

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
omgevingsvergunning  
'Heihuisweg 3'  
Gemeente Weert

status: vastgesteld  
datum: 29 september 2015  
projectnummer: 404077R.2024  
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



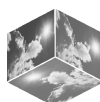
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                               | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                     | 1         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied                     | 2         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                       | 2         |
| 1.4      | Doel                                           | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beleid</b>                                  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Inleiding                                      | 4         |
| 2.2      | Rijksbeleid                                    | 4         |
| 2.3      | Provinciaal beleid                             | 6         |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid                            | 9         |
| <b>3</b> | <b>Projectprofiel</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1      | Inleiding                                      | 13        |
| 3.2      | Het planvoornemen                              | 13        |
| 3.3      | Gebiedsbeschrijving                            | 13        |
| 3.4      | Projectbeschrijving                            | 14        |
| <b>4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>                      | <b>16</b> |
| 4.1      | Inleiding                                      | 16        |
| 4.2      | Milieubescherming, veiligheid en overige zones | 16        |
| 4.3      | Flora en fauna                                 | 16        |
| 4.4      | Bodem                                          | 18        |
| 4.5      | Externe veiligheid                             | 19        |
| 4.6      | Geluid                                         | 21        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit                                 | 22        |
| 4.8      | Archeologie en cultuurhistorie                 | 23        |
| 4.9      | Water                                          | 24        |
| 4.10     | Kabels en leidingen                            | 24        |
| 4.11     | Hinder als gevolg van bedrijvigheid            | 24        |
| 4.12     | Geur                                           | 25        |



|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                         | <b>27</b> |
| 5.1      | Economische en financiële haalbaarheid         | 27        |
| 5.2      | Maatschappelijke haalbaarheid                  | 27        |
| 5.3      | Conclusie                                      | 27        |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                               | <b>28</b> |
| 6.1      | Te volgen procedure                            | 28        |
| 6.2      | Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie | 28        |
| 6.3      | Vaststelling                                   | 28        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Heihuisweg 3 te Weert  
(Tritium Advies bv, documentnummer 1210/025/LP-01, 23 november 2012)





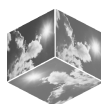
## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

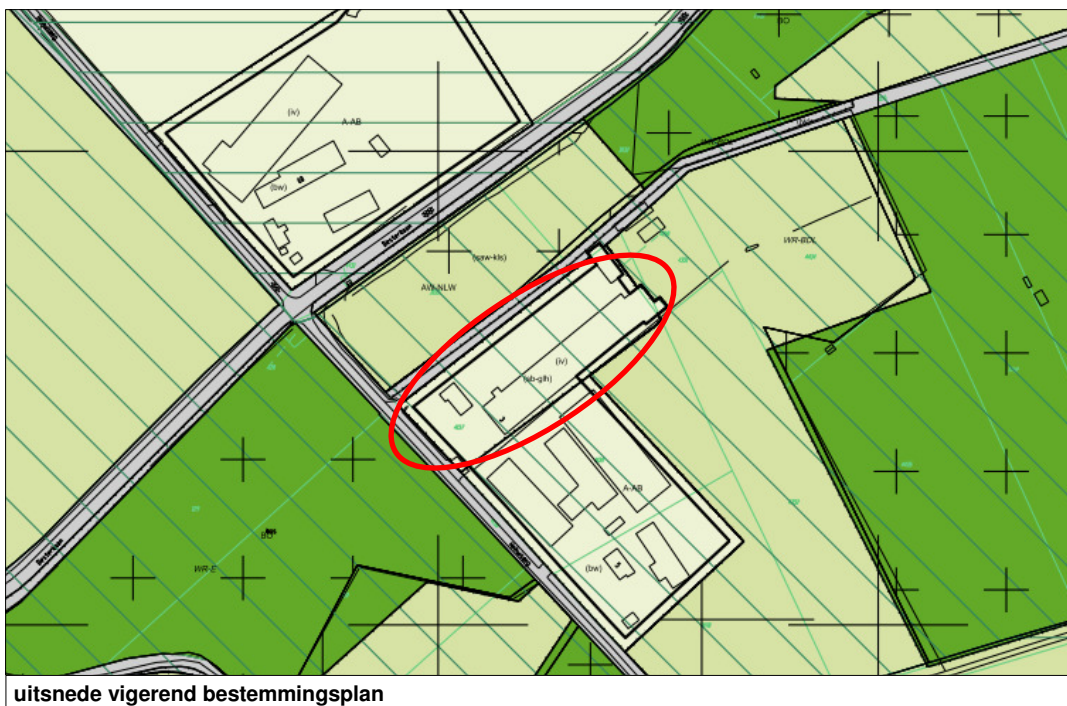
Aan de Heihuisweg 3 in het buitengebied van Weert, gelegen ten westen van de kern Altweeterheide, is een bedrijf met intensieve veehouderij gevestigd. Als niet-agrarische nevenactiviteit wordt bij dit agrarisch bedrijf tevens een glashandel gerund. Onderhavig planvoornemen ziet op het beëindigen van de intensieve veehouderij op deze locatie en op de vestiging van een glashandel als hoofd gebruiksfunctie in combinatie met een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten van de glashandel zijn gericht op het verkopen, opslaan en bewerken van glas.

In het kader van deze wijziging wordt het voorste deel van het vigerend agrarisch bouwblok ingericht voor de bedrijfsactiviteiten van de glashandel met de bijbehorende bedrijfswoning. Het achterste deel zal worden ingericht als agrarisch gebied zonder bouw mogelijkheden. Hiervoor zullen de bestaande veestallen worden gesloopt. Alleen de aanwezige paardenstal blijft gehandhaafd.

Voor het buitengebied Weert is inmiddels een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Aangezien ten aanzien van onderhavig planvoornemen geen besluitvorming heeft plaats gevonden is dit niet juridisch planologisch doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Teneinde de planvorming voor de glashandel en bedrijfswoning als nog mogelijk te maken wordt voor het plangebied een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding opgesteld ten behoeve van de procedure van de omgevingsvergunning (uitgebreid) op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.







In het traject van de omgevingsvergunning worden meerdere activiteiten behandeld, die noodzakelijk zijn om het planvoornemen mogelijk te maken. Deze activiteiten worden samengevat onder één vergunning, de omgevingsvergunning. Daartoe behoort ook de toestemming van de afwijking van het vigerend bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet hiervoor een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, functionele en planologische situatie.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Weert stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing in de kader van de omgevingsvergunning (uitgebreid). Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.

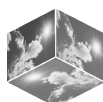
## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Weert in het buitengebied, nabij de kern Altweerterheide. Het plangebied is gelegen aan de Heihuisweg, dit betreft een verbindingsweg tussen de hoofdontsluitingswegen Diesterbaan en Bocholterweg.

Het planvoornemen heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie K, perceelsnummers 4157, 4158 en 4351.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Weert vastgesteld d.d. 26 juni 2013 en is op 18 februari 2015 onherroepelijk geworden. Het plangebied ligt binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middel-

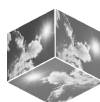


hoog". Tevens zijn de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van bedrijf – glashandel van toepassing'. De gronden zijn op basis van deze bestemming aangewezen voor agrarische bedrijfsdoeleinden (intensieve veehouderij). Als niet-agrarische nevenactiviteit is op de locatie tevens een glashandel toegestaan. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Echter het betreft hier de regeling van de bedrijfswoning op nummer 5. Ter plaatse van Heihuisweg 3 is derhalve geen bedrijfswoning toegestaan.

#### **1.4 Doel**

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de functieverandering van het vigerende agrarisch bouwblok voor de glashandel en de bedrijfswoning aan de Heihuisweg 3 ruimtelijk onderbouwd ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van de inpassing van de glashandel en de bedrijfswoning in afwijking van het vigerende planologische regime. De concrete bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning voor bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning vormen daarbij de basis. Zoals aangegeven is voor het buitengebied van Weert als geheel een nieuw bestemmingsplan vastgesteld in juni 2013. Deze ruimtelijke onderbouwing legt zich specifiek toe op de verantwoording van de inpassing van de glashandel met bijbehorende bedrijfswoning als afwijking op dit bestemmingsplan.



## 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 zijn.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren.





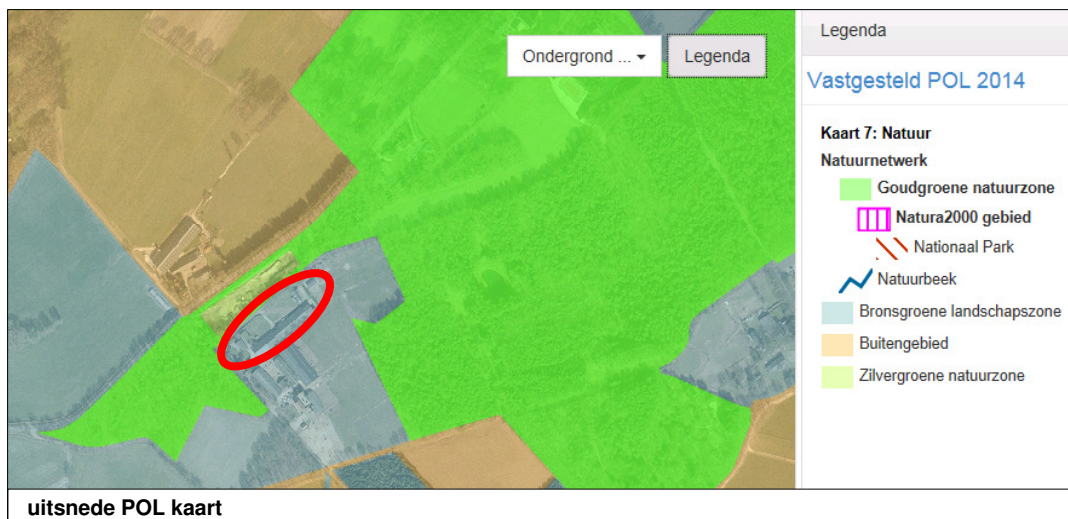
Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op de het beëindigen van het intensieve veehouderij bedrijf en het behouden van een glashandel met een bijbehorende bedrijfswoning. De glashandel wordt momenteel als niet-agrarische nevenactiviteit toegestaan en zal na beëindiging van het veehouderij bedrijf als hoofdactiviteit op deze locatie worden uitgevoerd. Op onderhavig plangebied rust vanuit de SVIR geen nationaal belang. Gezien het voorgaande gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.





## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

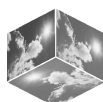
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en inwerking getreden op 16 januari 2015. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij onze basisfilosofie en ook bij aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn:



het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

In het POL 2014 is het plangebied gelegen binnen de bronsgroene landschapszone. In de bronsgroene landschapszone zijn Perspectief 2 POG en 3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen samengebracht. Deze zone omvat de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap zijn. De accenten liggen op de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

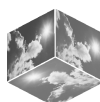
De planologische basisbescherming voor de bronsgroene landschapszone betreft de jachts bescherming. Ontwikkelingen binnen het voor deze gebieden geldende beleid zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Feitelijk gold een vergelijkbare bescherming voorheen ook al in de vorm van de ontwikkelingsgericht basisbescherming. Transformaties en gebiedsontwikkelingen in deze gebieden bieden in de visie van de provincie de nodige kansen voor combinatie van natuur en economie.

Het planvoornemen voorziet in een duurzame herbestemming van de gronden door de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming (ten behoeve van een glashandel) met een bedrijfswoning en in een agrarische bestemming na sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Door het slopen van het grootse deel van de agrarische bedrijfsbebouwing worden de kernkwaliteiten ter plaatse versterkt. Hierdoor wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan het landschap op deze locatie. Daarnaast vindt door het opheffen van de agrarische bedrijfsactiviteiten een aanzienlijke milieuwinst plaats.. Het planvoornemen past derhalve binnen de kaders van het omgevingsplan.

### *2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014*

De omgevingsverordening Limburg is gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op 12 december vastgesteld en op 16 januari 2015 inwerking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De 'oude' Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenveror-



dening. Deze Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op basis van de omgevingsverordening maakt de locatie deel uit van:

- Bronsgroene landschapszone;
- Extensiveringsgebied intensieve veehouderij;
- Boringsvrije zone Roerdalslenk III..

Met het onderhavige planvoornemen wordt door de landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning en het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing de kernkwaliteiten ter plaatse versterkt. Hierdoor wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan het landschap op deze locatie. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf stopt een intensieve veehouderij. Dit draagt wezenlijk bij aan het extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij. Tot slot zullen binnen het besluitgebied geen diepe boringen plaatsvinden die reiken tot de Roerdalslenk.

Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de realisatie c.q. uitvoering van het planvoornemen.





visiekaart Structuurvisie Weert 2015

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie Weert 2025 is op 11 december 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

- prettige woongemeente voor jong en oud;
- groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
- uitnodigend, bruisend centrum;
- hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit. Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de belevingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.

In de Structuurvisie Weert 2025 maakt het plangebied onderdeel uit van de typologie 'Beekdalenlandschap en laagtes'. Het beekdalenlandschap (zones rondom de beken) is het decor voor diverse activiteiten zoals water en agrarische natuur, cultuurhistorie, kleinschalige landschapselementen en bij voorkeur grondgebonden (biologische) landbouw. Door de robuuste inrichting vormen deze natte corridors bijzondere ecologische verbindingen met een variatie aan watergebonden ecologie.



In het beekdalprofiel moet ruimte voor water zijn en blijven. De vrijwaring van deze ruimte geeft tegelijkertijd ruimte om robuuste natuurverbindingen aan te leggen. Het is derhalve wenselijk om de landschapskarakteristieken van het beekdalenlandschap te versterken. Deze landschappelijke opgave wordt de komende jaren aangepakt waardoor zowel de biodiversiteit als de recreatieve aantrekkelijkheid sterk zullen toenemen. Op dat moment zal duidelijk worden dat deze kwaliteit op recreatief vlak een sterk impuls kan geven aan de ervaring van het landschap.

Met het planvoornemen wordt een bijdrage geleverd aan dit landschap aangezien de een groot deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en ingericht wordt als agrarisch gebied.

#### *2.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert*

Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. In dit kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden. Echter in onderhavige situatie betreft het een beëindiging van een intensieve veehouderij waarbij de niet-agrarische nevenfunctie (glashandel) met een bijbehorende bedrijfswoning wordt voortgezet. De overtollige (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt daarbij gesloopt. In totaal wordt er 1.376 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Op het achterste deel van het perceel blijft alleen een bestaande paardenstal gehandhaafd. Voor het overige wordt dit gedeelte ingericht als agrarisch gebied en maakt daarmee onderdeel uit van het aangrenzende buitengebied.

Door het komen te vervallen van de functie intensieve veehouderij is er tevens sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving op het gebied van milieu (geur). Hiermee wordt naast de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering ter plaatse. Doordat er ter plaatse geen dieren meer gehouden worden en de milieurechten hiervoor nog ingetrokken worden, wordt de stikstofdepositie om de omliggende natuurgebieden vermindert.

Al met al vindt er dus een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats op deze locatie van het buitengebied.

#### *2.4.3 Welstandsnota 2013*

Het welstandsbeleid is in 2004 geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Na jaren ervaring met dit welstandsbeleid is het beleid in de loop der jaren geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde welstandsnota 2013.





In de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Er is onder meer gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling.

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in gebiedstype 'Buitengebied', welstandsvrij. Het betreft gebieden die sterk historisch en landschappelijk bepaald zijn: overwegend open en incidenteel bebouwd (door overwegend agrarische bedrijven). Sommige deelgebieden zijn gekwalificeerd als "hoogwaardig", door hun landschappelijke waarden in relatie tot de aanwezigheid van bijzondere exemplaren van bebouwing.

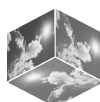
In algemene zin geldt dat in deze gebieden de waarde van het landschap even belangrijk is als die van de bebouwing. De ter plaatse geldende bestemmingsplannen staan nieuwe ontwikkelingen slechts beperkt toe. Het welstandsbeleid is gericht op de basiskwaliteit van het betreffende gebied.

Het planvoornemen voorziet in de verbouwing van bestaande agrarische bebouwing tot bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing waardoor de bebouwings- en omgevingskarakteristiek van deze bebouwing niet drastisch wordt gewijzigd. Naast het bestemmingsplan biedt de Welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden. Aangezien het plangebied gelegen is in een welstandsvrij gebied hoeft het bouwplan niet door de welstandscommissie te worden beoordeeld. De verwachting is dat het planvoornemen voldoet aan de redelijke eisen van welstand in het buitengebied van de gemeente Weert.

#### *2.4.4 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg*

Op 26 november 2014 is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg door de gemeente Weert vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft overi-



gens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Integrale herijking vindt plaats in 2018.

Ter plaatse is reeds sinds 1987 sprake van bewoning. Deze woning is planologisch niet geregeld. De agrarische bedrijfswoning aan de Heihuisweg 3 maakt echter wel deel uit van de woningvoorraad. Deze agrarische bedrijfswoning wordt nu vervangen door een niet-agrarische bedrijfswoning en wordt planologisch geregeld. De woningvoorraad neemt echter niet toe met deze ontwikkeling. Er wordt daarmee voldaan aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.





oprit naar bedrijf



toekomstige bedrijfswoning

### 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.

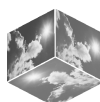
#### 3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de functieverandering van een agrarisch bouwblok ten behoeve van het behoud van een glashandel en de realisering van een bijbehorende bedrijfswoning. De glashandel wordt momenteel als niet-agrarische nevenfunctie uitgevoerd en zal na beëindiging het veehouderijbedrijf als bedrijf op de locatie worden behouden. Het bedrijf en de woning worden opgericht binnen bestaande bebouwing. Ten behoeve van de beëindiging van het huidige veehouderij bedrijf worden de bestaande stallen gedeeltelijk gesloopt en worden de gronden opnieuw ingericht als agrarisch gebied. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefmilieu is de milieuvergunning reeds ingetrokken. Dit dient te gebeuren voordat de vergunningprocedure voor het omzetten van het agrarische bedrijf naar een (niet-agrarisch) bedrijf met bedrijfswoning wordt opgestart.

#### 3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Weert in het buitengebied. Het landschap wordt hier gekenmerkt door de openheid van het landelijke gebied. De gronden hier zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van akkerbouw en veeteelt, alsmede natuur. De bebouwing in het buitengebied bestaat veelal uit (voormalige) boerderijen en andere agrarische bebouwing met 1 bouwlaag met een kap.

Aan de oostzijde van het plangebied is de kern Altweeterheide gelegen. Dit is een kleinschalige kern met een van oorsprong agrarisch karakter. De bebouwing bestaat vooral uit twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen met 1 of 2 bouwlagen met een kap.





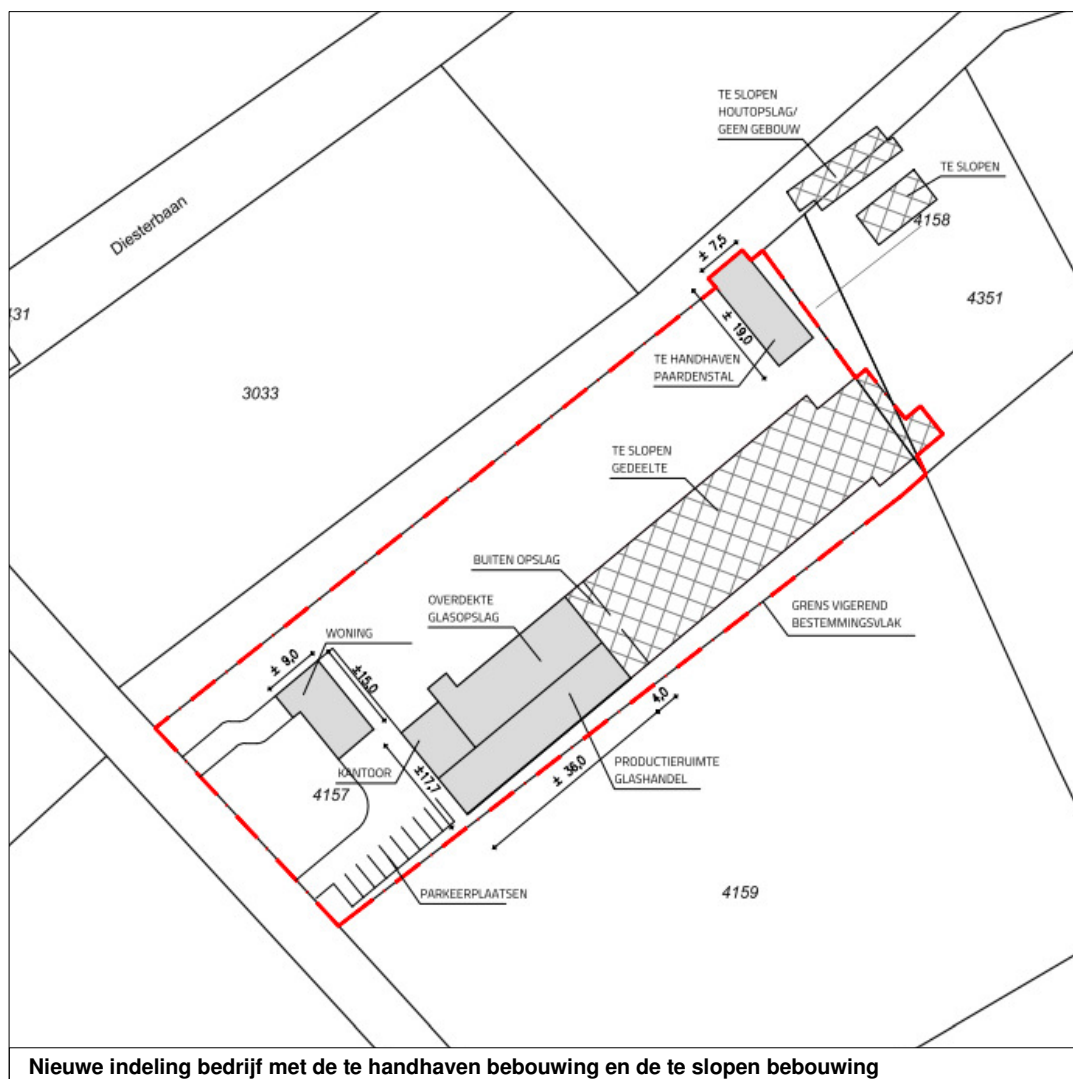
Het plangebied zelf wordt omgeven door bos in combinatie met agrarische percelen. Ten oosten van het plangebied is de manege Blue Stables gevestigd. De bebouwing bestaat hier uit een bedrijfswoning met een rijhal en stallen. Aan de westzijde is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit agrarische bebouwing met bijbehorende bedrijfswoning. Aan deze zijde is tussen het plangebied en dit agrarisch bedrijf een perceel met kuilvoer gelegen. Tevens loopt ten westen van het plangebied de Diesterbaan, een doorlopende weg door het buitengebied van Weert.

### 3.4 Projectbeschrijving

Onderhavig planvoornemen ziet op het beëindigen van de intensieve veehouderij op deze locatie ten behoeve van de vestiging van een glashandel met een bijbehorende bedrijfswoning.

In het kader van deze wijziging wordt aan de voorzijde van het plangebied het vigerende agrarisch bouwblok gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' zodat de bestaande bebouwing als glashandel met bijbehorende bedrijfswoning kan worden ingericht. De intensieve veehouderij op het achterterrein zal worden beëindigd. Hiervoor zullen de bestaande stallen worden gesloopt en het bouwvlak ten behoeve van agrarische bebouwing worden verkleind. Alleen de aanwezige paardenstal blijft gehandhaafd. Het achterterrein wordt ingericht als agrarisch gebied.





Zoals reeds aangegeven wordt de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning gerealiseerd binnen de bestaande agrarische bebouwing. De bedrijfswoning bestaat uit 1 bouwlaag met kap en heeft een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. De bedrijfsactiviteiten voor de glashandel zullen plaatsvinden in het voorste deel van de bestaande veestallen. De stallen bestaan ook uit 1 bouwlaag met kap. De huidige oppervlakte van deze stallen bedraagt circa 1.700 m<sup>2</sup>. Van het achterste deel van de stallen wordt circa 1.190 m<sup>2</sup> gesloopt. De oppervlakte die ten behoeve van de nieuwe glashandel overblijft bedraagt zodoende circa 510 m<sup>2</sup>.

Behalve de veestal worden ook enkele bijgebouwen gesloopt, de oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt circa 186 m<sup>2</sup>. De paardenstal (circa 112 m<sup>2</sup>) op het achterterrein blijft gehandhaafd. De gronden op het achterterrein worden na de sloop weer agrarisch in gebruik genomen.

Op grond van bovenstaande betekent dit dat het bebouwde oppervlakte per saldo afneemt met circa 1.376 m<sup>2</sup>.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



Natura 2000 gebied in de omgeving (geel)

## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed 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. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

### 4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

### 4.3 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied bevinden zich zowel gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied en gebieden die aangewezen zijn als EHS-gebied. Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling, het beëindigen van intensieve vee-



houderij, het oprichten van een kleinschaligere bedrijfsactiviteit in combinatie met een bijbehorende bedrijfswoning en het af laten nemen van bebouwd oppervlak, en de afstand tot deze kwetsbare gebieden heeft het planvoornemen voor deze gebieden geen nadelige gevolgen.

Ook is gekeken of er op basis van de Natuurbeschermingswet (hierna Nbw) 1998 nadelige gevolgen te verwachten zijn. De dichtstbijzijnde kwetsbare gebieden zijn de bosgebieden Tungelerwallen, Altweerterheide en de IJzerenman. Deze bosgebieden zijn respectievelijk gelegen op ongeveer 2.220, 100 en 1.000 meter van het plangebied. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven op circa 900 meter van de inrichting. Ook hier geldt dat door de beëindiging van de intensieve veehouderij en de aard van de op te richten glashandel voor deze gebieden geen significante gevolgen zijn te verwachten. Een vergunning ingevolge de Nbw 1998 is daarom niet vereist.

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van intensieve veeteelt die momenteel op de locatie wordt uitgevoerd. Doordat de veestallen op het achterterrein worden gesloopt en de grond voor agrarisch doeleinden zal worden gebruikt, heeft het planvoornemen ten aanzien van flora en fauna alsmede ten aanzien van de stikstofdepositie dan ook een positief effect.

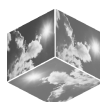
Ten behoeve van het planvoornemen worden stallen gesloopt. In de te slopen stallen zullen zich naar verwachting geen beschermde diersoorten bevinden. De bebouwing biedt beperkte nestgelegenheid voor vogels en wordt geacht marginaal geschikt te zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Het is op basis van kenmerken naar verwachting uit te sluiten dat de stal geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen als winter- en kraamverblijfplaats. Het is echter niet uit te sluiten dat een vleermuisindividu de stal incidenteel gebruikt als rust/slaapplaats tijdens de paar- en zomerperiode. Daarnaast zal de locatie gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren.

#### *Zorgplicht*

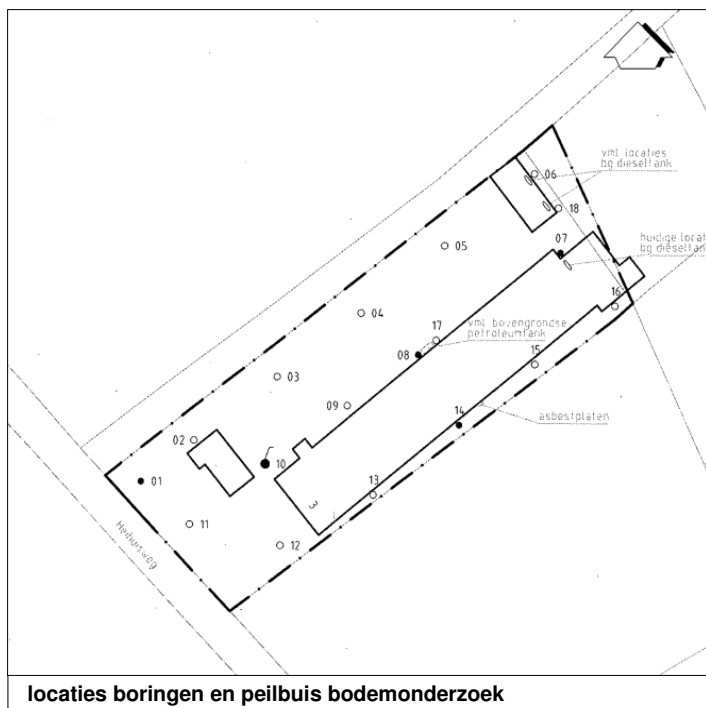
Voor een mogelijk incidenteel aanwezig vleermuisenindividu geldt de zorgplicht. Mede ten behoeve van de bescherming van overige diersoorten waaronder vogels, steenmarters en uilen worden zodoende sloopwerkzaamheden buiten het broed- en paarseizoen van deze dieren uitgevoerd. Geadviseerd wordt om in de winterperiode (november – maart) te slopen, aangezien een winterverblijfplaats voor vleermuizen is uit te sluiten. Dit valt tevens buiten het broedseizoen voor eventuele vogels.

#### *Gebiedsbescherming*

De EHS en POG zullen niet worden aangetast door de herbestemming van de planlocatie. Er is zelfs sprake van een positief effect als gevolg van het beëindigen van de intensieve veehouderij ter plaatse. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.







## 4.4 Bodem

### 4.4.1 Verkennend bodemonderzoek

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een planherziening, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

De locatie wordt momenteel gebruikt door een agrarisch bedrijf met intensieve veeteelt. Deze activiteiten zijn in beginsel belastend voor de bodem. In het kader van de milieuvergunning van het bedrijf zijn echter voldoende maatregelen genomen die verzekeren dat de kwaliteit van de bodem behouden is gebleven. Op grond van deze omstandigheden wordt geacht dat de huidige kwaliteit van de bodem afdoende geschikt is voor het nieuwe gebruik ten aanzien van de bedrijfswoning en de glashandel en het agrarisch gebruik op het achterterrein.

Om dit aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek Heihuisweg 3 te Weert (Tritium Advies bv, documentnummer 1210/025/LP-01, 23 november 2012) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van boring 2 matig verontreinigd is met koper en zink. Op deze plaats is de bovengrond tevens licht verontreinigd met cadmium, lood, PCB, PAK en minerale olie.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse petroleumtank is in de ondergrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het gehalte minerale olie is te relateren aan de voormalige opslagtank en betreft een vermoedelijke (rest) verontreiniging van een eerdere lekkage.



De bovengrond van de (voormalige) bovengrondse dieselopslag (MM2) is licht verontreinigd met PAK en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters. De bovengrond van het overige deel van de locatie is (plaatselijk) licht verontreinigd met PAK. De zintuiglijk schone ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

De matige verontreiniging met koper en zink is in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothes dat de locatie niet-verdacht is. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten is formeel nader onderzoek hiernaar noodzakelijk. Gelet echter op het feit dat de locatie momenteel een bestemming 'agrarisch bouwblok' heeft en men voornemens is dit deel van de locatie te wijzigen naar een minder gevoelige bestemming (bedrijf), hoeft de aangetoonde verontreiniging hiervoor geen belemmering te zijn. Daarnaast zijn ter plaatse van boring 2 slakken aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid van zinkassen. Indien de resultaten worden vergeleken met de terugsaneerwaarden, zoals deze door Actief Bodembeheer De Kempen wordt gehanteerd bij saneringen van dergelijk metalenverontreinigingen, dan bevinden de concentraties zich beneden deze terugsaneerwaarden voor wonen met siertuin.

Gelet op het voorgaande leveren de onderzoeksresultaten geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor het voorgenomen planvoornemen. Doordat op de locatie matige bijmengingen met puin zijn aangetroffen en er tevens asbestverdacht (plaat)materiaal op en in de gebouwen is verwerkt is de locatie wel verdacht op de aanwezigheid van asbest. Bij de sloopmelding zal een asbestinventarisatie bijgevoegd worden.

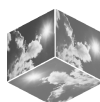
Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Indien meer dan 50 m<sup>3</sup> verontreinigde grond wordt ontgraven, geldt hiervoor een meldingsplicht bij het bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming, i.c. de Provincie Limburg. Hierop zijn uitgezonderd de situaties zoals beschreven in het Besluit overige niet-meldingsplichtige gevallen bodemsanering.

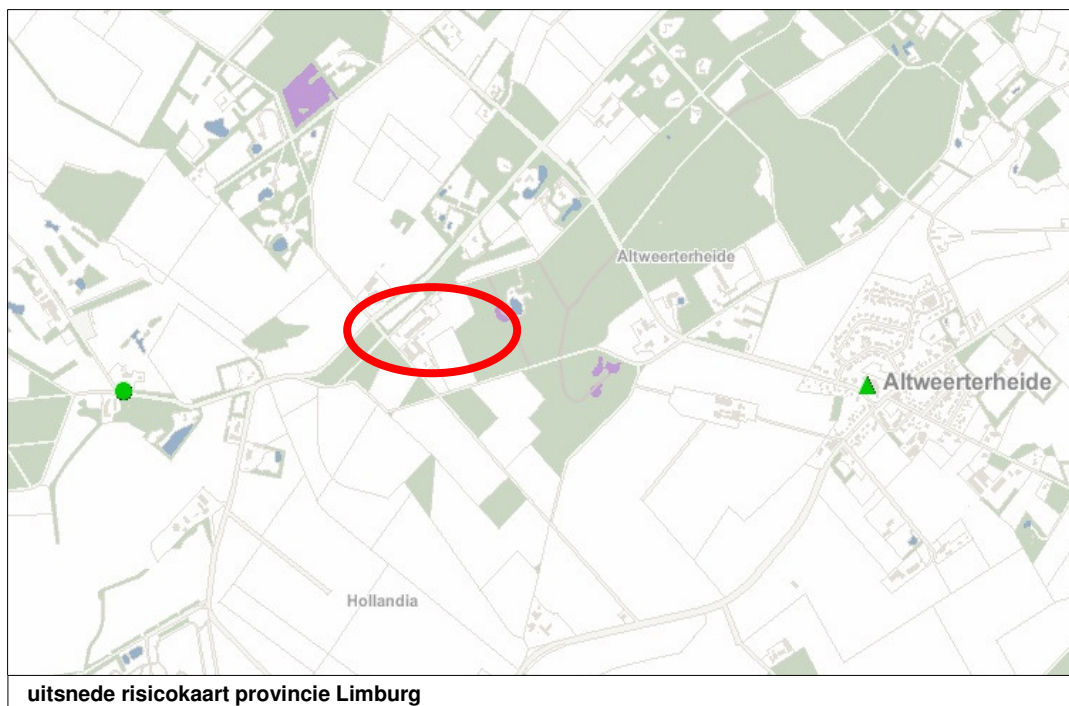
## **4.5 Externe veiligheid**

### *4.5.1 Inleiding*

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.





#### 4.5.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart (zie bovenstaande afbeelding) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat de glas-handel geen risicovolle inrichting is die risico's voor de omgeving met zich meebrengt.

#### 4.5.3 Kwetsbare objecten

In de nabijheid van het plangebied zijn op een afstand van ongeveer 840 meter en 1400 meter kwetsbare objecten gelegen. Dit betreffen respectievelijk een hotel en een onderwijsinstelling. Onderhavig planvoornemen heeft geen nadelige invloed op deze kwetsbare objecten.

#### 4.5.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

De normen voor de risico's die burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn voornamelijk niet wettelijk vastgelegd, zoals dat bijvoorbeeld voor inrichtingen gedaan is in het Bevi. Zolang deze wettelijke verankering niet heeft plaatsgevonden, wordt het huidige externe veiligheidsbeleid voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRVGS).

Met de CRVGS wordt de vorming van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Het Basisnet is een netwerk van rijkswegen, spoorwegen en waterwegen dat de voornaamste havens en chemieclusters en het Europese achterland met elkaar verbindt. Met het Basisnet wordt een duurzaam evenwicht beoogd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.



Het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft mogelijk, maar er worden grenzen gesteld aan de risico's waarbij ruimtelijke ontwikkeling langs infrastructuur verantwoord kan plaatsvinden.

Bij de ontwikkeling van het Basisnet is, naast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, een derde voorwaarde toegevoegd: het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Deze geeft het gebied weer dat effect zal ondervinden van het scenario met de grootste kans van voorkomen, ook wel plasbrand genoemd. Binnen een dergelijk gebied dient in samenhang met bouwtechnische maatregelen en plasbrandbestrijding gemotiveerd te worden waarom er gebouwd wordt.

In of nabij het plangebied zijn echter geen gevaarlijke transportroutes aanwezig.

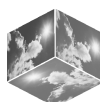
Voor leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden vervoerd wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Kabels en leidingen.

#### **4.6 Geluid**

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt, worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald en of een procedure Hogere grenswaarde nodig is.

Het projectgebied is niet gelegen in een zone langs een spoorweg of rond een industrieterrein, wel ligt het plangebied binnen de zone (200 meter) van de nabijgelegen wegen Heihuisweg, Diesterbaan en Gebergerwijersweg. De Gebergerwijersweg vormt de verbinding tussen de Heihuisweg en de Herenvennenweg, parallel aan de Diesterbaan. Aan dit zandpad zijn verder geen woningen of agrarische bedrijven gelegen. Dit zandpad dient louter en alleen voor de ontsluiting van de aangrenzende (bos)percelen. Ook de Heihuisweg betreft, ter hoogte van het plangebied een zandpad die louter dienst doet als ontsluitingsweg voor Heihuisweg 3 en 5. Ter plaatse komt alleen bestemmingsverkeer. Dit zijn maar enkele voertuigen per dag. Derhalve kan voor deze wegen worden geconcludeerd dat in de huidige situatie de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde bedrijfswoning onder de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt.



De Diesterbaan is een 60 km weg in het buitengebied van Weert. Gezien de beperkte doorgaande functie van deze weg en de beperkte functies/bebouwing aan deze weg is de verkeersintensiteit ter hoogte van het plangebied 400 motorvoertuigen per etmaal in 2024. Dit is relatief laag. Tevens wordt de bedrijfsbebouwing afgeschermd door aardwallen op het aangrenzende perceel. Gezien de beperkte verkeersintensiteit, de afstand (>50 m) en de afscherming door aardwallen wordt niet verwacht dat de geluidbelasting op de gevels van de beoogde bedrijfswoning boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt.

Wat betreft de realisatie van de nieuwe geluidsbron in de vorm van de glashandel kan worden gemotiveerd dat de geluidsproductie van deze bedrijfsactiviteit lager is dan de huidige bedrijfsactiviteiten die in het kader van de intensieve veeteelt worden uitgevoerd. Zo neemt ondermeer de verkeersaantrekkende werking af. Ten aanzien van eventuele geluidsgevoelige objecten die in de omgeving van het projectgebied zijn gelegen verbetert zodoende situatie. Ten aanzien van de bedrijfswoning kan worden opgemerkt dat deze woning gezien de functie als bijbehorende bedrijfswoning geen nadeel ondervindt van de geluidsproductie van de glashandel.

Gezien het voorgaande bestaan er op basis van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

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 betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

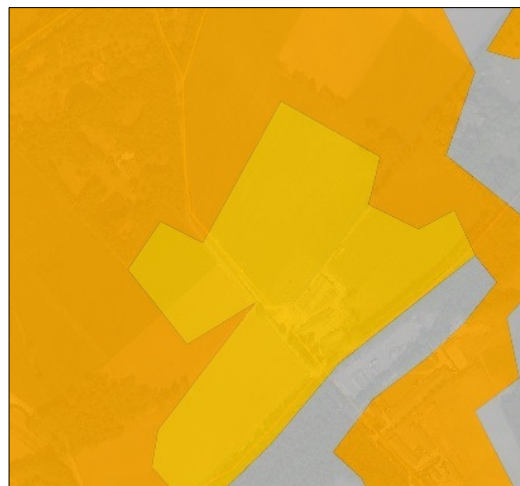
De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium  $\geq$  1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling van de bedrijfswoning op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is dus bepaald. Daarnaast wordt de bestemming van intensieve veeteelt gedeeltelijk omgezet in een bedrijfsbestemming ten behoeve van een glashandel.





uitsnede archeologische waardenkaart



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Door de beëindiging van de intensieve veeteelt zal de verkeersaantrekkende werking ter plaatse afnemen. Dit houdt in dat ook de ontwikkeling van de glashandel op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Het is dan ook niet noodzakelijk om een onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van het planvoornemen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

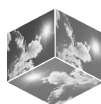
### 4.8.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart voor de gemeente Nederweert en Weert gelegen in 'gebieden met verwachtingswaarde middelhoog' categorie 5. Dit houdt in dat bij bodemingrepen binnen het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde met een oppervlak van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek noodzakelijk is.

De exacte diepte en oppervlakte van de bodemingreep ten behoeve van het planvoornemen is nihil. Zodoende worden aan de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen voorwaarden verbonden zodat dan bekeken kan worden in hoeverre archeologisch onderzoek nodig is, waaronder bij de voorgenomen sloop van de stallen en het bijgebouw.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig met uitzondering van de wegen Heihuisweg en Diesterbaan en een veldkruis ter hoogte van de kruising van beide wegen. Deze wegen zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wegen uit respectievelijk de tijd 1806-1890 en van voor 1806. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op (de cultuurhistorische waarde van) deze wegen. Verder is het plangebied conform de cultuurhistorische waardenkaart gelegen in een 'Nieuw cultuurland'. Dit correspondeert met onder andere de ontgroning van



het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er met de realisatie van het planvoornemen geen cultuurhistorische waardevolle elementen worden aangetast.

#### **4.9 Water**

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuw verhard oppervlakte. Door de sloop van de stallen op het achterterrein is er zelfs sprake van afname van het verhard oppervlakte. Het achterste deel van het terrein wordt weer als agrarische grond in gebruik genomen waardoor het hemelwater ter plaatse direct in de bodem kan infiltreren.

Op grond van deze omstandigheden is geen infiltratieonderzoek vereist en kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de waterparagraaf het planvoornemen geen belemmeringen vormt. De woning en het (bestaande) bedrijfsgebouw zullen aangesloten worden op de bestaande riolering.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn. In of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven, dan wel die een gevaar vormen voor de omgeving.

#### **4.11 Hinder als gevolg van bedrijvigheid**

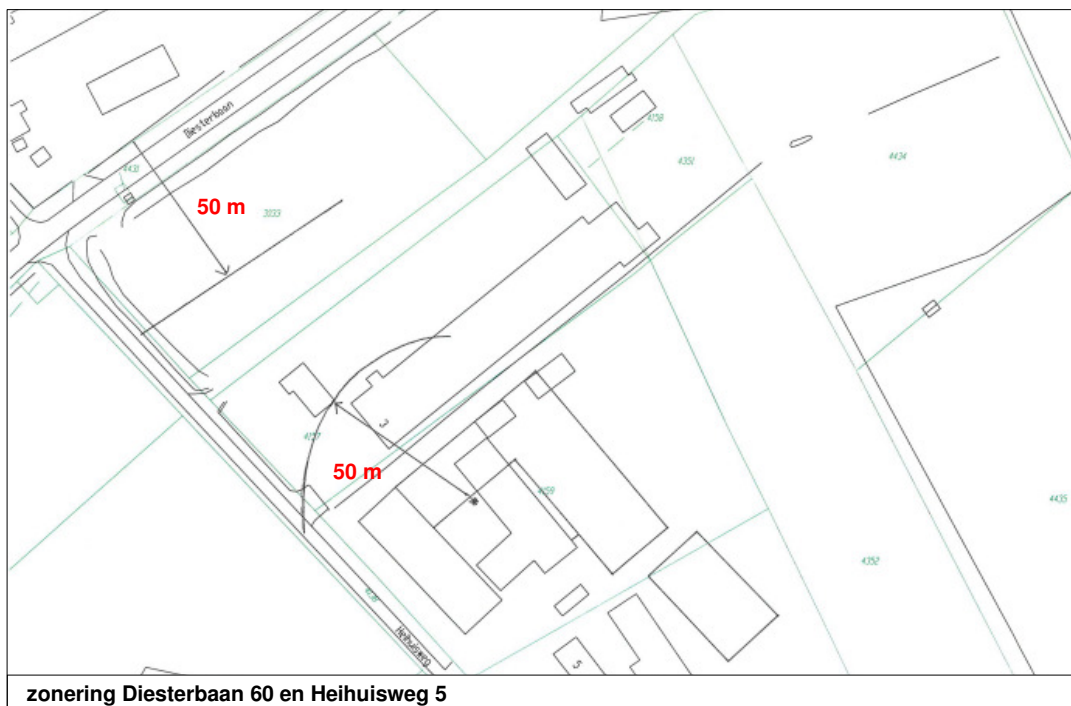
De te behouden glashandel (glasbewerkingsbedrijf) wordt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', aangemerkt als een milieucategorie 3.1 met een indicatieve afstand van 50 m. In de huidige situatie zijn de bestaande bedrijfswoningen (Diesterbaan 60, Heihuistraat 5) op respectievelijk 90 meter en 80 meter gelegen. Daarmee vormt de te behouden glashandel geen belemmering voor deze bedrijfswoningen. Verder zijn er in de directe omgeving geen woningen gelegen.

Omgekeerd vormt de bedrijfswoning van de te behouden glashandel geen belemmering voor de melkveehouderij aan de Diesterbaan 60 en de paardenhouderij aan de Heihuisweg 5. Op basis van de VNG-publicatie wordt de melkveehouderij aangemerkt als een milieucategorie 3.2 (fokken en houden van rundvee) met een indicatieve afstand van 100 m met betrekking tot het aspect geur. De bedrijfswoning is binnen deze 100 meter gelegen. In paragraaf 4.12 is hierop nadrukkelijk ingegaan.

De paardenhouderij wordt op basis van de VNG-brochure aangemerkt als een milieucategorie 3.1 (paardenfokkerij) met een indicatieve afstand van 50 m met betrekking tot aspect geur. De bedrijfswoning is binnen deze 50 meter gelegen. Hierop is eveneens in paragraaf 4.12 nadrukkelijk ingegaan.







#### 4.12 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad onderhouden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor paarden zijn geen geuremissiefactoren vastgelegd. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld stelt de Wgv minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De minimumafstand tussen de veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvan de geuremissiefactor niet bekend is, en een geurgevoelig object (artikel 4, eerste lid van de Wvg) bedraagt:

- binnen de bebouwde kom 100 meter;
- buiten de bebouwde kom 50 meter.



Op grond van artikel 6 lid 3 van de Wgv kan bij gemeentelijke verordening worden afgeweken van de minimumafstanden. In de op 16 april 2008 vastgestelde Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007 zijn afwijkende afstanden vastgesteld. Artikel 4 van deze verordening luidt als volgt:

Binnen het hele grondgebied van Weert wordt 50 meter als minimale afstand gehanteerd voor de geurbelasting van een veehouderij met paarden (waarvoor niet op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld) en/of rundvee (waarvoor niet op grond van de Wet veehouderij en geurhinder bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld) op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2 lid 1 van deze verordening.

Op de melkveehouderij aan de Diesterbaan 60 is het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) van toepassing. Vanwege de ligging in het buitengebied en de hiervoor genoemde verordening geldt voor deze inrichting een vaste afstandseis van 50 meter. In het kader van de omgekeerde werking kan in het onderhavig geval worden uitgegaan van de rand van het agrarisch bouwblok. De bedrijfswoning aan de Heihuisweg 3 is op groter afstand gelegen.

Aan de Heihuisweg 5 is een paardenhouderij gelegen. Op basis van de hiervoor genoemde verordening geldt hiervoor een vaste afstandseis van 50 meter. In het kader van de omgekeerde werking moet worden uitgegaan van de rand van het agrarische bouwblok. De bedrijfswoning aan de Heihuisweg 3 ligt binnen deze afstand. Vanwege de reeds lange tijd bestaande gedoogsituatie (meer dan 30 jaar) is gezocht naar een oplossing. Derhalve is het redelijk in dit specifieke geval uit te gaan van het daadwerkelijke emissiepunt van de paardenhouderij aan de Heihuisweg 5. Het emissiepunt ligt op nagenoeg 50 meter afstand van de nieuwe bedrijfswoning. Door de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning ontstaat een verbetering van de milieusituatie ter plaatse ten opzichte van de huidige gedoogsituatie (bedrijfswoning in voorzijde bestaande stal, waar nu het behoud van de glashandel is voorzien). De nieuwe bedrijfswoning is op aanzienlijk grotere afstand van het emissiepunt gelegen dan de huidige bestaande woning in de gedoogsituatie. De afstand is ongeveer verdubbeld.

Omgekeerd komt ter plaatse van de Heihuisweg 3 de intensieve veehouderij te vervallen waardoor ter plaatse sprake is voor een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. De milieuvergunning is hiervoor reeds ingetrokken.



## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische en financiële haalbaarheid**

#### *5.1.1 Particulier initiatief*

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

#### *5.1.2 Exploitatieplan*

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige planvoornemen maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Tussen de gemeente Weert en de initiatiefnemer wordt wel een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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

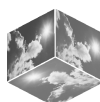
### **5.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Het planvoornemen betreft de sloop van twee stallen en het vestigen van een glashandel met een bijbehorende bedrijfswoning in bestaande bebouwing. Hiermee wordt de bestaande intensieve veehouderij ter plaatse beëindigd.

Aangezien de intensiteit van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied afneemt en de omgevingskwaliteit door het beëindigen van de intensieve veeteelt verbetert, kan gesteld worden dat het niet aannemelijk is dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan.

### **5.3 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De planherziening betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en de verbetering van de kwaliteit voor de omgeving.



## **6 Procedure**

### **6.1 Te volgen procedure**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijk omgevingsvergunning ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan, ten behoeve van een glashandel met een bijbehorende bedrijfswoning. Teneinde de glashandel en de bedrijfswoning te kunnen realiseren, dient door middel van een omgevingsvergunning te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.

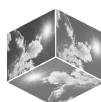
### **6.2 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie**

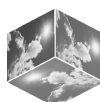
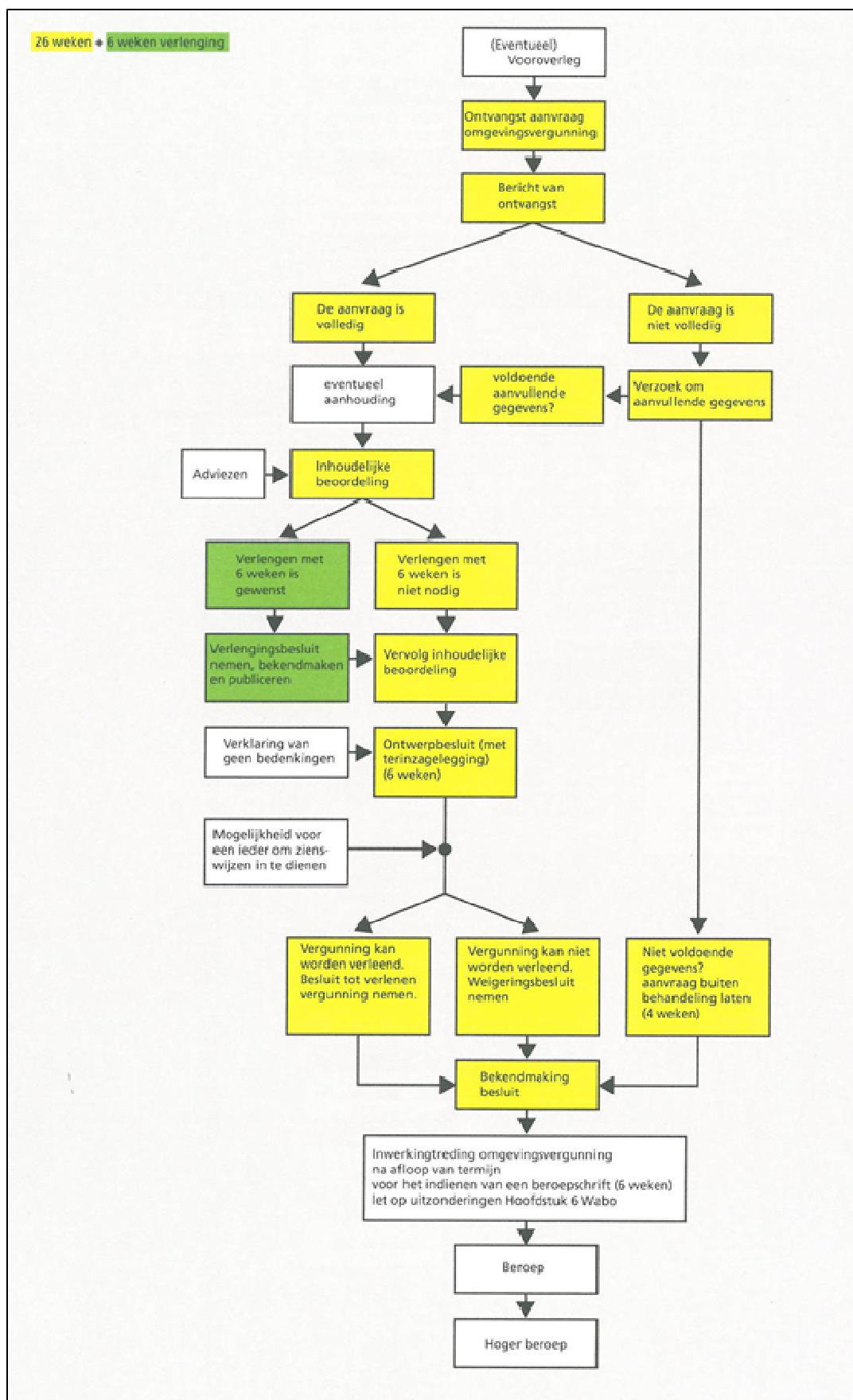
Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het betreft hier uitsluitend een herbestemming van een voormalig veehouderij bedrijf waarbij de bestaande glashandel behouden blijft en een bijbehorende bedrijfswoning wordt gerealiseerd. In ruil daarvoor worden de overbodige bedrijfsgebouwen (1.376 m<sup>2</sup>) gesloopt en het achterste deel van het voormalige agrarische bouwblok ingericht als agrarisch gebied.

De omgevingsvergunning wordt dan ook direct met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als ontwerp ter inzage gelegd.

### **6.3 Vaststelling**

Het ontwerp-besluit omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft, met bijbehorende stukken, vanaf 23 juli 2015 tot en met 2 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend en is één schriftelijke reactie ingediend. Door de provincie is in een reactie aangegeven dat zij geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Op 29 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen en de omgevingsvergunning verleend.







toelichting

