



Ruimte. Mensen. Toekomst.

RvR woning Mastenbroekweg 34

Gemeente Weert

Concept

colofon

projectnaam
RvR woning Mastenbroekweg 34

datum
5 oktober 2023

projectnummer
P06222

IMRO-identificatienummer
PM

opdrachtgever
Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

Concept
5 oktober 2023

Ontwerp

Vaststelling

BRO
projectleider
IMo

projectteam
PvK

bron kaft
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

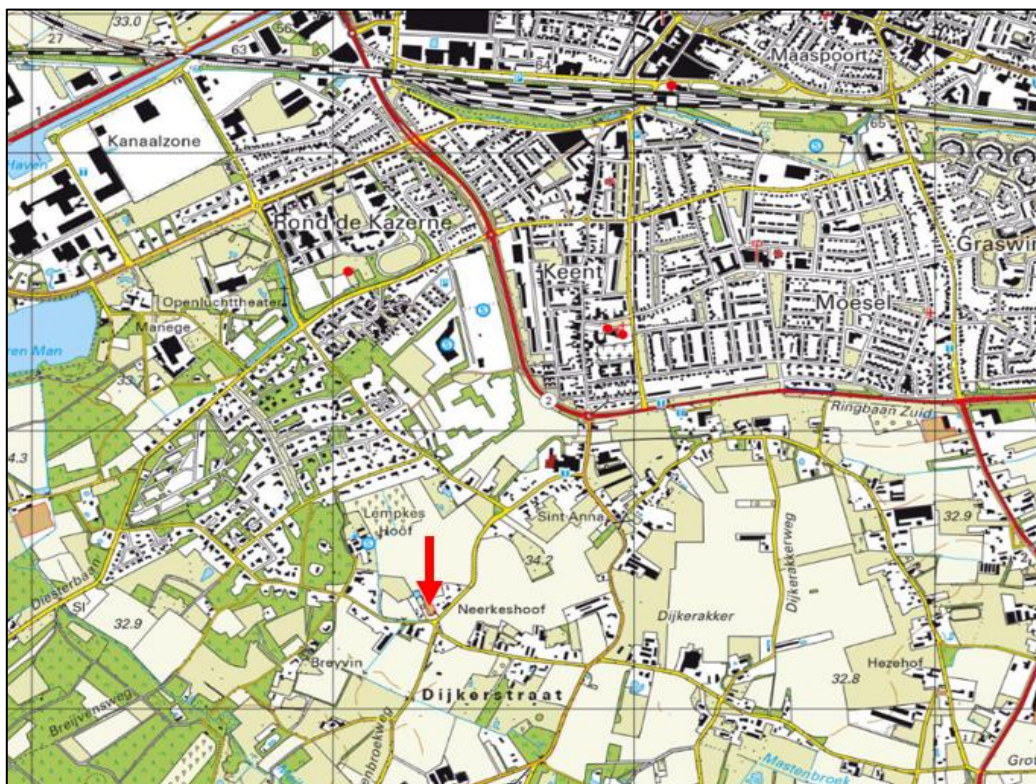
1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
3	Planbeschrijving	12
4	Uitgangspunten van het beleid	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.1.3	AMvB Ruimte	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (Geconsolideerde versie 16-12-2022)	18
4.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	22
4.3	Regionaal beleid	24
4.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025	24
4.4	Gemeentelijk beleid	25
4.4.1	Structuurvisie Weert 2025	25
4.4.2	Welstandsnota 2017	26
4.4.3	Natuur & Landschapsvisie	26
5	Onderzoeken	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Milieuaspecten	29
5.2.1	Bodem	29
5.2.2	Geluid	31
5.2.3	Luchtkwaliteit	32
5.2.4	Externe veiligheid	34
5.2.5	Milieuzonering	37
5.2.6	Geur	39
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	41
5.4	Ecologie	42
5.5	Leidingen en infrastructuur	45
5.6	Verkeerskundige aspecten	46
5.7	Duurzaamheid	46
5.8	Waterparagraaf	47
5.9	M.e.r.-beoordeling	50
6	Planstukken	51
6.1	Planstukken	51
6.2	Toelichting op de verbeelding	51

6.3	Toelichting op de regels	51
7	Handhaving	58
7.1	Inleiding	58
7.2	Uitvoering handhavingstoezicht	58
7.3	Overgangsrecht	59
7.4	Voorlichting	59
7.5	Sanctionering	60
8	Procedure	61

1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel voor de bouw van één woning aan de Mastenbroekweg 32A en op de omzetting van de bedrijfs-woning aan de Mastenbroekweg 32 naar een reguliere woning in het buitengebied van de gemeente Weert. De bedrijfsbestemming wordt deels omgezet in de bestemming 'Tuin' en deels in de bestemming 'Agrarisch'. De nieuwe woning betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Weert, sectie AE, nummer 1039. De reeds bestaande woning bevindt zich op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Weert, sectie AE, nummer 1038 (gedeeltelijk).

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, woningen te realiseren. De sloop heeft begin jaren 2000 op verschillende locaties elders in Weert en de regio plaatsgevonden. Daarnaast zal de boomkwekerij en tuincentrum Neerkeshof haar bedrijfsactiviteiten tevens beëindigen. De kas behorend bij het tuincentrum Neerkeshof (ca. 990 m²) en de omliggende verharding zullen ten behoeve van deze ontwikkeling verwijderd worden en vervangen worden door één woning. Dit plan maakt deel uit van de gemaakte afspraken tussen Ruimte voor Ruimte en de gemeente Weert inzake de realisatie van 20 extra Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. woningen in de gemeente Weert.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied op topografische kaart bij rode pijl

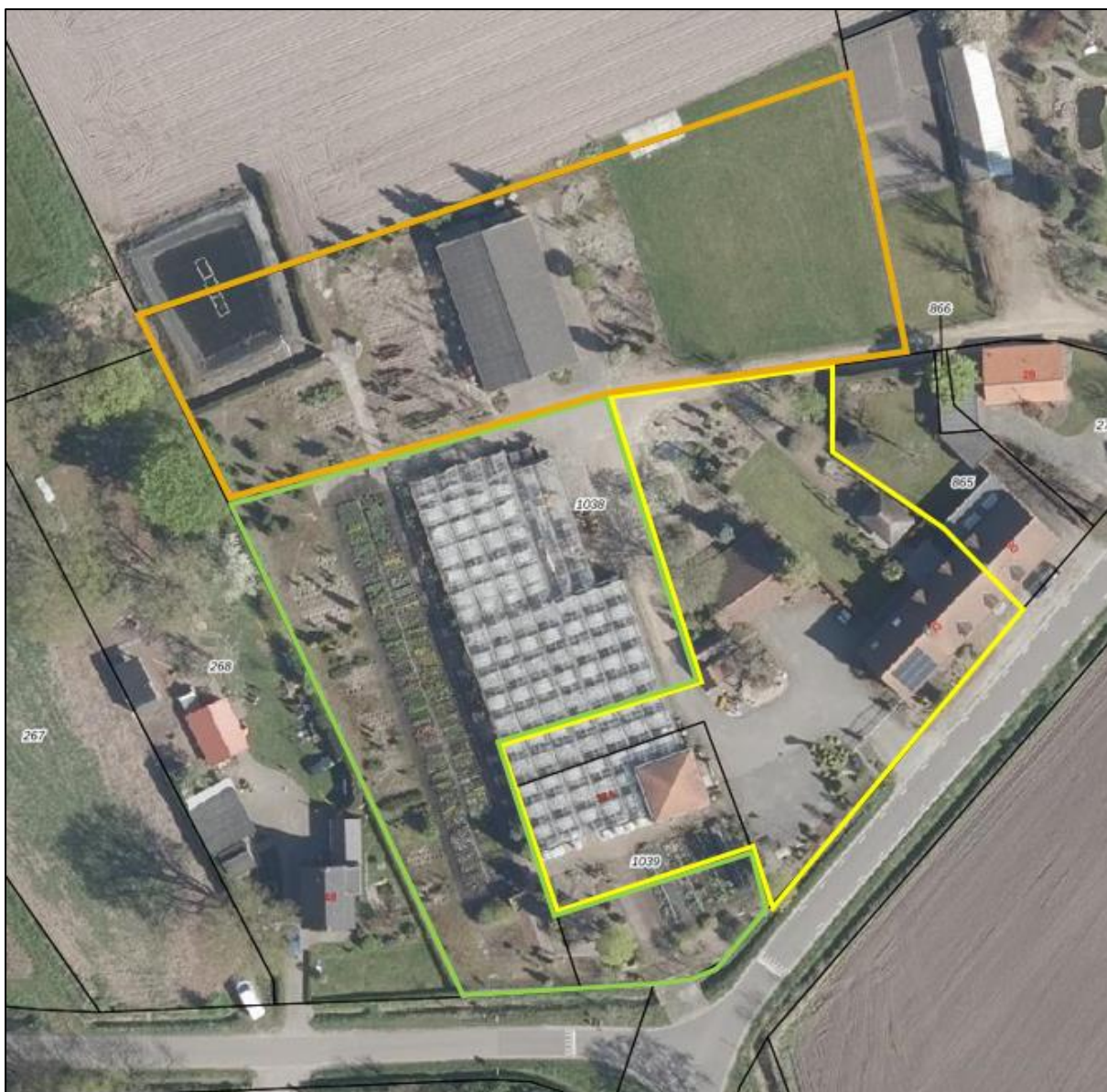
Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de gewenste ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Mastenbroekweg, in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Weert. In de huidige situatie is het perceel voorzien van een bedrijfsbestemming en in gebruik als boerenkwekerij, tuincentrum en is een bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 2.1: Ligging plangebied op luchtfoto (toekomstige woonbestemming: gele kader, toekomstige bestemming tuin: groene kader & toekomstige agrarische bestemming: oranje kader)

De planlocatie wordt aan beide zijden begrenst door twee woonpercelen. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en uit agrarische percelen. Het plangebied wordt ontsloten aan de Mastenbroekweg welke grenst aan de Dijkerstraat. De planlocatie maakt deel uit van het buitengebied. Ten noorden en zuiden van de planlocatie liggen grote agrarische percelen die in gebruik zijn als akker-/grasland. Daarnaast zijn er reeds diverse (vrijstaande) woningen aanwezig in de omgeving van het plangebied.

De planlocatie wordt ontsloten via de Mastenbroekweg. Dit betreft een doorgaande weg ten zuiden van de kern Weert. De Mastenbroekweg vindt aansluiting met de Dijkerstraat en de Bocholterweg, die vervolgens weer aansluiting hebben met de Ringbaan-West en Ringbaan-Zuid. De Ringbaan-West en Ringbaan-Zuid zijn belangrijke verkeersaders in de kern Weert en hebben vervolgens aansluiting richting het centrum van de kern Weert alsmede richting de autosnelweg A2.

Beschermd dorpsgezicht Dijkerakker

De gemeente Weert heeft een aantal stads- en dorpsgezichten aangewezen als beschermingswaardig. Het gebied van de Dijkerakker is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Een deel van het plangebied bevindt zich binnen dit gebied en bevat de aanduiding beschermd stads- en dorpsgezicht.

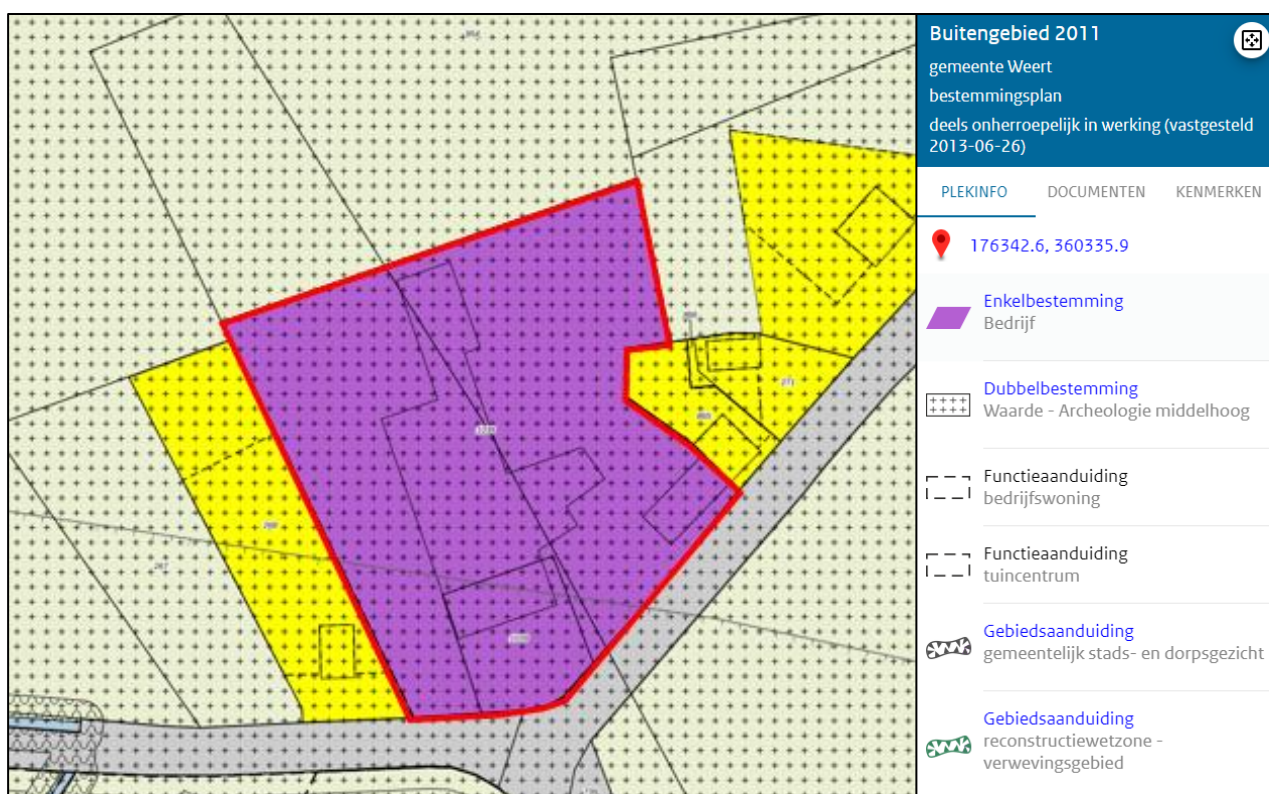
In de redengevende omschrijving (Bron: erfgoedhuis Weert) staat de volgende omschrijving voor het beschermde dorpsgezicht opgenomen: *“de Dijkerakker en omgeving is een landelijk gelegen gedeelte van het buitengebied, juist ten zuiden van de Ringbaan Zuid. Op de top van de Dijkerakker zijn sporen van nederzettingen uit bronstijd en vroege ijzertijd gevonden. Ook uit de Romeinse tijd zijn sporen gevonden, maar er was waarschijnlijk geen continue bewoning, die nu nog herkenbare elementen oplevert. De Keenterstraat heeft een kenmerkend gebogen verloop dat waarschijnlijk is ontstaan in de 8e eeuw vanwege de destijds gangbare manier van ontginnen (krans van bebouwing rondom de es). Door de methode van ploegen is tevens de enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Archeologische vondsten tonen aan dat dit gebied al rond 800 na Christus in gebruik was. Het wegenpatroon met driesen - driehoekige dorpspleinen, veelal met drinkpoel voor het vee – stamt waarschijnlijk ook uit die tijd. In dit gebied bevinden zich resten van een schans. Deze schans is waarschijnlijk in de eerste helft van de 17e eeuw aangelegd. De schans was omgeven door een brede gracht met van oorsprong een houten ophaalbrug. De gracht werd opgenomen in het waterloopstelsel van het gebied. De restanten van deze schans zijn nog aanwezig, maar moeilijk te herkennen. Ten zuiden van de Dijkerstraat is nog een geringe verlaging te zien waar de grachten moeten hebben gelegen. Ook in de verkaveling is de schans nog herkenbaar. Dergelijke lijnen dienen te worden gerespecteerd.”*

De afwisseling van agrarische erven, kransvormige oude bebouwingslinten rondom bolle en open akkers zijn ook nabij het plangebied nog redelijk aanwezig. Het plangebied ligt in de nabijheid van de Dijkerstraat waarbij deze aspecten meer aanwezig zijn dan het gebied ten noorden van het

plangebied. Het huidige gebouw (tuincentrum) steekt echter schril af tegen de cultuurhistorische elementen en boerderijen die aanwezig zijn op de Dijkerstraat. Het saneren van het tuincentrum leidt derhalve tot een kwaliteitsverbetering van het landschap op deze plek. De woning zal tevens beter aansluiten bij de omgeving, gezien hier al diverse woonfuncties zijn gelegen. Het initiatief doet derhalve geen afbreuk aan de cultuurhistorische elementen in de omgeving en zorgt juist voor een kwaliteitsverbetering.

Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied ligt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld. Van dit bestemmingsplan is op 27 mei 2015 een herziene versie vastgesteld, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1^e herziening'. De wijzigingen in dit herziene plan hebben echter geen gevolgen voor de planologische regeling in het plangebied.



Figuur 2.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied in het rode kader

Het plangebied kent in het huidige bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' aan de oostzijde van het perceel en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' aan de westzijde van het perceel van toepassing. Tevens zijn voor het plangebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

en 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' opgenomen. Ten slotte liggen de functieaanduiding bedrijfs-woning en tuincentrum op het plangebied.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 5 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. bestaande bedrijven in de milieucategorie zoals opgenomen in bijlage 4 van de bij deze regels horende lijst van aanwezige niet-agrarische bedrijven;
- c. het aantal op de verbeelding aangeduide bedrijfswoningen, er is één bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', er is geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', bij een gekoppeld bouwvlak is uitwisseling van bedrijfswoningen tussen de bouwvlakken mogelijk, met dien verstande dat het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen niet wordt overschreden;
- d. het stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen;

Verder zijn binnen deze bestemming aan huis gebonden beroepen en bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan als ondergeschikt gebruik. Het bouwen van een woning en de herbestemming van de bedrijfswoning voorzien in een beoogd gebruik voor woondoeleinden. Dit past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie.

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 2.500 m² of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 250 m² of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie bij het voorliggende plan.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is omschakeling naar en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Het voorliggende plan maakt geen intensieve veehouderij mogelijk, waardoor de ligging in het verwevingsgebied geen belemmering vormt.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 1' bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit zal meegenomen worden bij het ontwerp van de woning.

Conclusie

Het bouwen van een woning en de herbestemming van de bedrijfswoning voorzien in een beoogd gebruik voor woondoeleinden. Dit past niet binnen het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie. Om het beoogde planvoornemen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Bij een wijziging van een bestemmingsplan hoort een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit moet blijken of de ontwikkeling goed is in te passen in de omgeving en er geen belemmeringen zijn. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3 Planbeschrijving

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

De ontwikkeling

Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummer 1039 wordt één Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk gemaakt. De bestemming wonen bedraagt circa 800 m². Het overige gedeelte van het perceel krijgt de bestemming agrarisch en tuin. De woning aan de Mastenbroekweg 32, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummer 1038 heeft momenteel een bedrijfsbestemming welke wordt herbestemd naar 'Wonen'.

De kas behorend bij het tuincentrum (ca. 990 m²) en de omliggende verharding zullen ten behoeve van deze ontwikkeling verwijderd worden. Enkel het gemetselde kantoorgedeelte en ingang van de huidige tuincentrum wordt behouden. Dit stenen gebouw zal worden uitgebreid tot een woning.

De nieuwe woning betreft een levensloopbestendige woning. De huidige bedrijfswoning (Mastenbroekweg 32) zal worden verkocht aan een familielid. Dit familielid zou eventueel in de toekomst mantelzorg kunnen verlenen aan de bewoners van de nieuwe levensloopbestendige woning, indien dit noodzakelijk wordt.

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt overwegend aangesloten bij overige recente bestemmingsplannen voor Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied van de gemeente Weert. Zo mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag de inhoud van een woning maximaal 1.000 m³ bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 5,5 meter en 8 meter. Het stenen gebouw heeft een goothoogte van 4,25 meter en een bouwhoogte van 6,07 meter welke wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwe woning. Deze hoogtes blijven beneden de goot- en bouwhoogtes van de woningen in de directe omgeving waardoor de nieuwe woning qua massa aansluit bij de omgeving.

Een deel van het perceel zal worden herbestemd tot 'Agrarisch' en een deel tot 'Tuin'. Op het perceel staat een opslagloods welke zal worden gehandhaafd. Het pand heeft een oppervlakte van 255m² en wordt herbestemd tot 'schuur' binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Stedenbouwkundige- en ruimtelijke effecten

Aangezien er reeds diverse woningen in de omgeving aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen woning vanuit functioneel oogpunt in de omgeving. In de omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen aanwezig. Er is feitelijk sprake van een cluster van burgerwoningen in een bebouwingslint aan de rand van de kern Weert.

Voor wat betreft de situering van de voorgevelrooilijn van de woning en de goot- en bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen is aangesloten bij de omliggende woningen. De gemetselde entree zal namelijk worden behouden waardoor de rooilijn aansluit bij het te behouden gebouw. Hierdoor ontstaat een diepe voortuin van ongeveer 20 meter. Verkeerskundig is dit gunstig vanwege de ligging van de locatie in een bocht van de Bocholterweg nabij het kruispunt met de Dijkerstraat waardoor de verkeerssituatie overzichtelijk blijft. De nieuwe woning past derhalve qua situering en maatvoering goed in de omgeving. Er ligt echter nog geen definitief uitgewerkt bouwplan voor de nieuwe woonkavel. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt in het kader van de vergunningprocedure voor bouwen nader afgestemd met de gemeente Weert.

Samengevat zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4 Uitgangspunten van het beleid

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling, dat er geen belangen uit de NOVI worden geschaad. Bovendien zijn de uitgangspunten van deze ontwikkeling conform de visie zoals geschetst in de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de (voormalige) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4¹ aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging

Het voorliggende plan voor de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is een dergelijk klein initiatief. Per saldo wordt er enkel één woning toegevoegd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Desondanks dient wel de behoefte aan een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.1.3 AMvB Ruimte

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

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

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel en de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zijn kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

¹ ABRS, Uitspraak 201302867/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:2471, 18 december 2013

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Omgevingsverordening Limburg'.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt.

Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van de gemeente Weert. Ten aanzien van het project 'Ruimte voor Ruimte' is de ambitie van de provincie Limburg om de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie. Voor het overige sluit de woning aan bij bestaand stedelijk gebied en wordt voorzien in een kwalitatief wenselijke woning.

Daarnaast wordt de huidige bedrijfsvoering (tuincentrum) beëindigd. Derhalve zal de bedrijfswoning moeten worden omgezet naar een reguliere woning. Aan de huidige bedrijfswoning zal niets worden gewijzigd waardoor er geen sprake is van een toevoeging van een woning of een verandering in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (Geconsolideerde versie 16-12-2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roermond maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

- 1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
- 2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
 - a. wateroverlast;*
 - b. overstroming;*
 - c. droogte.*
- 3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot

aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Afweging

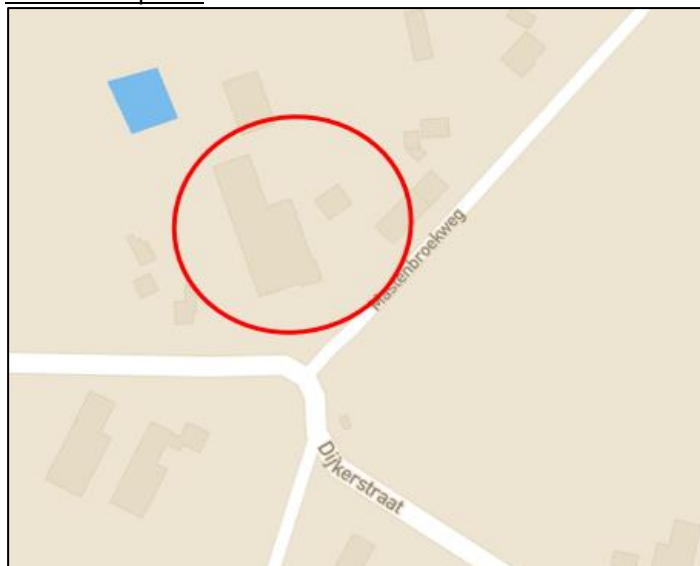
Bestuursafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning en het herbestemmen van één bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een laddertoets moet worden uitgevoerd. In paragraaf 4.1.2 wordt dit nader omschreven.

Verder is rekening gehouden met de instructieregel zoals opgenomen in artikel 2.4.2 van de verordening. De voorliggende bouwkael voor een Ruimte voor Ruimte woning aan de Mastenbroekweg maakt onderdeel uit van de 20 extra Ruimte voor Ruimte woningen die in de gemeente Weert mogen worden gerealiseerd. Vanuit kwantitatief oogpunt is de woning hiermee passend binnen de regionale structuurvisie. Daarnaast betreft de nieuwe woning een levensloopbestendige woning welke aansluit bij de woonbehoeften in Weert. Vanuit kwalitatief oogpunt is het initiatief hiermee eveneens passend binnen de regionale structuurvisie.

Er wordt met de herbestemming van de bedrijfswoning geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd en de woning zal niet worden verbouwd. Dit deel van het initiatief heeft daardoor geen kwantitatieve of kwalitatieve invloed. Ten slotte zal de woning binnen 5 jaar worden gerealiseerd.

Klimaatadaptatie



Figuur 4.2.1: Uitsnede stresstesten WPN (plangebied rood omljnd)

Door de sloop van het huidige tuincentrum wordt het aantal verharde vierkante meters gereduceerd. Hierdoor zal er meer ruimte vrij komen voor bijvoorbeeld een tuin. De realisatie van meer groen in de tuin draagt bij aan een vermindering van droogte. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woning zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens bevindt het plangebied zich niet in de buurt van (zijtakken van) de Maas. De kans op overstroming binnen het plangebied valt daardoor binnen de overstromingsnorm van het Waterschap. Het plan voldoet derhalve aan artikel 2.19.1 van de geconsolideerde Omgevingsverordening.

Roerdalslenk

Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 80 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt derhalve geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier onder andere om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze onderwerpen zijn overigens inmiddels ook vastgelegd in de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 middels een tweetal in procedure gebrachte wijzigingsverordeningen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Buitengebied' en meer specifiek binnen de thema's werklocaties, recreatie en wonen.



Figuur 4.2.2: Plangebied binnen de Omgevingsverordening Limburg 2021 (rood omlijnd)

Conform artikel 12.1 van de Omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

In deze herziening van het bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de Omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In navolgende paragraaf volgt een onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben een geactualiseerde structuurvisie opgesteld waarin concrete afspraken zijn gemaakt voor het woningbouwbeleid in de periode 2022 tot en met 2025. Deze Structuurvisie luidt als volgt: 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, Bouwen aan de toekomst'.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt aangegeven dat in de regio Midden-Limburg wordt tegemoetgekomen aan een groeiende woningbehoefte. Dit wil zeggen dat er ambitie is voor nieuwe plannen die passen bij een kwalitatieve behoefte en deze op de juiste plek worden gerealiseerd. Derhalve wordt in de structuurvisie benadrukt dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan kwalitatief goede woningbouwplannen.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar.

In de kern Weert, waar ook het voorliggende plangebied in het buitengebied van Weert onder valt, is sprake van een planvoorraad van 1.557 woningen. In 2021 wordt een netto toename van circa 215 woningen verwacht. Deze lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Weert de ambitie heeft om een gemiddelde productie van 200-225 woningen per 1-1-2021 (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etil 2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100-125 woningen per jaar, boven op de autonome groei. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

De gemeenteraad heeft ingestemd met de bouw van 20 extra Ruimte voor Ruimte woningen en met de bouw van 43 Ruimte voor Ruimte-woningen op het MOB-complex aan de Diesterbaan. Dit zijn 63 extra woningen, waarmee de gemeente Weert een deel van de regionale opgave voor haar rekening heeft genomen. De besluiten zijn in 2018 genomen. De opgave maakt deel uit van de op 1 januari 2019 geactualiseerde planvoorraad en voldoet daarmee aan de structuurvisie.

Afweging

De voorliggende bouwkael voor een Ruimte voor Ruimte woning aan de Mastenbroekweg maakt onderdeel uit van de 20 extra Ruimte voor Ruimte woningen die in de gemeente Weert mogen worden gerealiseerd. Vanuit kwantitatief oogpunt is de woning hiermee passend binnen de regionale structuurvisie. Daarnaast betreft de nieuwe woning een levensloopbestendige woning welke aansluit bij de woonbehoeften in Weert. Tevens wordt met de herbestemming van de bedrijfswoning geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd en de woning zal niet worden verbouwd. Dit deel van het initiatief heeft daardoor geen kwantitatieve of kwalitatieve invloed. Vanuit kwalitatief oogpunt is het initiatief hiermee eveneens passend binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Weert 2025

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

1. analyse en opgaven;
2. visie;
3. uitvoering.

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 vraag naar woningen neemt tot 2027 nog toe door daling van de gemiddelde woningbezetting en een positief migratiesaldo. Op basis van de Etil 2012 prognose, aangevuld met ambitie, dient Weert tot 2025 ruimte te bieden voor de bouw van zo'n 1.200 woningen. Daarnaast heeft de gemeente Weert, zoals eerder aangegeven, besloten om de resterende Ruimte voor Ruimte woningen planologisch mogelijk te maken. Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025.

Afweging

Het planvoornemen is in lijn met de Structuurvisie Weert 2025.

4.4.2 Welstandsnota 2017

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze nieuwe nota is het volgende opgenomen over welstandsvrije gebieden:

Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

1. woongebieden, zowel rond de kern van Weert als op de kerkdorpen;
2. kantoor- en bedrijvenparken;
3. industrie- en bedrijventerreinen;
4. het buitengebied, met uitzondering van de schuilgelegenheden, paardenbakken en omheiningen (hiervoor geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);
5. gebieden met een beeldkwaliteitsplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitsplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan); en
6. centrum Noord.

Afweging

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning maakt aan de straatkant deel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Derhalve zal het plan bij de aanvraag van de vergunning voor bouwen ter toetsing worden voorgelegd aan de monumenten welstandscommissie.

4.4.3 Natuur & Landschapsvisie

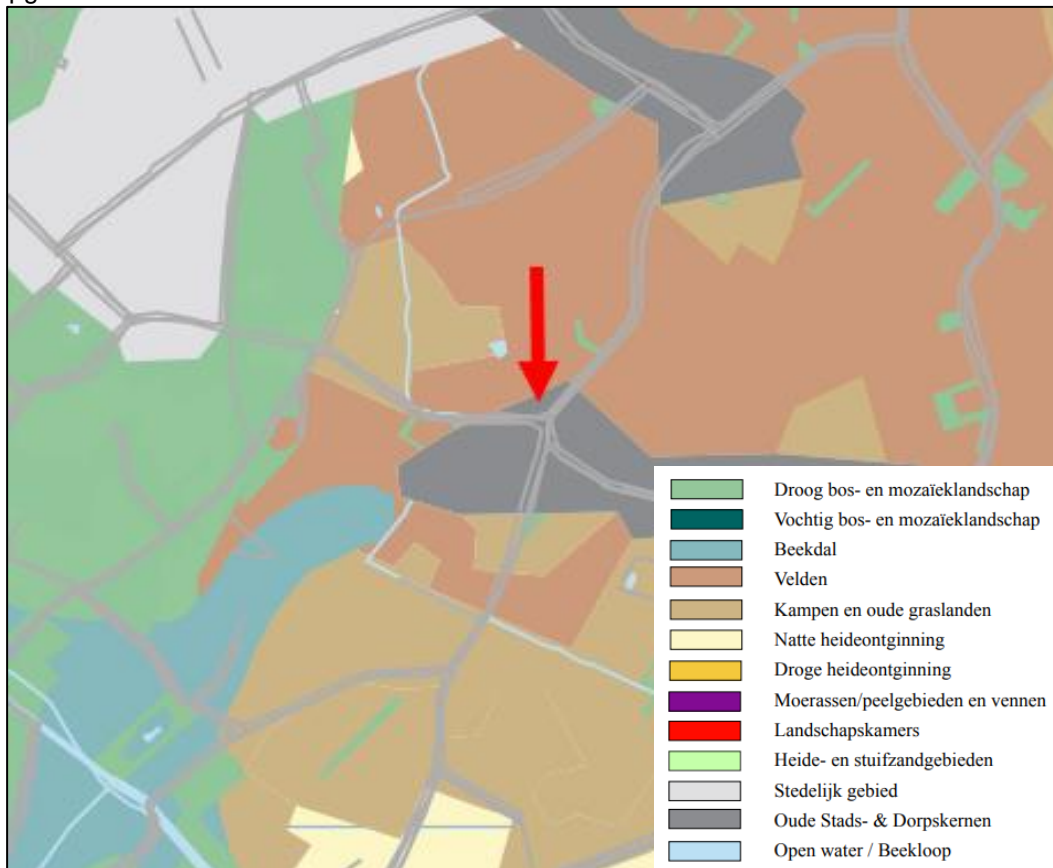
Op 23 november 2016 is de Natuur & Landschapsvisie vastgesteld. Deze natuur- en landschapsvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en vormt in feite een verdieping van de Structuurvisie.

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

- de huidige kwaliteiten en het streefbeeld van het Weertse landschap vastleggen;
- de herkenbaarheid, kennis en identiteit van verleden, heden en toekomst in het landschap te verbijzonderen, te complementeren en te vervolmaken;
- verbinding leggen met de maatschappelijke partijen, discussies en de rol van de Participatiegroep daarbij;
- houvast voor de uitvoering van de visie door initiatief aan te jagen, te enthousiasmeren en de diverse actoren uit te nodigen om te participeren;
- basis voor de verdere interactie met de Participatiegroep Groen met daarbij aandacht voor houding en gedrag.

Volgens de kaart 'landschapstypen' ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de zone 'Oude Stads- & Dorpskernen' en 'Velden' zoals te zien op de navolgende afbeelding. Het landschapstype velden

wordt enkel nader omschreven in de Natuur & Landschapsvisie. Het aspect oude stads- en dorpskernen is nader beschreven in bijlage 2 'Stads en dorpsgezichten' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Een nadere toelichting van het effect van het initiatief op de oude stads- en dorpskernen is opgenomen in hoofdstuk 2.



Figuur 4.4: Uitsnede kaart landschapstypen met plangebied bij de rode pijl

Velden

Huidige verschijningsvorm:

- Open gebied omsloten met verdichte rand van bebouwing en wegbegeleidende beplanting.
- Open agrarisch gebied, akkerbouw en weilanden met beperkte natuurwaarde.
- Bolle akkers met een smal kronkelende padenstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle objecten (molens, wegkruisen, solitaire boom,...).

Beschrijving van het streefbeeld:

- De randen zijn beperkt verdicht (bebouwing) met open zichten over de bolle akkers omgeven door laanstructuur.
- Landschappelijk ingepaste bebouwing met kwalitatieve erfbeplanting en beeldbepalende solitaire bomen, boomgroepen op perceel hoeken of markante plekken.

- In de rand landschappelijke aanplant (en het onderhoud) van gebiedseigen erfbeplantingen met bijv. hoogstamfruit.
- Stimuleren van de bijbehorende biodiversiteit via maatregelen als akkerrandenbeheer, bloemrijke weiden, etc.
- Bermbeheer en gebruik is gericht op versterking van biodiversiteit, aantrekkelijkheid van het landschap en ruimtelijke werking.
- Bermen, akkerranden, landschapselementen zijn in orde en worden beheerd door lokale agrariers.
- Cultuurhistorische objecten, molens, wegwakruisen, etc. zijn, passend binnen hun context, opgenomen in het landschap.
- De kleinschaligheid, de aanwezigheid van de typerende (langgevel) boerderijen, de bolle akkers en de kronkelende wegenstructuur vormen een aantrekkelijk decor voor recreatief gebruik.
- De infrastructuur voor fietsen/wandelen/mennen moet op orde zijn, de ontbrekende schakels in het netwerk zijn weggewerkt.

Afweging

De Ruimte voor Ruimte woning wordt gebouwd op een perceel ten zuiden van de kern Weert, in de nabijheid van diverse bestaande (vrijstaande) woningen. Het plangebied betreft een tuincentrum met een grote hoeveelheid verharding bestaande uit glastuinbouw, een kantoor en parkeerruimte. Verder zijn er geen bomenrijen of andere aspecten met natuurwaarden gelegen. De aanwezige natuurwaarden in de omgeving worden dan ook niet aangetast.

Doordat de woonkavel centraal is gesitueerd tussen de naastgelegen bestaande woningen, blijft aan beide zijden van de woonkavel sprake van een doorzicht naar het achterliggend agrarisch gebied. Hierdoor wordt de aanwezige mix van open en gesloten gebied niet nadelig beïnvloed. Daarnaast wordt door de maat en schaal van de ontwikkeling de kleinschaligheid van het omliggende gebied niet aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling zal het streefbeeld zoals genoemd in de natuur- en landschapsvisie dus niet nadelig aantasten. Daarnaast is er in het plangebied voldoende ruimte voor het ontwikkelen van (nieuw) groen, doordat de woonkavel niet volledig zal worden bebouwd. De omzetting van de bedrijwoning zorgt tevens niet tot aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden. De woning wordt namelijk niet verbouwd en de huidige situatie blijft gehandhaafd. De voorliggende ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met de natuur- en landschapsvisie en heeft geen negatieve effecten op de aanwezige landschappelijke waarden.

5 Onderzoeken

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van één Ruimte voor Ruimte kavel, waarop een vrijstaande woning gebouwd mag worden. Dit betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Het kostenverhaal is reeds geregeld op basis van in het verleden gemaakte afspraken. Er wordt dan ook uitsluitend een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels voorgenomen ontwikkeling wordt een woning mogelijk gemaakt op een perceel bestemd voor bedrijvigheid. Tevens wordt de bestaande woning herbestemd waarbij moet worden aangetoond of de gronden hiervoor geschikt zijn. Dit betreft dus in beide gevallen een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport².

² Econsultancy. *Rapport milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, Mastenbroekweg 32A, Weert*. Rapportnummer: 22013.001, d.d. 26 april 2023

In verband met de nieuwbouw van een woning aan de Mastenbroekweg 32A te Weert is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem conform de NEN 5725:2017 "Bodem – Landbodern" uitgevoerd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Historisch gebruik onderzoekslocatie

Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1990 tot op heden blijkt, dat de onderzoekslocatie bebouwd is. Voordien was de onderzoekslocatie onbebouwd en heeft het een agrarische bestemming gehad.

Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente Weert bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Calamiteiten

Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente Weert blijkt niet, dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

Bodemopbouw en geohydrologie

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een hoge zwarte enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Bostel.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 31 m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,2$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in oostelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie.

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

Terreininspectie

Op 18 april 2023 is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging. De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie komt overeen met de locatiegegevens, zoals opgenomen in het onderzoeksrapport.

Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Conclusie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woning.

5.2.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woning. Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de Mastenbroekweg en de Dijkerstraat ligt, is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidzone van de Mastenbroekweg en de Dijkerstraat.

De geluidsbelasting van de Mastenbroekweg bedraagt maximaal 44 dB aan de zuidzijde van het perceel. De geluidsbelasting van de Dijkerstraat bedraagt maximaal 46 dB aan de zuidzijde van het perceel. De maximale geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning bedraagt derhalve 46 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen de toekomstige woning.

³ Econsultancy. Onderzoek wegverkeerslawaaï Mastenbroekweg 32A. Projectnummer: 22013.003, d.d. 21 juni 2023

Spoorwegverkeer

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten nabij een spoorlijn dient het spoorwegverkeerslawaai betrokken te worden. Wat betreft spoorwegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat in de wijde omgeving van het plangebied geen spoorwegen zijn gelegen. Ten noorden van het plangebied loopt op een afstand van ongeveer 1800 meter de spoorlijn Roermond - Eindhoven. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Industrielawaai

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of bij ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijfspercelen dient het aspect industrielawaai betrokken te worden. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen. De aanwezige bedrijvigheid zal nader worden onderbouwd in paragraaf 5.2.5.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

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

Besluit NIBM

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

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

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

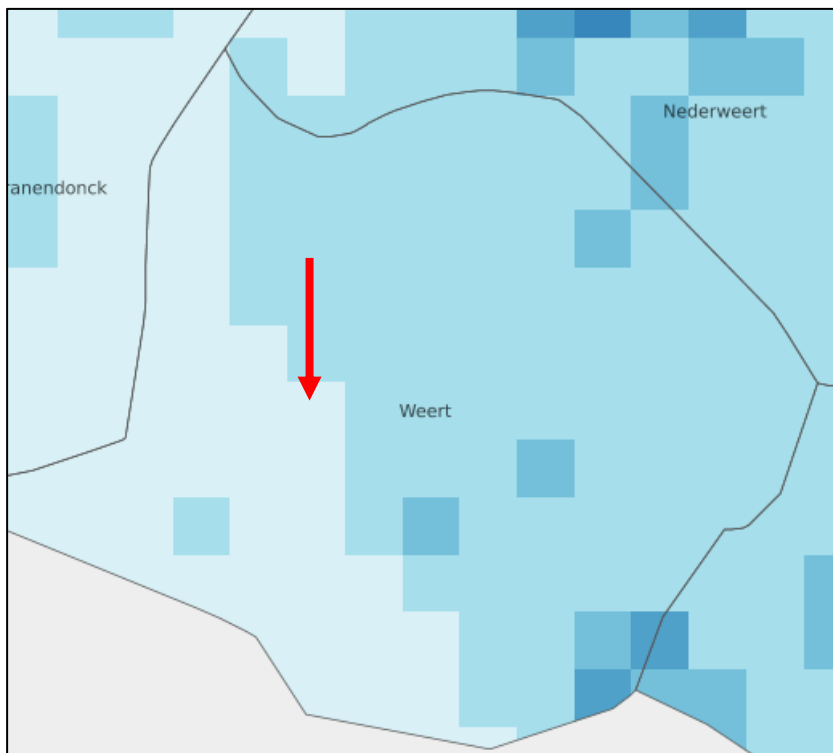
De realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (9) en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b. Het omzetten van de bedrijfsbestemming zorgt niet tot een verkeerstoename en daarmee niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is de concentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse in 2023 gelegen beneden de 14 µg/m³, de concentratie stikstof (PM_{2,5}) µg/m³ tussen de 6 en 8 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) beneden de 10 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de NSL Monitoringstool is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.



Figuur 5.2.3: Uitsnede Fijnstof 2023 PM10 kaart van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland met de globale ligging van het planvoornemen (rode pijl)

Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke

stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijd-baarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

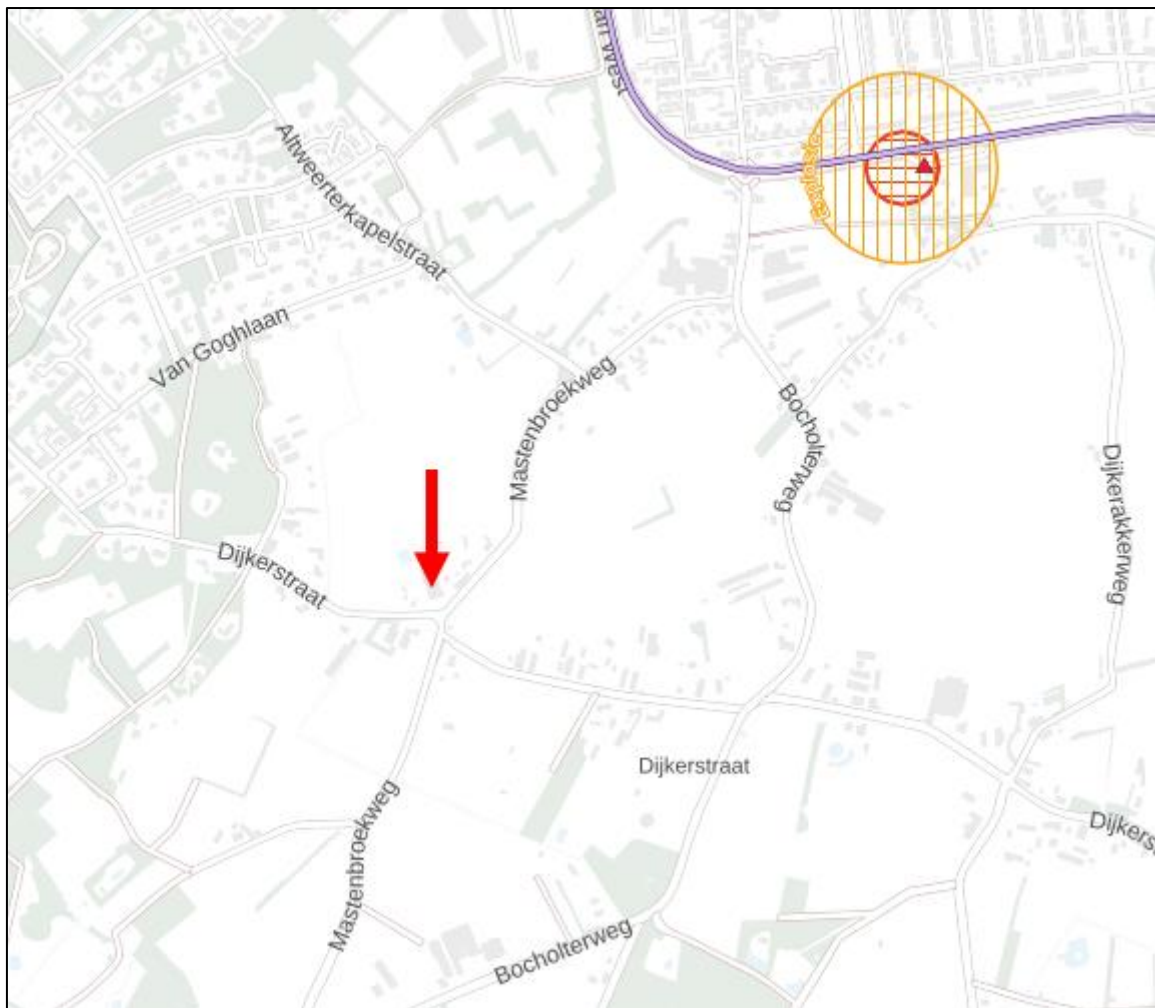
Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Logies is een vorm van tijdelijk verblijf en is daarom een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing



Figuur 5.2.4: Uitsnede kaart externe veiligheid (bron: atlasleefomgeving)

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De meest dichtbijgelegen risicovolle inrichting betreft een tankstation aan de Ringbaan-Zuid 31, waarbij een LPG-vulpunt aanwezig is. De terreingrens van deze inrichting ligt op circa 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze tank is 25 meter en reikt niet tot het plangebied. Gezien de tussenliggende afstand ligt het plangebied daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Daarnaast ligt er nog een andere risicovolle inrichting op circa 1,5 kilometer van het plangebied. Dit betreft Loonwerkbedrijf v.d. Kruys aan de Klakstaartweg 16, waarbij een bovengrondse propaantank aanwezig is. De plaatsgebonden risicocontour van deze tank is 55 meter. Gezien de ruime afstand tussen de inrichting en het plangebied ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meest dichtbijgelegen buisleiding ligt op circa 830 meter ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft een PRB-leiding van Petrochemical Pipeline Services B.V met een invloedsgebied van 90 meter (wanddikte 5 diameter in inches, maximale werkdruk 6000 kPa). Het invloedsgebied hiervan reikt, gezien de grote tussenliggende afstand, niet tot het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoorwegen

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Eindhoven – Weert, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waaronder toxische gassen. De kortste afstand tussen het plangebied en deze spoorlijn is circa 1,8 kilometer. De richtafstand voor toxische gassen (categorie GT3) over het spoor bedraagt 995 meter. Gelet op deze grote afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over vaarwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied vindt geen risicovol transport over vaarwegen plaats. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg

Op circa 5 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt de A2, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze weg is 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Over de A2 worden toxische gassen vervoert. De richtafstand hiervoor bedraagt 365 meter (GF3). Het plangebied bevindt zich derhalve op ruim voldoende afstand van de A2 en is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg, transportroute of vaarweg. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.2.5 Milieuzonering

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

voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woning een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid. Ten aanzien van de omzetting van de bedrijfswoning naar een woonbestemming verandert de situatie niet. De bedrijfswoning is ten aanzien van de omliggende bedrijven reeds een gevoelige functie waar rekening mee moet worden gehouden.

De eerste inrichting in de omgeving van het plangebied is Studio De Eik, massage & bewustzijn, welke direct ten westen aan het plangebied grenst. Op basis van de VNG-lijst betreft dit een inrichting van milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd. De toekomstige woning ligt op circa 25 meter van deze studio. Omdat de studio enkel overlast kan vormen middels geluid is er gemeten vanaf het geluidsgevoelig object (de woning) tot de studio. De grens van 10 meter wordt niet overschreden en er wordt derhalve aan de richtafstand voldaan.

De tweede inrichting in de omgeving van het plangebied is Bouwbedrijf Nijsen. Op basis van de VNG-lijst betreft dit een inrichting van milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd. Het plangebied ligt op circa 210 meter van de grens van de inrichting, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien zijn er reeds woningen dichterbij de inrichting gelegen dan de toekomstig te realiseren woning, waardoor de inrichting niet in het functioneren beperkt wordt als gevolg van de realisatie van de woning.

De derde inrichting in de omgeving van het plangebied is Herenboerderij Land van Weert. Op basis van de VNG-lijst betreft dit een inrichting van milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter wordt geadviseerd. Het plangebied ligt op circa 200 meter van de grens van de inrichting, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien zijn er reeds woningen dichterbij de inrichting gelegen zijn dan de toekomstig te realiseren woning, wordt de inrichting niet in het functioneren beperkt als gevolg van de realisatie van de woning.

Ten slotte wordt het plangebied omringd door agrarische percelen welke worden gebruikt voor akkerbouw. Op basis van de VNG-lijst betreffen dit inrichtingen van milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd. Deze richtafstand kan aan bijna alle zijden van de toekomstige woning worden gehonoreerd. Enkel het agrarisch perceel ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op circa 25 meter afstand. Echter wordt het voorste gedeelte van dit perceel gebruikt als woning en opslag waardoor er wel kan worden voldaan aan de richtafstand. De akkerbouw wordt derhalve niet in het functioneren beperkt als gevolg van de realisatie van de woning.

In de verdere omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen/bedrijven gelegen die invloed kunnen hebben op de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning, en die gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

5.2.6 Geur

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor een gebied dat binnen een concentratiegebied is gelegen (zoals het voorliggende plangebied) een geurnorm van 3,0 OU/m³ op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU/m³ op geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen zonder geuremissiefactor geldt dat een vaste afstand tot geurgevoelige objecten in acht genomen moet worden. Deze afstand bedraagt 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde komen en 100 meter voor geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom.

Gemeenten kunnen in afwijking van de bovenstaande normen eigen geurnormen vaststellen voor hun grondgebied. De gemeente Weert heeft middels de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007' eigen geurnormen vastgesteld. Op basis van de kaart bij de gemeentelijke geurverordening is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'toekomstig bedrijventerrein, buitengebied'. In dit gebied geldt een norm van 14,0 OU/m³. Op de omliggende percelen, die formeel in de bebouwde kom liggen, geldt een strengere geurnorm van 3 OU/m³.

Voor het plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe moeten de gevolgen van een project voor zowel het recht van de bestaande veehouderijen als de milieukwaliteit van de toekomstige woning middels een geuronderzoek inzichtelijk worden gemaakt. Van belang is dat de (toekomstige) bedrijfsvoeringen van de bestaande veehouderijen door de realisatie van een geurgevoelige object niet worden beperkt. In dit kader is een geuronderzoek uitgevoerd door Econsultancy⁴. In deze paragraaf worden de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledig rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woning is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (versie 2020). De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving.

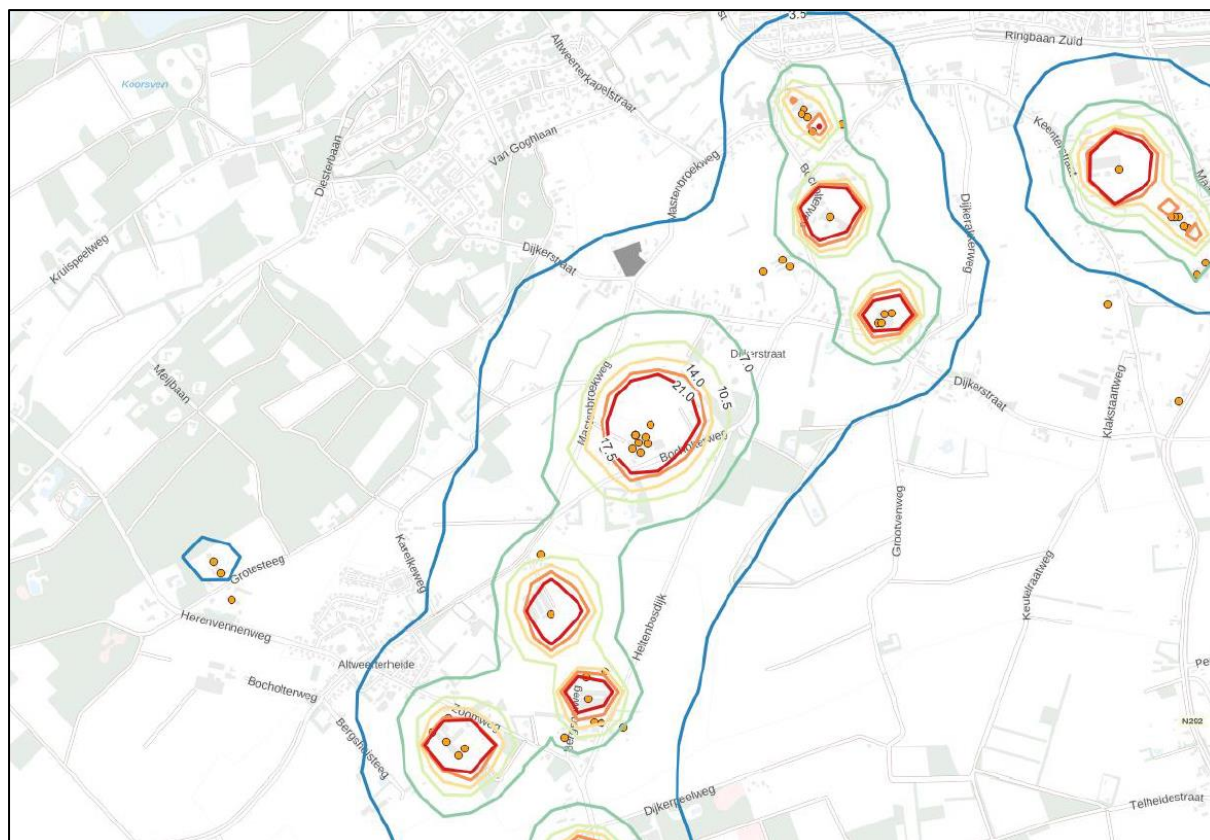
Voorgrondbelasting

Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 14 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de veehouderijen. De maximale voorgrondbelasting bedraagt 4,9 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft hiermee beperkt tot 12,2%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen redelijk goed zal zijn.

⁴ Econsultancy. Onderzoek geurhinder veehouderijen Mastenbroekweg 32A te Weert. Projectnummer: 22013.004, d.d. 11 mei 2023

Achtergrondbelasting

Voor de directe omgeving van het plan zijn op basis van de berekende geurbelastingen contouren vastgesteld. In onderstaand figuur zijn de 98-percentiel contouren van de achtergrondbelasting ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen weergegeven.



Figuur 5.2.6 Kaart achtergrondbelasting rondom het plangebied

De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 3,7 tot 4,8 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft hiermee beperkt tot 7,1%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen goed zal zijn.

Conclusie

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van de geurgevoelige bestemmingen heerst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Archeologie

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft de locatie ten zuidwesten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' gekregen en ten noordoosten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'.

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 2.500 m² of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 250 m² of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

Met het onderhavige planvoornemen wordt een Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk gemaakt van maximaal 800 m². Voor de Ruimte voor Ruimte woning worden enkel de kassen gesloopt (1.050 m²) en de wateropvang en verharding verwijderd. De grens van 2.500m² zal derhalve niet worden overschreden. De gronden ter plaatse van de kassen en wateropvang zijn tevens reeds verstoord. De bestaande bedrijfswoning wordt enkel herbestemd waarvoor er dus geen grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Vanuit het aspect archeologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

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

5.4 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Weerter en Budelerbergen & Ringelsven', bevindt zich op respectievelijk circa 2,9 kilometer ten noordwesten (dichtstbijzijnde punt) van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van één vrijstaande woning betreft en een omzetting van een (bestaande) bedrijfswoning naar een reguliere woning, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening inclusief een aanvullende toelichting⁵ is opgenomen in de bijlagen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen reken-resultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 600 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

⁵ BRO, Aeries-berekening Mastenbroekweg 32(A) te Weert. Projectnr.: P06222, d.d. 2 mei 2023.

Soortbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een tuincentrum (inclusief kassen en kantoorruimte, een woning en een tuin). Het tuincentrum en de kassen zullen worden gesloopt, enkel de bestaande kantoorruimte zal blijven bestaan. Aan de bestaande woning zijn geen werkzaamheden voorzien. Gezien de ligging in het buitengebied en de sloop van de huidige bebouwing kan het initiatief invloed hebben op mogelijk aanwezige flora en fauna. Derhalve is een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting en de conclusie van de quickscan.

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties of leefgebied van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

De stenen entree van het tuincentrum zal behouden blijven. De openingen naar de kas zullen dichtgemetseld worden en hier worden raam- en deurkozijnen geplaatst. De huidige gevels zullen hierbij niet worden opengebroken, waardoor vernietiging van een eventuele rust- of verblijfplaats van een vleermuissoort kan worden uitgesloten. Om verstoring te vermijden dient wel verlichting gericht of uitstralend op deze gevels te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie.

Indien de gevels wel worden opengebroken of nageïsoleerd bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. In dat geval dient een vervolgonderzoek uit te wijzen of er een verblijfplaatsen van een vleermuissoort aanwezig is binnen de gevels.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren.

⁶ BRO, Quickscan Flora en Fauna Mastenbroekweg 32A te Weert. Projectnr.: P06222, d.d. 23 mei 2023

Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten aangezien de voorgenomen plannen niet zullen leiden tot een afname van geschikt essentieel habitat van deze soorten.

Amfibieën

Er zal geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort plaatsvinden, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Houtopstanden

Aangezien er binnen het plangebied geen houtopstand aanwezig is, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Indien de gevels van de stenen entree van de kas worden opengebroken of geïsoleerd dient onderzoek naar de aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats van vleermuizen uitgevoerd te worden. Om verstoring te voorkomen dient licht gericht of uitstralend op deze gevels te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Met inachtneming van bovenstaande punten vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de kaarten van atlasleefomgeving en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een

dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw en omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeersgeneratie

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten op de voorliggende weg, de Mastenbroekweg. De verkeersgeneratie is berekent op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkecijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Hierbij is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van de gemeente Weert (weinig tot niet stedelijke gemeente). In totaal worden maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Echter, gezien de beëindiging van het huidige tuincentrum is er sprake van een afname in verkeersbewegingen op de planlocatie. Uitgaande van een weinig tot niet stedelijke gemeente met een tuincentrum met een oppervlak van circa 1.050 m² is er sprake van een verkeersgeneratie van 33 verkeersbewegingen per etmaal (3,1 x 10,5 = 32,55). De Mastenbroekweg zal dus worden ontlast en zal daardoor de verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken.

De woning aan de Mastenbroekweg 32 is een reeds bestaande woning. De woning zal derhalve niet leiden tot een toename van de verkeersgeneratie.

Parkeren

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

De percelen zijn voorzien van eigen uitwegen. De uitweg van de toekomstige ruimte voor ruimte woning ligt in de bocht van de Mastenbroekweg. Hierbij zullen geen hoge afrasteringen worden geplaatst om de zichtlijnen te kunnen blijven garanderen. Ook wordt geen hoge beplanting aangebracht aan de straatzijde.

5.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Deze eisen gelden dus niet voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Hieraan zal de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning niet mag worden aangesloten op het gasnet.

5.8 Waterparagraaf

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

Beleidskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022-2027.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Limburg. Het plan heeft een looptijd van 2022 tot en met 2027. Met dit Waterbeheerplan zet Waterschap Limburg de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het besluitgebied ligt niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het gebied binnen de Boringsvrije zone Roerdalslenk III, waarbij het verboden is in de boringsvrije zone Roerdalslenk beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei (op 80 meter diepte) zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater of infiltreren dieper dan 80 meter.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de Leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primair oppervlaktewater de Mastenbroek (circa 80 meter) ten westen van het besluitgebied. Middels onderhavige ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op deze waterlopen.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig zal zijn van de toekomstige bebouwing wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg (middels de Keur) en de gemeente Weert ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken.

Door Econsultancy is een doorlatendheidsonderzoek⁷ uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. hierna worden de conclusies van het onderzoek weergegeven.

De doorlatendheid is sterk afhankelijk van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont en er slechts op enkele punten is gemeten, dienen de afgeleide k-waarden zoals bepaald op de locaties te worden beschouwd als een gemiddelde.

Volgens de leidraad riolering module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' is voor infiltratie van hemelwater minimaal een doorlatendheid van 0,2 m per dag nodig. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig doorlatend, waarbij k-waarden van 0,3 en 1,2 m/dag zijn aangetoond. Vanwege de sterke heterogeniteit van de bodem, de aanwezigheid van storende lagen in de ondergrond en overwegend matige doorlatendheid van de bodem zullen de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn. Bij het ontwerp en de keuze voor het type (infiltratie) voorziening dient hiermee voldoende rekening te worden gehouden.

Geadviseerd om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 0,3 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,52. Met het inachtneming van een veiligheidsfactor wordt rekening gehouden met de geleverde onderzoeksinspanning (puntmetingen) en verschillende (tijdsafhankelijke)factoren en veldomstandigheden waardoor de infiltratiecapaciteit in de tijd kan wijzigen.

Bij het maken van de keuze voor het type (infiltratie)voorziening (dimensionering) is het naast de bodemsamenstelling en waterdoorlatendheid tevens van belang rekening te houden met de Gemiddelde Hoogste grondwaterstand (GHG), het afstromend verhard oppervlak en het beleid van het bevoegd gezag.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur. De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd, is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven.

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

De eis die het waterschap Limburg stelt is als voorwaarde opgenomen in de regels.

⁷ Econsultancy, 'Rapport doorlatendheidsonderzoek Mastenbroekweg 32A, Weert', rapportnr.: 22013.002, d.d. 26 september 2023.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts één woningbouwkavel en de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In paragraaf 5.2 tot en met 5.8 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-invloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

6 Planstukken

6.1 Planstukken

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels en het herbestemmen van bestaande bedrijfswoningen in het buitengebied van Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid.

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

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

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

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

Beleid

Binnen de bestemming zijn gronden gelegen die gebruikt mogen worden voor het reguliere agrarisch bedrijfsmatige gebruik. Het beleid voor dit gebied is primaire gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Met het oog op het eventuele extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de hiervoor genoemde agrarische doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden gebouwd.
3. Met afwijking van de regels is het mogelijk om gronden en bestaande bebouwing te gebruiken voor natuureducatie en natuur- en landschapsbeheer.
4. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen van hout (niet dicht), draad of gaas. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden voor de bouw of aanleg van schuilgelegenheden, paardenbakken, stapmolens, containervelden, hagelnetten en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
5. Hobbymatig agrarisch gebruik is eveneens toegestaan.
6. Voor het uitvoeren van bepaalde werken is een omgevingsvergunning nodig. Dit is afhankelijk van de gebiedskwaliteiten en aanduidingen.

Tuin

Beleid

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daaraan ondergeschikt:
 - paden;
 - groenvoorzieningen;
 - voorzieningen t.b.v. openbaar nut;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen.
2. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de hoogte maximaal 5,00 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedraagt of hoger indien bestaand.

Wonen

Beleid

De bestemming Wonen is een van de meest voorkomende bestemmingen binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met afwijking op de gebruiksregels kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via afwijking van de gebruiksregels.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningssplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig, zoals planologisch geregeld maar nog niet gerealiseerd en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is bepalend. Deze woningen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.
4. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
 1. menging van tuin en straatgericht wonen;
 2. vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

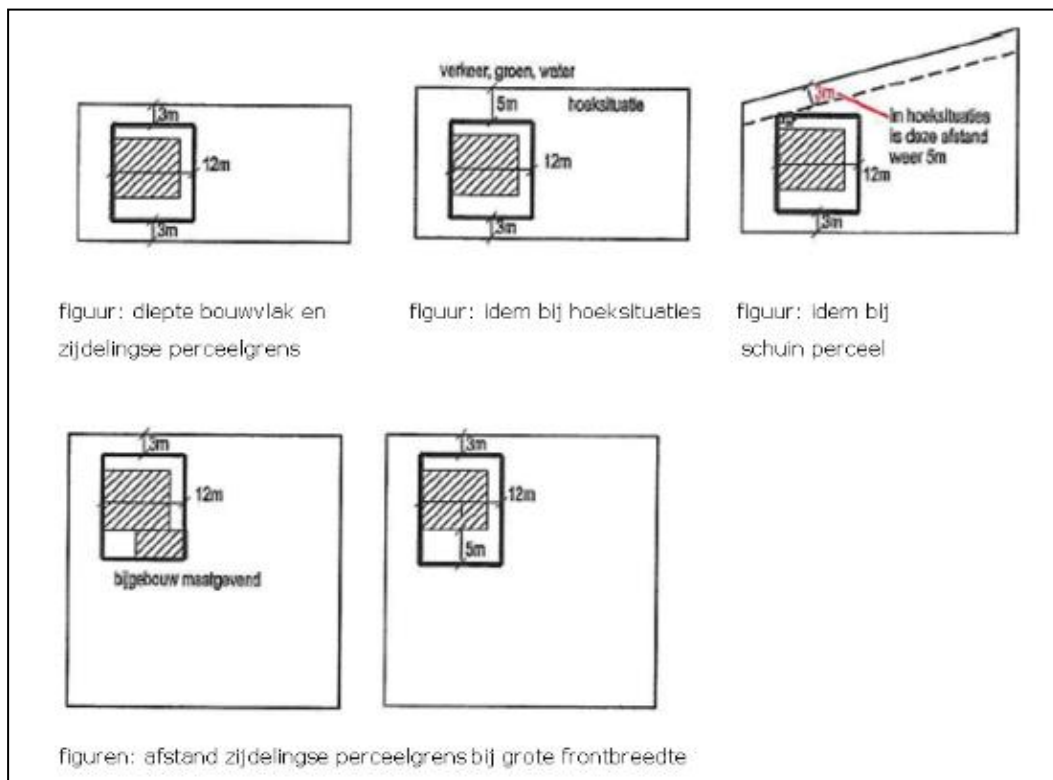
Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Een medische indicatie hiervoor is niet vereist.

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

Bouwvlak

Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en het beoogde ontwerp van de woning en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van 5,5 meter en 8 meter. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³

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



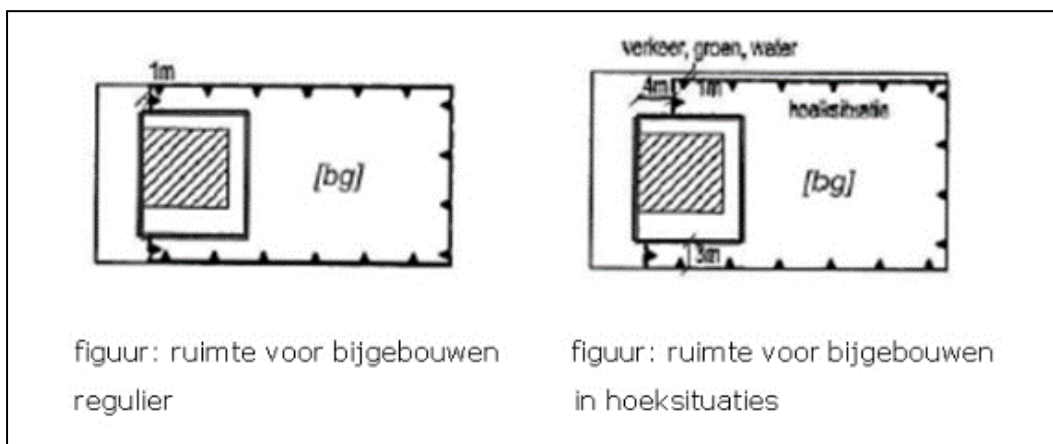
De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel aan de linkerkant van het bouwvlak en op 3 meter aan de rechterkant van het bouwvlak. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m² per woningbouwkwavel, mits het bouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de oppervlakte aan bijgebouwen. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte 6 meter. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag.

Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

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



Waarde – Archeologie hoog

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

Waarde – Archeologie middelhoog

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

Algemene regels

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

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen

inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

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

7 Handhaving

7.1 Inleiding

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

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

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

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

1. een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;

Duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH).

Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

7.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

7.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. Verder worden de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

7.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

8 Procedure

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

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Kennisgeving voorbereiding** overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 14 juni 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'. Hierbij is het volgende aangegeven: het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf (een tuincentrum) aan de Mastenbroekweg 32A naar een ruimte voor ruimte woning, waarbij de bedrijfswoning aan de Mastenbroekweg 32 wordt herbestemd naar een burgerwoning.
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor eenieder die zienswijzen heeft ingediend;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 14 juni 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Mastenbroekweg 34'. Hierbij is het volgende aangegeven. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van niet-agrarisch bedrijf (een tuincentrum) aan de Mastenbroekweg 32A naar een ruimte voor ruimte woning, waarbij de bedrijfswoning aan de Mastenbroekweg 32 wordt herbestemd naar een burgerwoning.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

