiten de bestemming Agrarisch bouwblok. Met dit bestemmingsplan komt deze bestaande bebouwing binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf te



liggen en wordt circa 700 m² toegevoegd aan het bouwvlak. Dit leidt dus niet tot extra bouw mogelijkheden.

Per saldo blijven de bouw mogelijkheden door deze bestemmingswijziging gelijk maar door de sloop van oude bebouwing is sprake van een kwaliteitsverbetering van het platteland zoals ook beoogd wordt met de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte wordt overigens ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Met het bouwen van een kippenstal wordt bijgedragen aan een efficiënte invulling van het agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf wordt hiermee zeker gesteld. Ook vanuit dit perspectief voldoet deze ontwikkeling aan de Nota Ruimte en aan de structuurvisie fase 1.

2. Hoe kan worden verklaard dat het beleid voor de inhoud van een bedrijfswoning uitgaat van 700 m³, de regels van 750 m³ en in dit concrete geval 925 m³ wordt toegestaan?

Antwoord:

- Het beleid van 700 m³ is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 dat in voorbereiding is, wordt in de regels uitgegaan van 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' maximaal het toegestane volume aan bebouwing mag worden opgericht. Voor de locatie Hoefbemdenweg 4 is als maximaal toegestaan volume 1400 m³ aangegeven. Het planvoornemen gaat uit van een bedrijfswoning met bedrijfs-/kantoorruimte met een totale inhoud van 1382 m³. Hiervan komt 925 m³ voor rekening van de bedrijfswoning en 457 m³ voor de bedrijfs-/kantoorruimte. De inhoud van de te slopen bedrijfswoning bedraagt 1188 m³, waardoor de stedenbouwkundige situatie niet verslechtert.

3. Zijn de huidige opstallen destijds legaal gebouwd?

Antwoord:

- Voor het perceel zijn de onderhavige bouwvergunningen afgegeven:
BV 11039 verbouwen boerderij d.d. 3-7-1973
BV 11547 bouwen kippenhok d.d. 8-10-1974
BV 13471 bouwen kippenhok d.d. 9-8-1977
BV 22735 vernietigd intrekking vergunning uitbreiden kippenhok d.d. 6-9-1977
BV 28580 bouwen eierloods, mestopslag en kippenstal d.d. 24-9-1993
BV 36647 bouwen pluimveestal d.d. 25-6-2002
BV 5522 bouwen kippenhok d.d. 30-1-1962
BV 8614 bouwen kippenhok d.d. 9-8-1968
BV 9049 verbouwen woonhuis d.d. 11-7-1969
BV 9050 bouwen kippenhok d.d. 5-6-1969

Uit het vorenstaande blijkt dat de bestaande opstallen legaal gebouwd zijn.

4. Hoe verhouden zich de regels van het vigerende bestemmingsplan met de regels van het nieuwe bestemmingsplan voor wat betreft de toegestane omvang van mest silo's?

Antwoord:

- In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" zijn mest silo's toegestaan met een bebouwingshoogte van max. 8,5 meter en een inhoud van maximaal 2500 m³ (zie tabel bebouwing bij artikel 7.2).
In het bestemmingsplan "Hoefbemdenweg 4" zijn op grond van artikel 4.2.3 mest silo's toegestaan met een bouwhoogte van max. 8,5 meter en een inhoud van maximaal 2500 m³. Er is dus geen verschil in de regels voor wat betreft mest silo's.

5. Waarom is stedenbouwkundig gekozen voor de voorgenomen situering van de kippenstal en niet voor de nog bestaande bouw mogelijkheden op het vigerende bouw blok?

Antwoord:



- Gezien de reeds aanwezige bebouwing op het bedrijfsperceel is het fysiek en logistiek niet mogelijk deze stal aan de noord- of westzijde te leggen. Daarom is gekozen voor een zodanige vormverandering van het bouwblok dat de nog bestaande bouw mogelijkheden op het oorspronkelijke bouwblok zijn vervallen en aan de oostzijde zijn toegevoegd. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat daar geen bezwaar tegen.

6. Hoe verhoudt de gekozen planologische regeling zich met het provinciaal beleid met betrekking tot het Limburgs Kwaliteitsmenu en de privaatrechtelijke overeenkomst? (punt 9 en 10 van de zienswijze)

Antwoord:

Zoals onder punt 1 van deze zienswijze is aangegeven zijn de bebouwingsmogelijkheden aan de west- en noordzijde van het oorspronkelijke bouwblok vervallen en zijn deze teruggekomen aan de oostkant. Daardoor is het bouwvlak niet verkleind maar gelijk gebleven. Echter daar waar de bouw mogelijkheden zijn vervallen blijft de bestemming Agrarisch Bedrijf gelden. Op grond van artikel 4.4.1 van de regels is het mogelijk om binnen deze bestemming met een omgevingsvergunning af te wijken van de op de verbeelding aangegeven vorm van het bouwblok. Dit kan wanneer dat nodig is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering en als gevolg daarvan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel wanneer de mogelijkheden voor herstel van bedoelde waarde niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Ook in verband met de nieuw te bouwen woning en kippenstal dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden met een voorziening in infiltratie- en retentiemaatregelen. De landschappelijke inpassing wordt als voorwaarde opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en vormt hiermee onderdeel van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de privaatrechtelijke overeenkomst overbodig.

7. De situering van de kippenstal is onduidelijk. Verder ontbreekt de geurcontour op de verbeelding en is de paragraaf 4.9 geur in de toelichting onderbelicht.

Antwoord:

Op de verbeelding worden de bouw mogelijkheden aangegeven. Binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf zijn bedrijfsgebouwen toegestaan. Daarbij is het niet relevant waar de beoogde kippenstal gebouwd gaat worden. Op pagina 10 is overigens wel de situering van de beoogde kippenstal weergegeven. Het geuraspect in de nieuwe gewenste situatie is onderzocht en berekend in de MER-aanmeldingsnotitie die op 3 augustus 2011 bij de gemeente Weert is ingediend en op 30 september en 20 oktober 2011 nog is aangepast. Deze berekening is gecontroleerd en in orde bevonden. Dit is ook aangegeven in het Besluit op deze aanmeldingsnotitie dat op 4 november 2011 is genomen. Uit deze berekening blijkt dat voldaan wordt aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en aan de geurnormen zoals opgenomen in de gemeentelijke Verordening Geurhinder en Veehouderij, die op 16 april 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Weert is vastgesteld. Uit tabel 4 blijkt dat ter plaatse van alle geurgevoelige objecten in de omgeving voldaan wordt aan de ter plaatse geldende geurnorm.

Een kopie van de desbetreffende aanmeldingsnotitie en van het daarop genomen Besluit zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Tevens is op 27 januari 2012 een berekening gemaakt van de geurbelasting die optreedt ter plaatse van de woning van de fam. Post. Ook deze berekening is bijgevoegd. Uit deze berekening blijkt dat ter plaatse van de woning van de fam. Post ruimschoots aan de geldende geurnorm wordt voldaan (berekende geurbelasting in de nieuwe gewenste situatie is 2,7 OUE/m³, terwijl de geurnorm 14 OUE/m³ is). Paragraaf 4.9 van de toelichting zal worden uitgebreid met de hierboven aangegeven bevindingen.



8. Paragraaf 3.6 Ontsluiting en parkeren is onderbelicht.

Antwoord:

Het perceel zal op dezelfde wijze ontsloten worden als in de huidige situatie, namelijk rechtstreeks via de Hoefbemdenweg. Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van het hoofdwegenstelsel (Roermondseweg met aansluiting op Ringbaan en A2) ligt het voor de hand dat het vrachtverkeer gebruik maakt van de Trumpertweg. Gelet op de geringe breedte van de Begijnenpeelweg en het feit dat de Trumpertweg met een rotonde aansluit op de Roermondseweg valt in het algemeen niet te verwachten dat vrachtverkeer gebruik zal maken van de Begijnenpeelweg. Voor de berekening van de indirecte hinder wordt ook in het akoestisch onderzoek behorende bij de aanvraag milieuvergunning Hoefbemdenweg 4 dd. 27 januari 2010 ervan uitgegaan dat al het vrachtverkeer Trumpertweg 5 als dichtstbijzijnde woning passeert. Dit onderzoeksrapport zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Ter plaatse van deze woning bedraagt de geluidsbelasting maximaal 48 dB, waarmee voldaan wordt aan de norm van 50 dB. Aangezien de woning Begijnenpeelweg 5 op grotere afstand gelegen is en bovendien in het algemeen niet te verwachten valt dat vrachtverkeer in verband met het bezoek aan de inrichting aan de Hoefbemdenweg 4 gebruik zal maken van de Begijnenpeelweg wordt als gevolg van de te bouwen kippenstal geen onevenredige toename van verkeersdrukke/verkeerstoename verwacht, in elk geval niet op de Begijnenpeelweg. In dit kader wordt het dan ook niet noodzakelijk geacht om hiervoor extra verkeersmaatregelen te nemen.

9. Verzocht wordt het onderzoek naar de luchtkwaliteit digitaal beschikbaar te stellen.

Het gestelde in paragraaf 4.7 van de toelichting is gebaseerd op een Onderzoek luchtkwaliteit dd. 16 augustus 2011. Dit onderzoek hoort bij de mer-aanmeldingsnotitie van Pluimveebedrijf Van de Kruijs BV, Hoefbemdenweg 4, 6004 PZ te Weert in verband met de voorgenomen uitbreiding/wijziging van een pluimveehouderij gelegen aan de Hoefbemdenweg 4. Op 30 maart 2012 is aan dit rapport een fijn stof berekening voor Begijnenpeelweg 5 toegevoegd. Hieruit blijkt dat bij Begijnenpeelweg 5 ruimschoots aan de normen voldaan wordt. Dit Onderzoek luchtkwaliteit zal nog aan het bestemmingsplan worden toegevoegd en digitaal beschikbaar worden gesteld. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar dit onderzoek.

Met inachtneming van de hiervoor aangegeven reacties is het bestemmingsplan aangepast, zoals hiervoor is aangegeven.

Weert, **04 SEP. 2012**
Burgemeester en wethouders van Weert,
De secretaris, De burgemeester,

