

Principeverzoek

Kemperveldweg 29 te Weert

Ruimte-voor-ruimte project

Status: concept

Datum: 9 december 2024

Gemeente: Weert

Aanleiding

Aan de Kemperveldweg 29 te Weert net buiten het dorp Tungelroy staat een voormalige pluimveehouderij met meerdere stallen en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens om de stallen te slopen hier twee vrijstaande compensatiewoningen voor terug te bouwen. Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige agrarische bestemming. Daarom wordt de gemeente Weert in dit verzoek verzocht om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van twee compensatiewoningen onder ruimte-voor-ruimte regeling aan de Kemperveldweg 29 te Weert. In figuur 1 is de locatie weergegeven.

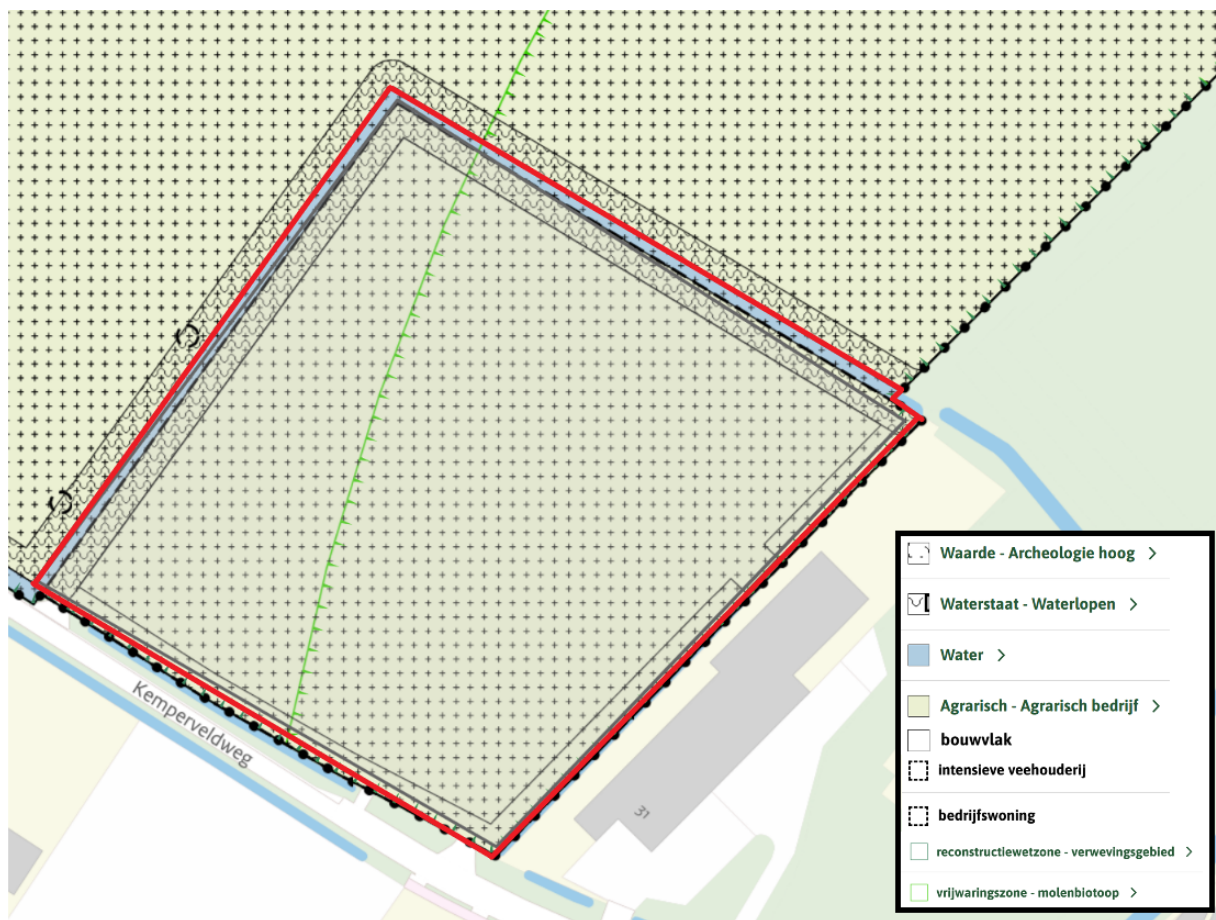


Figuur 1: Globale ligging van het initiatief.

Huidige planologische situatie

Het planologisch-juridisch regiem van de gronden van de Kemperveldweg 29 te Weert wordt bepaald door het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Weert. Hieronder gelden de ruimtelijke regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en de 1^e en 2^e partiële herzieningen hiervan. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', met de dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie hoog', 'Water' en 'Waterstaat - Waterlopen' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'bedrijfswoning', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'vrijwaringzone - molenbiotoop'.

Dit betekent dat de gronden voornamelijk voor een intensieve veehouderij, zoals een pluimveehouderij gebruikt mogen worden. Daarnaast geldt er een hoge archeologische verwachtingswaarde waarbij er een onderzoeksplicht is voor ingrepen boven de 250m² en dient er rekening gehouden te worden met de molenbiotoop van de Sint Annamolen vanwege mogelijke effecten op de windvang. Ook dient er rekening gehouden te worden met de onderhoudsstrook van het waterschap rondom de watergang in het projectgebied. Tot slot zijn binnen het binnen het verwevingsgebied geen nieuwe intensieve veehouderijen toegestaan. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan is bijgevoegd in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede omgevingsplan.

Huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

De huidige situatie bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met 3 oude pluimveeschuren en een bedrijfswoning. De pluimveeschuren op het perceel hebben een oppervlakte van 1080m², 1060m² en 990m² en beslaan daarmee een totale oppervlakte van ca. 3.100m². De locatie ligt aan de noordostrand van het dorp Tungelroy en grenst ten zuiden aan de Kemperveldweg. Aan de oost- en noordkant grenst het aan agrarische percelen. De westgrens wordt gevormd door het perceel van de handboogschutterij aan de Kemperveldweg 31. De locatie wordt ontsloten met 2 inritten op de Kemperveldweg, één bij de bedrijfswoning en één oostelijker gelegen die de schuren ontsluit. Functioneel ligt de locatie tussen verschillende functies als agrarisch, wonen (aan de zuidkant en de verdere Kemperveldweg) en recreatie/sport aan de Kemperveldweg 31 en het sportcomplex aan de Bokkenrijdersstraat 1. In figuren 3, 4 en 5 is de huidige inrichting van het perceel te zien.



Figuur 3: Huidige inrichting perceel.



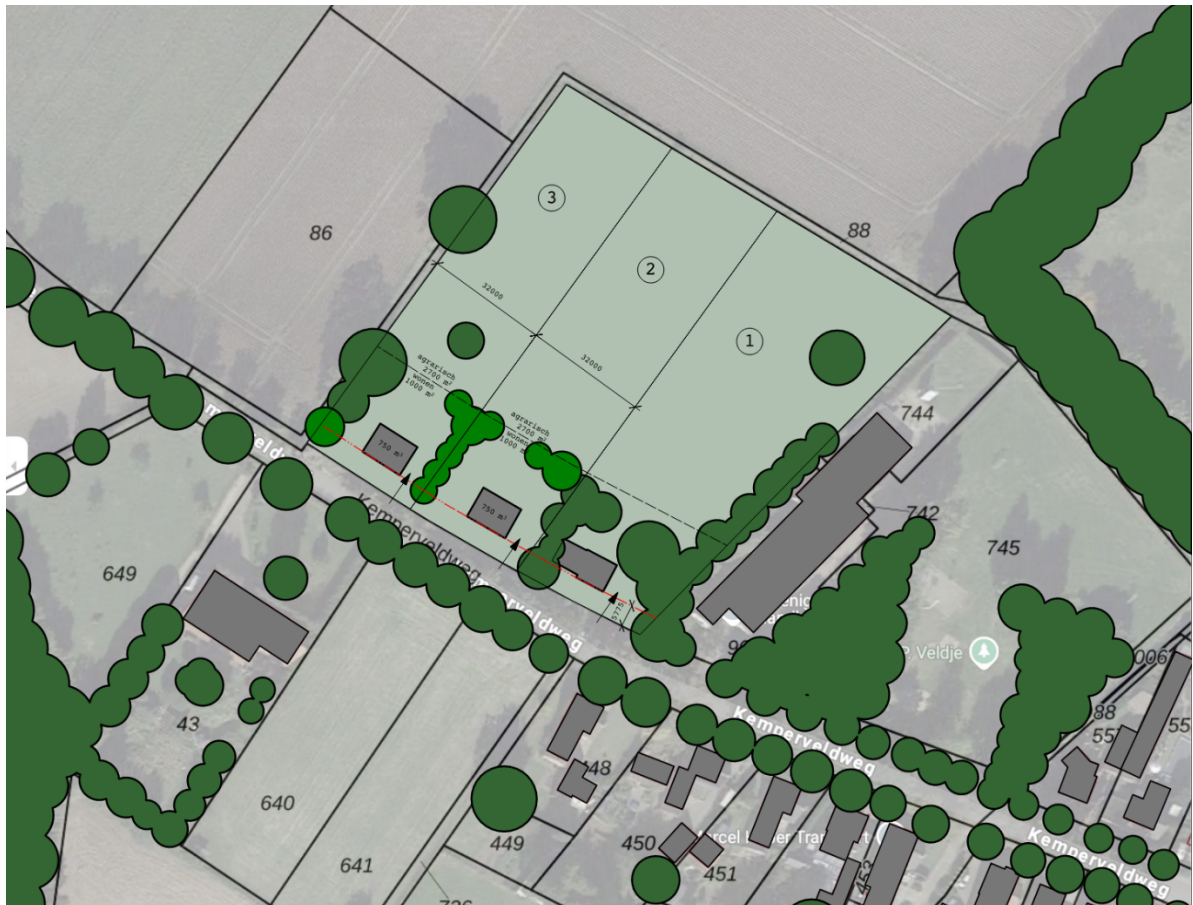
Figuur 4: Aanzicht bedrijfswoning Kemperveldweg 29.



Figuur 5: Aanzicht zuidoostkant.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wil de initiatiefnemer de voormalige pluimveeschuren slopen en hier twee woningen voor terugbouwen onder de zgn. ruimte-voor-ruimte regeling. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden en de nieuwe woningen volgende de rooilijn van deze woning. De kavels worden ruim omgezet en gemaatvoerd volgens het beleid 'Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering' van de gemeente Weert. Zo krijgen de woningen een maximale inhoud van 750m³ blijven de woonpercelen onder de 1000m². Om de woningen goed te laten inpassen worden de huidige landschapselementen versterkt en wordt er tussen de toekomstige woningen nieuwe beplanting aangebracht. In figuur 6 is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.



Figuur 6: Toekomstige inrichting van het perceel.

Relevant beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsvisie geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Deze visie en de provinciale belangen zijn uitgewerkt in regels voor de fysieke leefomgeving in de Omgevingsverordening Limburg. Voor deze locatie spelen de volgende provinciale belangen:

- Buitengebied en landschap
- Overstromingsrisico's
- Ecologie

Buitengebied en landschap

De provincie heeft voor zogenaamde ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen geen regels opgesteld, maar in haar Omgevingsvisie geeft de provincie wel aan de herbestemming van voormalige agrarische bebouwing (ook bij sloop) te willen stimuleren. Algemeen zijn er voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied wel regels opgenomen in de omgevingsverordening:

- a. Er dient rekening gehouden te worden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie. De principes luiden als volgt:
 - We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
 - De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
 - Meer stad, meer land;
 - We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden.
- b. Er moet sprake zijn van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. Er is overeenstemming over de behoefte aan realisatie van deze woningen binnen de regio Midden-Limburg.
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. de realisatie van de woningen beoogd is beoogd 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.

Motivatie

- a. De transformatie van het agrarische bedrijf naar drie reguliere woningen sluit aan bij de principes van de provincie omdat het zorgt voor de sanering van een bestemming met een grote milieupact welke wordt ingepast binnen de gebiedseigen structuur. Daarbij is er sprake van een herbestemming en gaat er daarmee geen onbebouwd buitengebied verloren.
- b. en c: Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert blijkt dat er nog behoefte is voor 1.500 woningen tot in 2030. Er wordt ingezet dat 33% van deze capaciteit wordt gebruikt voor duurdere koopwoningen en/of duurdere huurwoningen in de vrije sector.
- d. en e: Aan beide voorwaarden zal in het kader van de juridische procedure worden voldaan.

Overstromingsrisico's

Voor de locatie geldt een overstromingskansgebied C wat betekent dat er een overstromingskans 1:25 per jaar. Deze verhoogde overstromingskans zal worden gecommuniceerd met de eigenaren en zij worden verwezen naar de site <https://www.risicokaart.nl/kaarten/risicosituaties/overstroming> voor het nemen van voorzorgsmaatregelen.

Ecologie

Op dit aspect wordt in paragraaf 'Ecologie' verder ingegaan.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Weert

De Omgevingsvisie Weert biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van onze gemeente. In de visie wordt het vraagstuk 'wonen' als uitdaging aangedragen waarbij gemeente Weert wil bijdragen om aan de regionale behoefte voor woningen te voldoen. Voor het buitengebied ziet de gemeente als uitdaging dat er veel agrarische bebouwing vrijkomt. Dit biedt aan de ene kant kansen voor kwaliteitsverbetering en herbestemming maar vormt ook een risico voor ondermijning. Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente de volgende ontwikkelprincipes opgesteld

1. Afwentelen wordt voorkomen
2. Meervoudig ruimtegebruik
3. De identiteit van een gebied staat centraal

Daarbij is het belangrijk dat bij deze ontwikkelingen ook een gezonde en veilige leefomgeving wordt gecreëerd en behouden blijft.

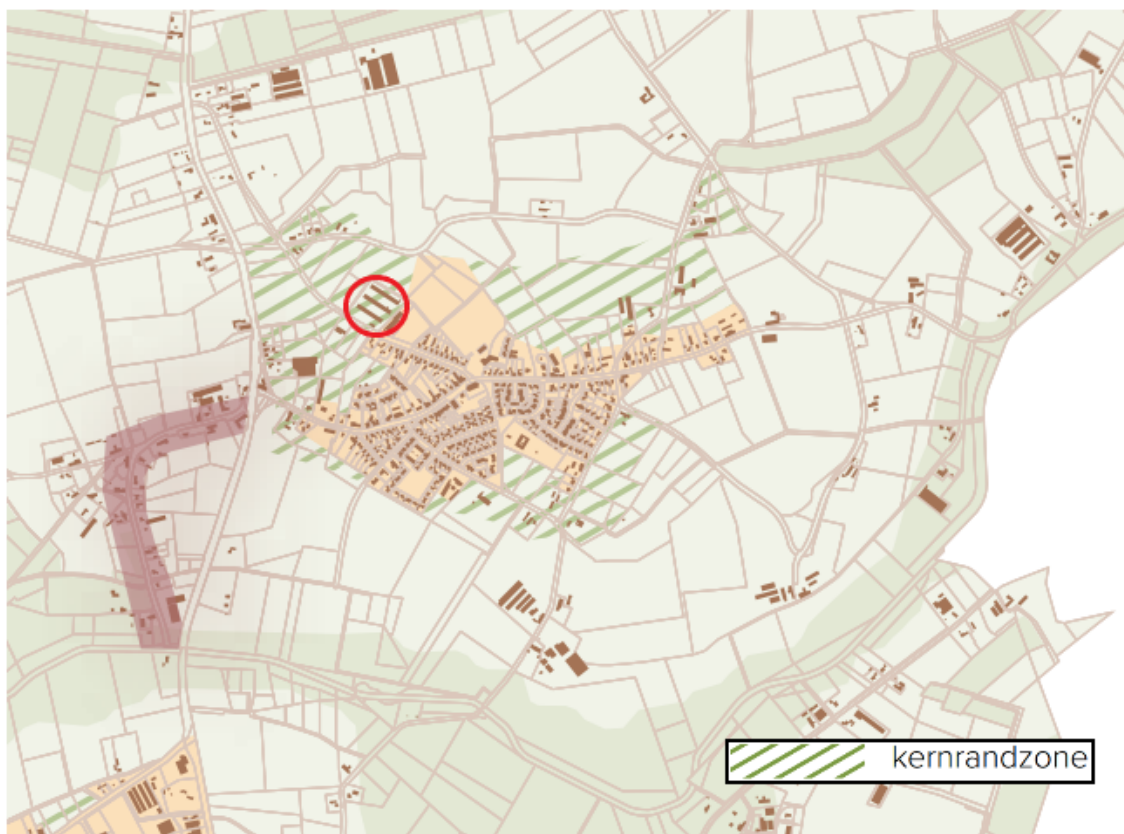
Specifiek voor het dorp Tungelroy benoemt de gemeente in haar visie dat vrijkomende agrarische bebouwing geschikt is voor herontwikkeling naar kleinschalige woningbouw.

Motivatie

De herbestemming van de vrijkomende agrarische bebouwing aan de Kemperveldweg 29 te Weert sluit aan bij de omgevingsvisie van de gemeente omdat het bijdraagt aan de woningbouwopgave van de gemeente en de bredere regio. Ook ontstaat er een kwaliteitsverbetering aan de randzone van het dorp Tungelroy. Van afwenteling is geen sprake mede omdat de milieusituatie en omgevingskwaliteit op de locatie verbeterd mede doordat de nieuwe woningen landschappelijke worden ingepast met respect voor de identiteit van het gebied.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert

Dit beleidsstuk is een uitwerking van de Omgevingsvisie van de gemeente Weert en biedt kaders voor onder andere ruimte-voor-ruimte projecten in de gemeente. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Voor het buitengebied geldt dat dergelijke ontwikkelingen binnen de 'kernrandzones' moeten plaatsvinden. De locatie aan de Kemperveldweg 29 maakt hier onderdeel van uit (zie figuur 7).



Figuur 7: Ligging projectgebied t.o.v. de kernrandzone van Tungelroy. Bron: compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert

Voor ruimte-voor-ruimte projecten heeft de gemeente enkele afwegingsprincipes opgesteld:

- Er dienen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- De nieuwe woning(en) moet georiënteerd worden op de openbare ruimte;
- Negatieve gevolgen voor de omliggende percelen zoals ten aanzien van privacy, schaduw en inkijk dient voorkomen te worden;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn;
- Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin);
- Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen);
- De oppervlakte van het bouwperceel dient minimaal 500 m² te zijn, doch dient qua maat en schaal bij de omgeving te passen;
- Er dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dat betekent een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³;
- Het hemelwater afkomstig van verharding en daken volledig op eigen terrein opvangen, geborgen en geïnfiltreerd te worden (norm is 100 mm per m² bebouwing en verharding);
- De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming mag maximaal 1.000 m² per woning bedragen.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan in het ontwerp van de woningen en de inpassing hiervan in het omliggende landschap.

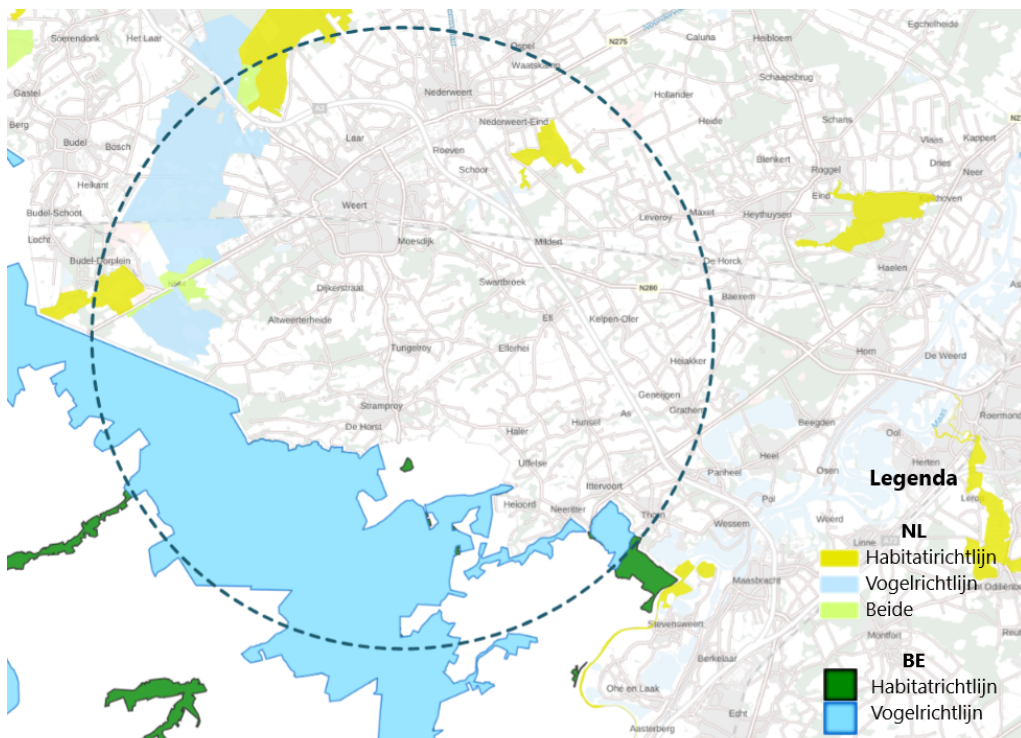
Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

De milieusituatie van het projectgebied verbeterd aanzienlijk omdat de planologische mogelijkheid van een intensief agrarisch bedrijf omgezet naar een woonfunctie. Vanuit deze woonfunctie is er geen hinder richting de omgeving. In de omgeving van de Kemperveldweg 29 liggen twee mogelijk hinder gevende activiteiten, namelijk de handboogschietvereniging aan de aan de Kemperveldweg 31 en de voetbalvereniging aan de Bokkenrijderstraat 1. Voor de handboogschietvereniging geldt een richtafstand van 30m. Deze afstand wordt net overschreden tot de huidige bedrijfswoning van de Kemperveldweg die op ca. 25m van het terrein ligt. Echter betreft dit de buitengrenzen van de bestemming en grenst de bedrijfswoning aan een deel van het handboogschietterrein waar geen activiteiten plaatsvinden. Vanaf het gedeelte waar de handboogschietactiviteiten daadwerkelijk wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Voor de voetbalvelden geldt een richtafstand van 50m voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de functies in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het de activiteitenwijziging van agrarisch naar wonen en dat de nieuwe woningen geen onevenredige hinder ondervinden van activiteiten in de omgeving.

Ecologie

Op de locatie kunnen mogelijk beschermde of waardevolle flora of fauna aanwezig zijn. Daarom zal in het kader van de planologisch-juridische procedure er een quickscan ecologie uitgevoerd worden. Der locatie ligt wel ver van Natura 2000 en NNN-natuurgebieden, namelijk 3,4 km van het natuurgebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof en het gebied Abeek met aangrenzende moerasgebieden gelegen in België. Het dichtbijzijnde Nederlandse natura 2000-gebied ligt op ca. 5,5 kilometer, namelijk de Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. De natura 2000 gebieden binnen een straal van 10km zijn weergegeven in figuur 8.

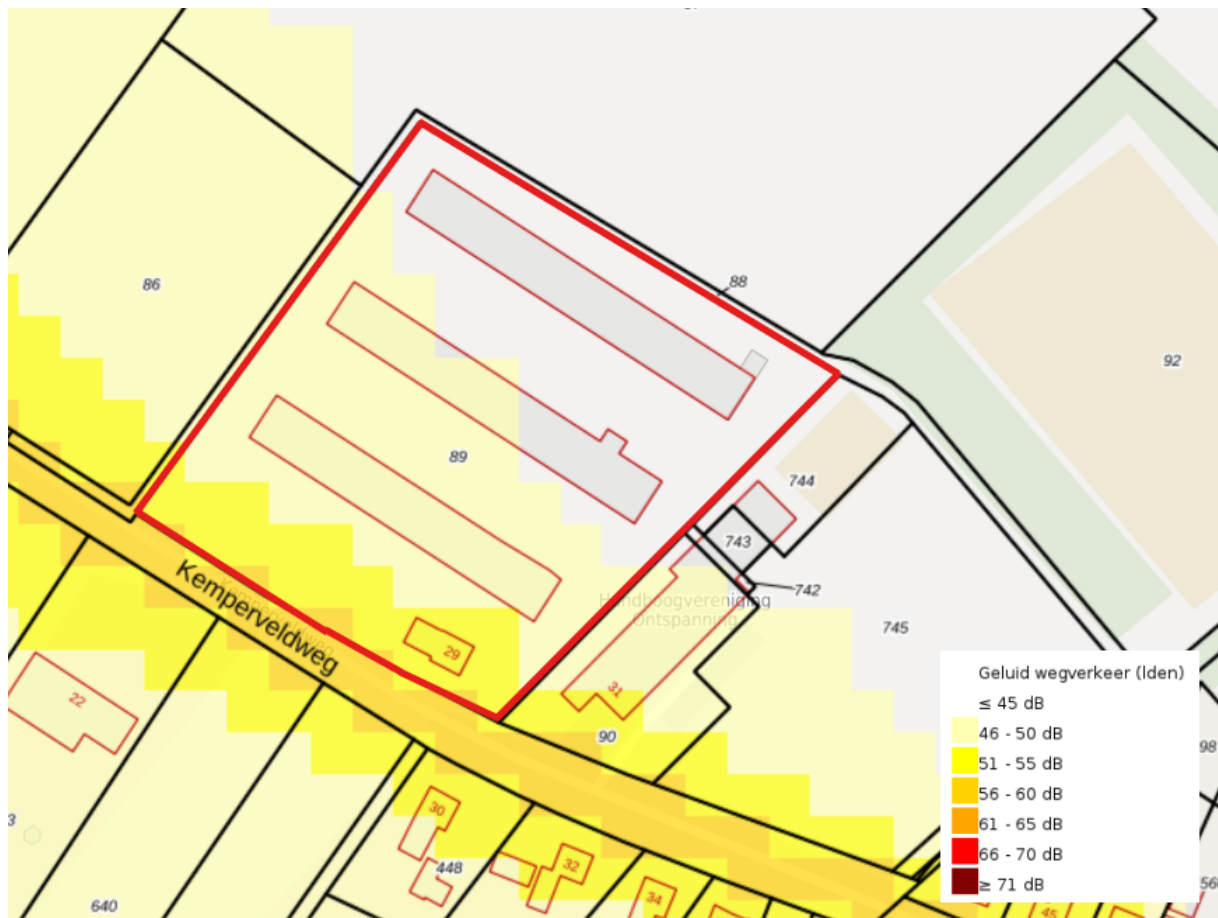


Figuur 8: Natura 2000 gebieden binnen een straal van 10km. Bron: Atlas van de Leefomgeving.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 900m. Omdat er planologisch sprake is van een afname in stikstofruimte en milieuhinder lijken nadelige effecten op natuurgebieden niet aan de orde, maar om hier zeker van te zijn zal een stikstofberekening worden uitgevoerd in het kader van de planologisch-juridische procedure.

Geluid

Op de locatie kan er mogelijk geluidshinder zijn vanaf de Kemperveldweg. Uit wegverkeersgegevens (figuur 9) blijkt namelijk dat de geluidsuitstoot op de toekomstige gevels hoger ligt dan 45dB. Daarom zal ik het kader van de planologisch-juridische procedure een onderzoek naar het wegverkeerslawaai gedaan moeten worden om vast te stellen wat de geluidbelasting om de toekomstige gevels daadwerkelijk is en of er hogere waarden vastgesteld moeten worden en/of ingrepen gedaan moeten worden om de vereiste geluidwaarden binnen in de woningen te garanderen.



Figuur 9: Verwacht wegverkeerslawaai vanaf de Kemperveldweg Bron: RIVM 2021.

Bodem

Omdat er meerdere personen gedurende langere tijd op het terrein zullen verblijven moet de bodem voldoen aan hoge kwaliteitseisen en mag deze niet verontreinigd zijn. Omdat het voormalige agrarische gebruik een historische verdachte activiteit is, zal in het kader van de eventuele vergunningsaanvraag danwel wijziging van het omgevingsplan een bodemonderzoek gedaan moeten worden.

Externe veiligheid

In de omgeving van Kemperveldweg 29 zijn geen risicobronnen aanwezig die mogelijk de functiewijziging van agrarisch naar wonen en bouw van twee woningen belemmeren.

Water

De ontwikkeling zal leiden tot minder verharding en daarmee een positief effect hebben op de waterhuishouding in het gebied. Aan de rand van het projectgebied loopt een waterloop van het waterschap Peel en Maasvallei. Deze waterloop en de onderhoudsstrook hiervan zullen niet worden verstoord door de ontwikkeling.

Molenbiotoop

De locatie ligt voor een deel binnen de molenbiotoop van de Sint Annamolen in Tungalroy (zie figuur 10). Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met voldoende windvang voor de molen. Hier is een maximale hoogte voor gebouwen en begroeiing vastgesteld met de volgende formule $H(\max) = (x/n) + c \cdot z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$. Ingevuld komt dat neer op $H(\max) = (500/50) + 0,2 \cdot 16,10 + 31,1 = 44,22\text{m}$ ten opzichte van het maaiveld van de molen. Aan deze hoogte wordt ruimschoots voldaan.

H(max):	maximale hoogte bebouwing t.o.v. NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP (maaiveld molen)	hoogte maaiveld molen t.o.v. NAP

Figuur 10: Uitleg formule bouwhoogte binnen Molenbiotoop.



Figuur 11: Ligging binnen Molenbiotoop.

Archeologie

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' dient er onderzoek plaats te vinden naar mogelijk archeologische resten in de grond van het plangebied. Dit zal in het kader van de danwel wijziging van het omgevingsplan een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Lichthinder

De beoogde ontwikkeling brengt geen lichthinder met zich mee. Echter kunnen de toekomstige woningen wel lichthinder ondervinden bijvoorbeeld in de vorm van lichtmasten bij voetbalvelden. Dit is voor deze locatie niet aan de orde omdat het dichtstbijzijnde veld geen lichtmasten heeft en omdat de andere lichtmasten op meer dan 200m liggen en het zicht hierop door bebouwing en beplanting grotendeels wordt weggenomen.

Participatie

De initiatiefnemer wil graag de omgeving betrekken in zijn plannen. Bij medewerking vanuit de gemeente zal de initiatiefnemer de directe omgeving informeren over zijn initiatief.

Resumé en verzoek

Wij verzoeken de gemeente Weert om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee compensatiewoningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning op het voormalige agrarische bouwblok aan de Kemperveldweg 29 te Weert.