

# **Toelichting Bestemmingsplan**

Eindhovenseweg 103

NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-ON01



Kadastrale gegevens

Gemeente : Weert  
Sectie : M  
Nummer(s) : 1306, 1307, 1397, 1398 en 1399

Opgesteld door: : Arvalis B.V. LP/TB  
Referentie: : 2023/5612540

## Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie .....	5
1.1.	Aanleiding en doel .....	5
1.2.	Ligging en begrenzing .....	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer .....	6
2.	Planbeschrijving .....	7
2.1.	Beschrijving plan.....	7
3.	Beleidskader .....	8
3.1.	Inleiding.....	8
3.2.	Rijksbeleid.....	8
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie .....	8
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	8
3.2.3.	Ladder duurzame verstedelijking .....	9
3.2.4.	Conclusie Rijksbeleid .....	9
3.3.	Provinciaal beleid .....	10
3.3.1.	Provinciale Omgevingsvisie.....	10
3.3.2.	Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte" .....	12
3.3.3.	Ontwerp Omgevingsverordening .....	12
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	13
3.4.1.	Structuurvisie Weert 2025 "Weert nodigt uit".....	13
3.4.2.	Bestemmingsplan toetsing.....	13
4.	Omgevingsaspecten.....	14
4.1.	Milieuaspecten .....	14
4.1.1.	Milieu Effect Rapportage.....	14
4.1.2.	Bodem.....	14
4.1.3.	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.1.4.	Geur.....	16
4.1.5.	Luchtkwaliteit .....	16
4.1.6.	Geluid.....	18
4.2.	Ruimtelijke aspecten.....	18
4.2.1.	Externe veiligheid.....	18
4.2.2.	Cultuurhistorie en Archeologie .....	22
4.2.2.1.	Cultuurhistorie .....	22
4.2.2.2.	Archeologie .....	22
4.2.3.	Mobiliteit en parkeren .....	22
4.3.	Flora en Fauna.....	23
4.3.1.	Gebiedsbescherming.....	23
4.3.2.	Soortenbescherming.....	23

4.4.	Waterparagraaf.....	24
4.4.1.	Provinciaal waterplan Limburg .....	24
4.4.2.	Watertoets .....	25
4.4.3.	Hemelwaterinfiltratie .....	25
4.4.4.	Conclusie waterparagraaf .....	25
5.	Uitvoerbaarheid en procedure .....	26
5.1.	Economische haalbaarheid.....	26
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
5.2.1.	Omgevingsdialoog .....	26
5.3.	Procedure.....	26
5.4.	Vooroverleg en inzage .....	26
6.	Juridische planopzet .....	27
6.1.	Inleiding.....	27
6.2.	Toelichting op de verbeelding .....	27
6.3.	Toelichting op de regels .....	27
7.	Handhaving .....	28
7.1.	Inleiding.....	28
7.2.	Uitvoering handhavingstoezicht.....	28
7.3.	Overgangsrecht .....	29
7.4.	Voorlichting .....	29
7.5.	Sanctionering .....	29

## **Bijlage(n)**

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Ecologische quick scan

Bijlage 3: Aanvullend ecologisch onderzoek

# 1. Beschrijving bestaande situatie

## 1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is woonachtig op de voorliggende locatie Eindhovenseweg 103 te Weert en heeft op de onderhavige locatie een pluimveebedrijf met akkerbouwbedrijf gespecialiseerd in de opfok van (biologische) scharrelkippen. De locatie is mede door de ligging tegen het Natura 2000 gebied "Weerter- en Budelerbergen & Ringselven" aangemerkt als piekbelaster. Gezien deze situatie, is de locatie ongeschikt om als agrarische bedrijfslocatie voort te zetten.

De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming (Agrarisch-Agrarisch bedrijf met functieaanduiding intensieve veehouderij), waardoor deze locatie niet bewoond mag worden door iemand die geen agrarisch bedrijf exploiteert. De huidig bewoner wil echter graag op locatie blijven wonen.

Het plan heeft betrekking op een bedrijf dat deelneemt aan de "Provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden" (hierna de Regeling), ook wel de regeling "piekbelasters" genoemd. Als onderdeel van deze regeling dient middels het bestemmingsplan vastgelegd te worden dat er in de toekomst geen veehouderij activiteiten meer plaats kunnen vinden op de locatie.

Initiatiefnemer is niet voornemens op de locatie nog agrarische activiteiten uit te voeren en wenst de bestemming van de locatie om te zetten naar "Wonen" met een ruime mogelijkheid voor behoud van extra bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een vooroverleg omgevingsvergunning tot aanpassen van het bestemmingsplan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft hierop positief gereageerd, middels een principebesluit.

Besloten is om in principe in te stemmen met het planvoornemen voor het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Eindhovenseweg 103 in de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van ca. 5.000 m<sup>2</sup> (met behoud van 1.000 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op deze oppervlakte), een bestemming 'Tuin' met een oppervlakte van ca. 14.650 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat het aangrenzende perceel van ca. 3,4 ha agrarische grond wordt omgevormd tot de bestemming "Natuur" van het natuurdoeltype 'N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland'.

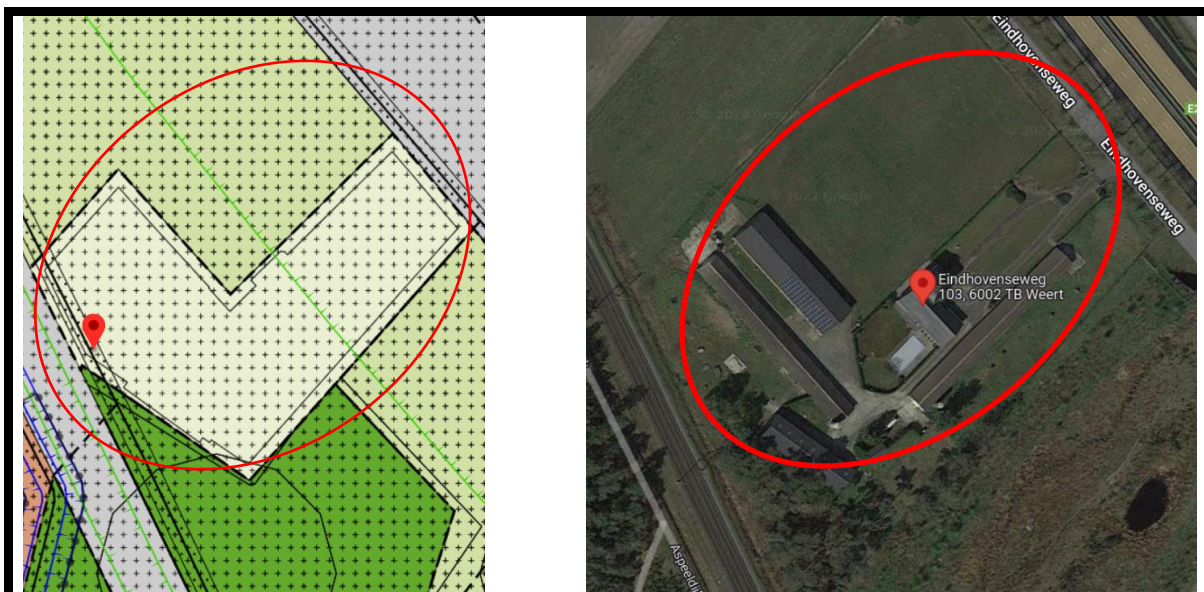
## 1.2. Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert tussen Weert en Maarheeze. De locatie ligt aan de ene zijde aan de spoorlijn (tussen de stations Maarheeze en Weert), en aan de andere zijde liggen de Eindhovenseweg en de A2. Rondom de locatie liggen verder een militair terrein, een wegrestaurant met benzinestation en natuur.

Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Weert, sectie M nummers 1306, 1307, 1397, 1398 en 1399.

## 1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.



Afbeelding 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan en luchtfoto

De locatie heeft momenteel de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie middelhoog" en beschikt over een "bouwvlak". Tevens liggen de functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "intensieve veehouderij" over de locatie alsmede de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-extensiveringsgebied".

Binnen deze bestemming is het toegestaan om een agrarisch bedrijf, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, te exploiteren alsmede een intensieve veehouderij. Het is mogelijk om de daarbij behorende voorzieningen te realiseren. Binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan.

Aangezien initiatiefnemer een piekbelaster is en voornemens is om te gaan deelnemen aan de piekbelastersregeling (MGO, maatregel gerichte opkoop), komt de huidige bestemming niet overeen met het beoogde gebruik en dient de bestemming gewijzigd te worden om bewoning en gebruik door initiatiefnemer mogelijk te maken. De bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Eindhovenseweg 103 te Weert wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van ca. 5.000 m<sup>2</sup> (met behoud van 1.000 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op deze oppervlakte), een bestemming 'Tuin' met een oppervlakte van ca. 14.650 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat het aangrenzende perceel van ca 3,4 ha agrarische grond wordt omgevormd tot de bestemming "Natuur" van het natuurdoeltype 'N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland'.

## 1.4. Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;
- Handhaving, hoofdstuk 7.



## 2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de beoogde situatie.

### 2.1. Beschrijving plan

Het plan bestaat uit het wijzigen van de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Eindhovenseweg 103 te Weert in de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van ca. 5.000 m<sup>2</sup> (met behoud van 1.000 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op deze oppervlakte), een bestemming 'Tuin' met een oppervlakte van ca. 14.650 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat het aangrenzende perceel van ca 3,4 ha agrarische grond wordt omgevormd tot de bestemming "Natuur" van het natuurdoeltype 'N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland'.



Afbeelding 2. Impressie locatie

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er een verandering plaats aan gebouwen en bijgebouwen. Twee kippenstallen worden gesaneerd.



## 3. Beleidskader

### 3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

### 3.2. Rijksbeleid

#### 3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze nationale belangen. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de omgevingsvisie.

#### 3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

### **3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking**

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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 Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de onderhavige situatie is echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat het hier gaat om het wijzigen van de bestemming van een reeds bestaande bedrijfswoning in de gemeente Weert. Door voorgenomen wijziging worden de bebouwingmogelijkheden op de locatie beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

### **3.2.4. Conclusie Rijksbeleid**

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro, de Barro en de ladder van duurzame verstedelijking. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er

geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Barro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen. Aan de ladder van duurzame verstedelijking hoeft niet getoetst te worden aangezien er sprake is van het wijzigen van de bestemming van reeds bestaande bebouwing.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document 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 door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
  - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied; Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
  - b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale

werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptieve en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

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.

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 meer divers 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. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan

dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit, opgericht waardoor deze woningen uitermate geschikt zijn voor senioren.

In onderhavig plan wordt een agrarische bedrijfslocatie omgezet naar "Wonen" en geschikt gemaakt voor burgerbewoning. Hierdoor wordt een niet courante locatie toekomst- geschikt gemaakt. Hiermee sluit onderhavig plan aan bij het POVI.

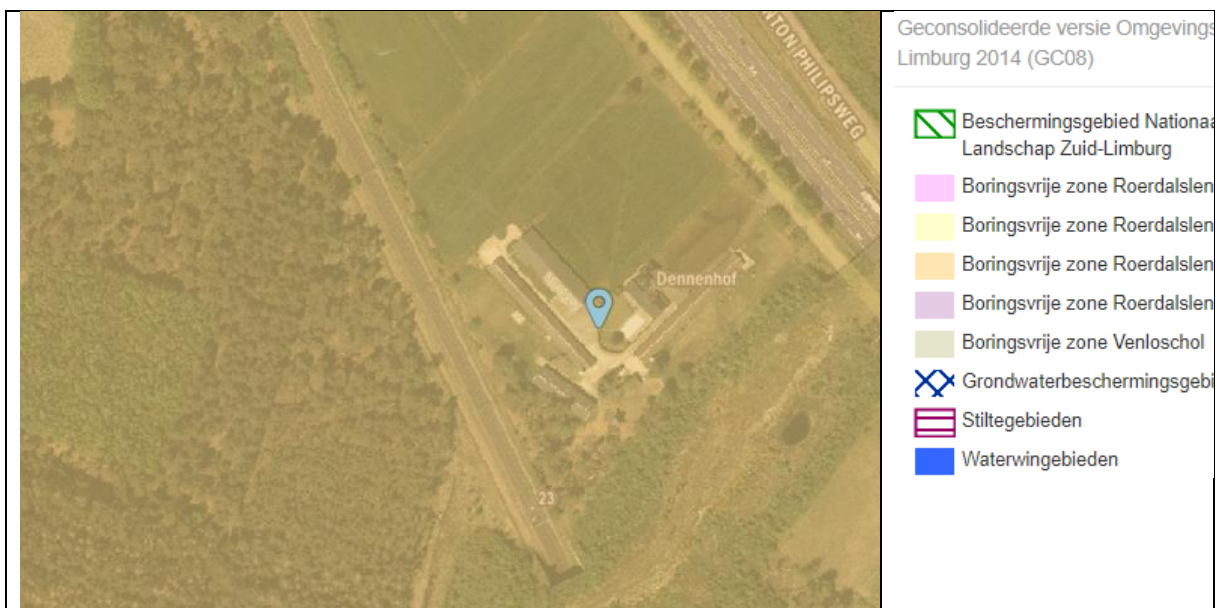
### 3.3.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.

Er is sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden.



Afbeelding 3. Uitsnede kaart 8 aandachtsgebieden Provinciale omgevingsverordening.

Ter plekke van het plangebied geldt de aanduiding 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. Deze aanduiding heeft geen consequenties voor voorliggend planvoornemen.

### 3.3.3. Ontwerp Omgevingsverordening

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige



Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Structuurvisie Weert 2025 "Weert nodigt uit"**

De structuurvisie van de gemeente Weert is vastgesteld op 11 december 2013 en bestaat uit drie delen, te weten:

- Deel 1: analyse en opgaven;
- Deel 2: visie;
- Deel 3: uitvoering.

In deze paragraaf richten we ons tot deel 2 De visie. In hoofdstuk 3 van de visie wordt de integrale visie van de gemeente Weert beschreven aan de hand van een viertal thema's

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

Het planvoornemen past uitstekend binnen het thema prettige woongemeente voor jong en oud. Er wordt een bestaande agrarische locatie conform het feitelijk gebruik herbestemd naar een woonbestemming. Twee kippenstallen worden gesaneerd, de andere bijgebouwen krijgen een andere functie. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Het planvoornemen pas binnen de Structuurvisie Weert 2025.

#### **3.4.2. Bestemmingsplan toetsing**

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". De locatie heeft momenteel de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie middelhoog" en beschikt over een "bouwvlak". Tevens liggen de functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "intensieve veehouderij" over de locatie alsmede de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-extensiveringsgebied".

In haar reactie op het principeverzoek heeft de gemeente laten weten dat er vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt geen bezwaar ontstaat tegen de ontwikkeling. Besloten is om in principe in te stemmen met het planvoornemen de bestemming van het agrarisch bouwblok aan de Eindhovenseweg 103 te Weert te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van ca. 5.000 m<sup>2</sup> (met behoud van 1.000 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op deze oppervlakte), een bestemming 'Tuin' met een oppervlakte van ca. 14.650 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat het aangrenzende perceel van ca 3,4 ha agrarische grond wordt omgevormd tot de bestemming "Natuur" van het natuurdoeltype 'N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland'.

Door dit plan wordt op de locatie de mogelijkheid tot het starten van een productiegerichte veehouderij op grond van de regeling "Provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden", wegbestemd. Tevens vindt er sloop plaats van een deel van de op de locatie aanwezige gebouwen.

Derhalve dient een herziening van het bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wro te worden doorlopen om onderhavige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Hiervoor dient onderhavig plan.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1. Milieuaspecten

#### 4.1.1. Milieu Effect Rapportage

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Het voorliggende initiatief omvat het tot wonen bestemmen van een agrarische bedrijfslocatie. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

#### 4.1.2. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 in werking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Naar aanleiding van voorgenomen bedrijfsbeëindiging van een pluimveebedrijf en vervolgens een bestemmingsplanwijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' is op locatie Eindhoveneweg 103 te Weert in opdracht van Arvalis een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN 5740+A1:2016 en NEN 5707+C2:2017 uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel zodat kan worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en de toetsing van de analyseresultaten concluderen onderzoekers het volgende:

- In de bovengrond en ondergrond zijn geen verhoogde parameters vastgesteld;
- In het grondwater zijn geen verhoogde parameters vastgesteld;
- Ter plaatse van de vier tanklocaties zijn geen verhoogde parameters vastgesteld;
- In druppelzone B201 is een lichte verhoging aan asbest (7 mg) vastgesteld. Dit is ver onder de tussenwaarde en behoeft geen verder acties.

Vanwege de resultaten dient de vooraf vastgestelde hypothese te worden geaccepteerd. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Het volledige rapport is als bijlage 1 aan deze toelichting gevoegd.

#### 4.1.3. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4. Tabel milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

In de volgende tabel wordt ingegaan op de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijvigheid en daarbij behorende richtafstanden.

Locatie	Activiteit	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Eindhovenseweg 101	Restaurant annex horecabedrijf met logies en één bedrijfswoning alsmede een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	2	30 m	150 m
Kuikensvendijk 5	Militair terrein, schietbaan	4.1 6	200 m/ 1.500 m	340 m/ 340 m
Op Kernies 3	Kleiduivenschietbaan	4.2	300 m	480 m
Eindhovenseweg 99a	Paardenhouderij	3.1	50 m	430 m

Afbeelding 5. Tabel Nabijgelegen bedrijven.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor de locatie nagenoeg aan alle richtafstanden voldaan kan worden. Enkel aan de richtafstand van de schietbaan op het militaire terrein kan niet worden voldaan. Er is echter sprake van een bestaande woning en de afstand van de schietbaan tot de onderhavige woning neemt niet af.

#### 4.1.4. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

In de voorgenomen ontwikkeling gaat om een omzetting van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning naar (burger)woning. Op grond van artikel 3, 2e lid, van de Wgv bedraagt de afstand van een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakte van een veehouderij (voormalige bedrijfswoning) tot een andere veehouderij ten minste 50 meter indien de voormalige bedrijfswoning is gelegen buiten de bebouwde kom.

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen veehouderijen van derden. Derhalve vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering ten aanzien van het aspect geur. Gelet op de sanering van een agrarische bestemming kan ten aanzien van het aspect geur worden opgemerkt dat de situatie in de omgeving er op vooruit gaat.

#### 4.1.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

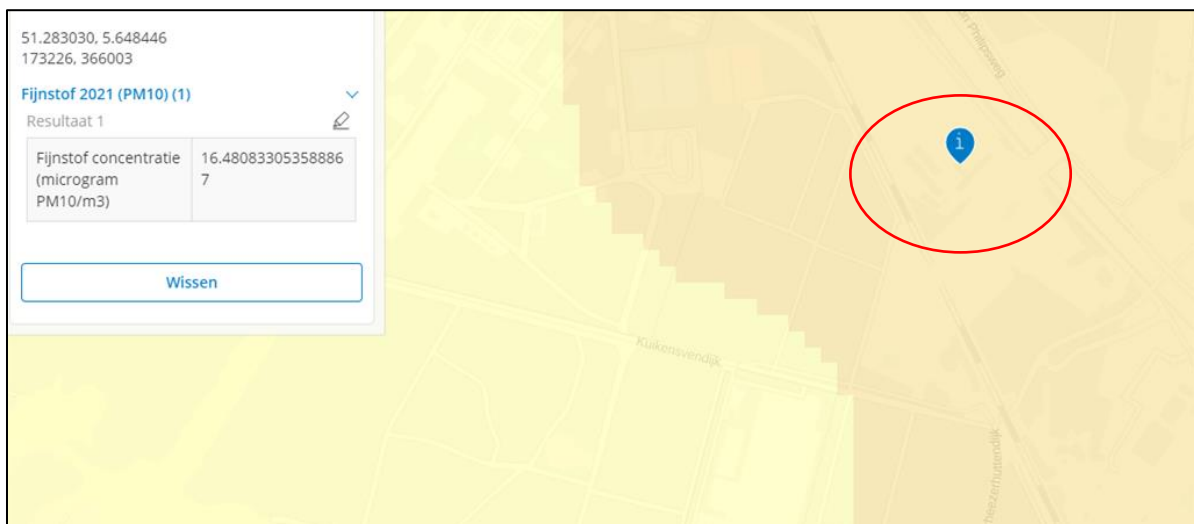
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3 % is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde NIBM). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van een project dat per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Immers het project heeft geen betrekking op het toevoegen van een woonfunctie. Het gaat om het wijzigen van de bestemming van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij stallen worden gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder b: het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens wordt gebleven. Het project draagt dan ook "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

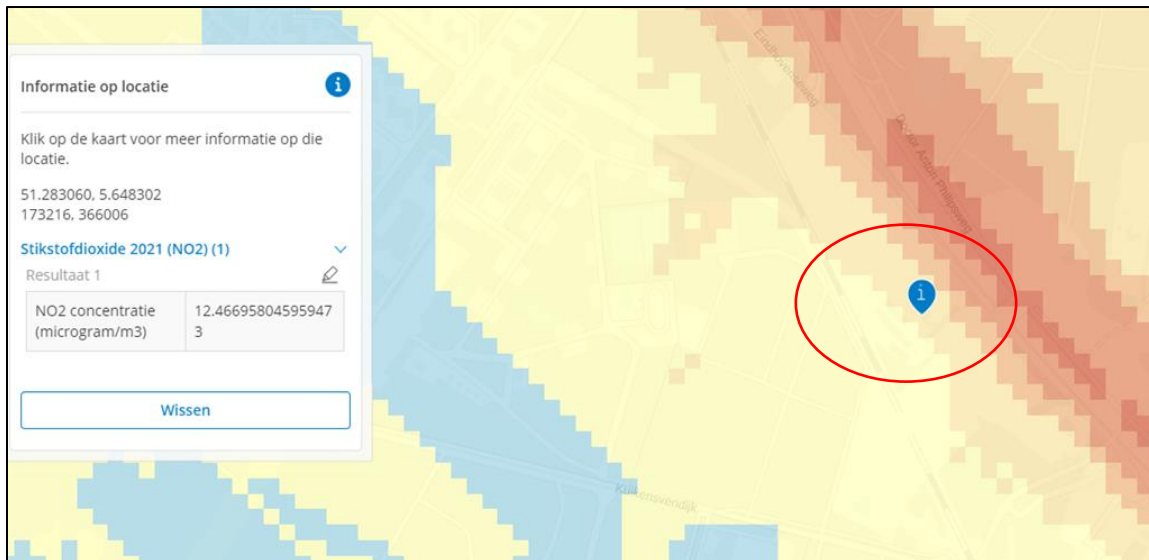
### Achtergrond

Volgens de Atlas Leefomgeving ligt de concentraties fijnstof PM10 en NO2 ter plaatse lager dan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m3 voor fijnstof PM10 en 40 µg/m3 voor NO2 (zie afbeelding 6 en 7).



Afbeelding 6. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)





Afbeelding 7. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NOx)

#### 4.1.6. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

In onderhavig plan is sprake van een functiewijziging van een bestaande agrarische locatie metbedrijfswoning. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelig object. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

## 4.2. Ruimtelijke aspecten

### 4.2.1. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire's:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

### Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.



Afbeelding 8. Uitsnede risico bron: atlasleefomgeving

### Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het

plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6 -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen. Het betreft een tweetal buisleidingen, de snelweg A2 en de spoorlijn tussen Maastricht en Eindhoven.

#### Besluit externe veiligheid transportroutes

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is van toepassing op ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Nabij het plangebied is de autosnelweg A2 gelegen. Deze is aangewezen als transportfaciliteit met mogelijk risico veroorzakende impact. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu is bevoegd gezag over deze transportroute. Uit de analyse, behorende bij de Risicokaart – opgesteld onder verantwoording van de verschillende overheden, blijkt dat de PR 10-6 contour, behorende bij dit wegvak van de A2 0 meter bedraagt. De PR 10-6 contour voor het betreffende wegvak is gelegen binnen het wegprofiel. Er is ter plaatse dan ook geen sprake van negatieve effecten op het gebied van externe veiligheid vanuit deze transportas naar gronden buiten de transportfaciliteit. Voor de toetsing van het groepsrisico wordt uitgegaan van het bepaalde in het Besluit externe veiligheid transportroutes (van kracht sinds 1 april 2015). Voor het wegvak B65 van de A2, waaraan de projectlocatie grenst, geldt dat het groepsrisico niet groter is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is op basis van artikel 8, lid 2 van het besluit dan ook niet noodzakelijk. De A2 heeft een plasbrandaandachtsgebied (30 meter). Hier gelden aanvullende bouwvoorschriften voor (beperkt) kwetsbare objecten. Er vinden binnen het planvoornemen echter geen bouwactiviteiten plaats.

Op basis van de risicokaart geldt betreffende de spoorlijn ter plaatse een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 1 meter. Verder bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10-8, waarbuiten geen rekenkundige invloed meer wordt uitgeoefend op het groepsrisico 119 meter. Tot slot is een plasbrandaandachtsgebied aanwezig.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 en het plasbrandaandachtsgebied. Gelet op de tussenliggende afstand van circa 100 meter tussen de woning en de spoorlijn ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van het spoortraject. Dit betekent dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Hier wordt onderstaand nader op ingegaan.

#### Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven, is voor de spoorlijn Maastricht - Eindhoven een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Het groepsrisico zal namelijk gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, niet toenemen en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

In het kader van een beperkte verantwoording dient aandacht te worden besteed aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In het voorliggende geval is er gelet op de over het spoor vervoerde gevaarlijke stoffen sprake van risico's met betrekking tot met brandbare vloeistoffen, brandbare gassen (BLEVE) en giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

Voor wat betreft de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval dient te worden opgemerkt dat de kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied zeer klein is. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.

De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Ten aanzien van zelfredzaamheid geldt dat indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, zij zich in veiligheid dienen te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Tenslotte zijn er twee buisleidingstroken (aardgas) in of nabij het plangebied gelegen, waarvan er 1 daadwerkelijk een gasleiding bevat. De leidingstroken liggen op een afstand van ca 75 meter ten noord oosten (dit betreft de daadwerkelijke leiding) en ten westen (dit betreft enkel de leidingstrook) van de om te zetten woning. De leiding ten noord oosten van de woning betreft een 6,61 inch leiding met een ontwerpdruk van 40 bar. Op een afstand van meer dan 120 meter ten zuid westen van de om te zetten woning ligt een PRB-Leiding. Het betreft een 8,62 inch leiding met een ontwerpdruk van 60 bar.

De om te zetten woning ligt buiten de veiligheidsafstanden van deze twee leidingen. Daarbij moet worden opgemerkt dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling in relatie tot de buisleidingen.

### Conclusie

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit



goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## **4.2.2. Cultuurhistorie en Archeologie**

### **4.2.2.1. Cultuurhistorie**

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische objecten gelegen die negatief worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling.

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

### **4.2.2.2. Archeologie**

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie middelhoog" en op een klein gedeelte de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie hoog". Deze dubbelbestemmingen hebben als doel het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden en legt deze vast. In onderhavig plan is er sprake van een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing en de sloop van twee kippenstallen. Deze bestemmingswijziging zorgt niet voor aantasting van archeologische waarden. Ook de sloop van stallen doet dit niet. Immers zijn eventuele archeologische waarden reeds bij de bouw van deze stallen geroerd. Hierdoor is een archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk.

## **4.2.3. Mobiliteit en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

De bestemmingswijziging zorgt niet voor het toevoegen van een woning, de reeds aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning. Deze wijziging zorgt niet voor een toename in verkeersbewegingen. De woning is en blijft ontsloten op de Eindhovenseweg. Verkeerskundige problemen zijn dan ook niet te verwachten.

Voor de beoogde woonfunctie dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal twee parkeerplaatsen voor de woonfunctie. Overeenkomstig de bestaande situatie, waarin het parkeren op eigen erf reeds geregeld is, is er op de



locatie meer als voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernormen op eigen terrein.

### **4.3. Flora en Fauna**

#### **4.3.1. Gebiedsbescherming**

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang.

Binnen een straal van 10 km vanaf dit initiatief zijn een drietal Natura 2000-gebieden en/of natuurmonumenten gelegen:

- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven
- Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux
- Sarsven en de Banen

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In onderhavig planvoornemen is er sprake van het beëindigen van de agrarische locatie en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning van "Agrarisch" naar "Wonen" met een ruime mogelijkheid voor behoud van extra bijgebouwen en een bestemming 'Tuin', onder de voorwaarde dat 3,4 ha agrarische grond wordt omgevormd tot natuur in de vorm van Kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N 12.02).

Hiermee zijn er geen significante negatieve gevolgen op de nabijgelegen Natura2000-gebieden aangezien de resterende woning reeds aanwezig is en er dus geen sprake van een nieuwe activiteit. Het beëindigen van de veehouderij activiteiten op de locatie zal een positief effect hebben op de omliggende natuurgebieden. De ammoniakemissie en -depositie op deze gebieden zal immers door de beëindiging van de veehouderij activiteiten afnemen. Het slopen van de stallen zal wel wat emissie met zich meebrengen, maar deze emissie kan via intern salderen met het restant van de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), worden opgeheven. In de nieuwe situatie zullen naast de verkeersbewegingen van en naar de locatie nog enkel paarden en/of schapen hobbymatig in de resterende gebouwen worden gehouden. Ook de hiermee gepaard gaande ammoniakemissie, -depositie kan via intern salderen met het restant van de Wnb vergunning worden opgeheven. Het wijzigen van de Agrarische bestemming naar de bestemming wonen voorkomt dat in de toekomst een doorstart/herstart van een (bedrijfsmatige) veehouderij gemaakt kan worden. Hierdoor is een significant negatief effect op de omliggende Natura2000-gebieden uit te sluiten.

#### **4.3.2. Soortenbescherming**

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt

invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplanwijziging waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Er is een ecologische quick scan uitgevoerd. Deze is in zijn geheel als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd. In de quick scan is geconcludeerd dat er geen beschermde soorten zijn waargenomen. Wel zijn er potentiële geschikte verblijfplaatsen aanwezig vanwege de invliegmogelijkheden tussen de dakisolatie en de golfplaten van de schuren. Hiervoor is een nader onderzoek uitgevoerd. In dit nader onderzoek is de locatie een aantal keren bezocht en is er met behulp van een "batdetector" gepeurd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Op basis van de veldbezoeken concludeert het onderzoeksbureau dat het redelijkerwijs is uit te sluiten dat op de onderzoekslocatie zomer-, kraam-, paar- of winterverblijven aanwezig zijn van vleermuizen. Voor de geplande werkzaamheden is dan ook geen ontheffing noodzakelijk ten aanzien van de Wet Natuurbescherming.

#### **4.4. Waterparagraaf**

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

##### **4.4.1. Provinciaal waterplan Limburg**

Op 30 maart 2021 heeft Provinciale Staten het ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2022 – 2027 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2016 -2021.

Het Provinciaal Waterplan 2022-2027 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

##### Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale

omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **4.4.2. Watertoets**

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

#### **4.4.3. Hemelwaterinfiltratie**

Het totale verharde oppervlak op de locatie zal afnemen. In het voorliggende planvoornemen wordt de locatie gewijzigd qua gebruik en worden opstallen gesloopt. Er worden geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Een aantal bouwwerken worden enkel conform de bestaande situatie bestemd, andere bouwwerken worden gesloopt. Bij de bebouwingen verharding die behouden blijft, zal hemelwaterinfiltratie plaatsvinden op de bestaande wijze, welke nooit tot een probleem heeft geleid. Zowel in de huidige situatie als in de beoogde situatie is er binnen het plangebied meer als voldoende mogelijkheid tot het laten infiltreren van hemelwater op eigen terrein.

#### **4.4.4. Conclusie waterparagraaf**

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van de bedrijfswoning. Door de aard en omvang van het plan zijn er geen gevolgen te verwachten voor de waterhuishouding op de locatie.

## **5. Uitvoerbaarheid en procedure**

### **5.1. Economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

#### **5.2.1. Omgevingsdialoog**

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving.

Door initiatiefnemer is voorafgaand aan de bestemmingswijziging een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Onder de omwonenden is er draagvlak voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de sloop van de overtoollige opstallen.

### **5.3. Procedure**

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerp- bestemmingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5.4. Vooroverleg en inzage**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geplaatst op 13 september 2023.

## **6. Juridische planopzet**

### **6.1. Inleiding**

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **6.2. Toelichting op de verbeelding**

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

### **6.3. Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2011. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen



## 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 prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

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

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

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

### 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, AID 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 gemeente breed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de

bouwwerken en gronden en aanlegvergunning plichtige 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 gemeente brede 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 (Wro) 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'.



### **Arvalis Roermond**

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Venlo**

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Nuth**

Mauritsstraat 11  
6361 AV Nuth  
+31 (0)43 450 5100  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Deurne**

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
info@arvalis.nl