

Gemeente Weert

Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte kavels Hakkeweg en Kievitspeelweg”



Opdrachtgever:
Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV
Postbus 5049
6097 ZG HEEL

in combinatie met:

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Status: Vastgesteld 10 juni 2010
NL. IMRO.0988.BP2009000005-VA01

1. Inleiding	1
2. Beleidskader	3
2.1. Rijksbeleid	3
2.2. Provinciaal beleid	4
2.3. Gemeentelijk beleid	8
3. Huidige plansituatie	11
4. Toekomstige ontwikkeling en motivering	14
4.1. Inleiding	14
4.2. Toekomstige ontwikkeling en motivering	14
5. Aanvullende onderzoeken en haalbaarheid	16
5.1. Inleiding	16
5.2. Milieuwetgeving	16
5.3. Archeologie en cultuurhistorie	20
5.4. Natuur en landschap	22
5.5. Flora en fauna	23
5.6. Infrastructuur	24
5.7. Kabels en leidingen	24
5.8. Waterhuishouding	24
6. Planopzet	28
6.1. Feitelijke planopzet	28
6.2. Juridische planopzet	28
6.3. Planregels	29
7. Uitvoerbaarheid	31
7.1. Economische uitvoerbaarheid	31
7.2. Handhaving	31
7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8. Bijlagen	34

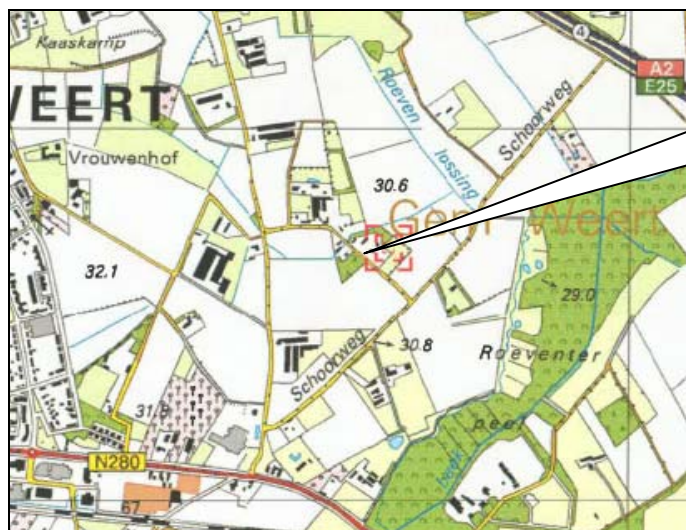
1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van woningbouw op een tweetal locaties in de gemeente Weert in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, tweede tranche.

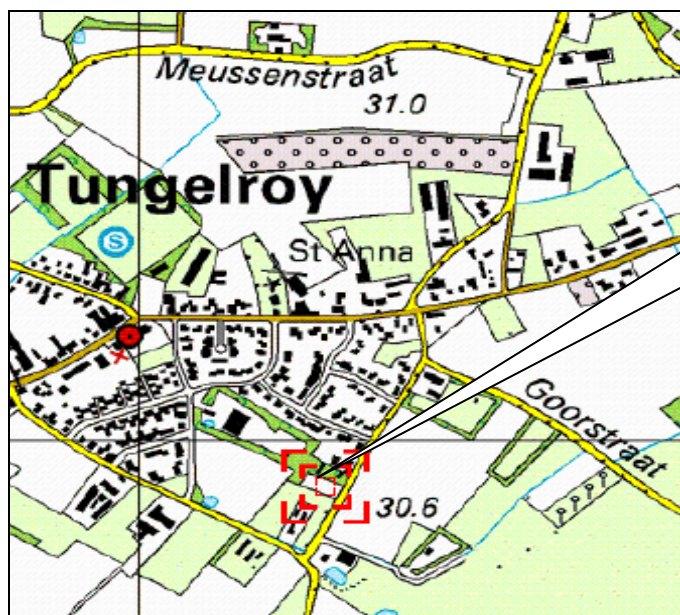
In de rapportage worden de volgende locaties onderscheiden:

- Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9;
- Locatie 2a WE-055, Weert Kievitspeelweg;
- Locatie 2b WE-058, Weert Kievitspeelweg.

Het betreft twee verschillende locaties t.b.v. de realisering van in totaal 3 Ruimte voor Ruimte woningen op het grondgebied van de gemeente Weert. Locatie 1 is gelegen in het gebied Roeventerpeel tussen de A2 en de N 280 (Weert-Roermond) in een bebouwingscluster aan de Hakkeweg. Locatie 2 is gelegen ten zuidoosten van de kern Tungelroy aan de Kievitspeelweg aansluitend op de bebouwde kom.



Locatie 1
Hakkeweg 9
Weert sectie AB 417



Locatie 2a en 2b
Kievitspeelweg ong.
Tungelroy
Weert sectie AC 364 en 362

Afbeelding 1: Ligging locaties op omgevingskaart

De locaties zijn door de provincie Limburg globaal planologisch getoetst en als kansrijk aangeduid in april en juli 2008. Het planologisch mogelijk maken van de woningbouw geschiedt met een zgn. postzegelplan c.q. herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 voor locatie 1 en van het vigerende bestemmingsplan Tungalroy voor locatie 2, waarbij voor de kern Tungalroy een actualisatie plaatsvindt.

Het begrip “postzegelplan” wordt in de ruimtelijke ordening al jarenlang gehanteerd en duidt op een bestemmingsplan dat wordt gemaakt om een concreet bouwplan of een concrete gebruiksbehoefte, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, mogelijk te maken. In rechterlijke uitspraken is als criterium voor het begrip postzegelplan het volgende geformuleerd: *“een beperkt gebied, waarin één hoofdfunctie centraal staat en andere functies in het plan zelfstandige functies zijn die nauwe samenhang met de hoofdfunctie vertonen”*.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe bestemming voor de locaties geregeld. De partiële herziening bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijlagen in een bijlagenboek (onderzoeken).

Achtereenvolgens komen in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 3 omvat de huidige situatie met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behandelt de toekomstige situatie.

Hoofdstuk 5 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locaties.

Hoofdstuk 6 omvat een beschrijving van de opzet van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 behandelt de uitvoerbaarheid van het plan met het overleg en de (inspraak) procedure.

Hoofdstuk 8 verwijst naar de bijlagen, die in een apart bijlagenboek zijn toegevoegd.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid (Nota Ruimte), het provinciale beleid (o.a. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006) en het gemeentelijk beleid behandeld.

2.1. Rijksbeleid

Voor de onderscheiden locaties is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Nota Ruimte relevant.

Op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte integrale ontwikkeling, waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Voor steden en dorpen wordt uitgegaan van bundeling van activiteiten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in algemene zin ondersteunt de steden/dorpen in hun functie van economische en culturele motor en zorgt voor een bepaalde basiskwaliteit in heel Nederland. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Nieuwe functies of bebouwing moeten dus gebundeld worden in bestaand bebouwd gebied of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.

De voorgenomen woningbouw op de locaties wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwingscluster (locatie Hakkeweg) en aansluitend op de kern Tungelroy (locatie Kievitspeelweg). Het oprichten van de woningen is conform het rijksbeleid, omdat deze zich in de nabijheid van een bebouwingsconcentratie bevinden.

2.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006
2. Gevolgen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)
3. Contourenbeleid
4. Ruimte voor Ruimte regeling
5. Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg, december 2006

Ad 1.

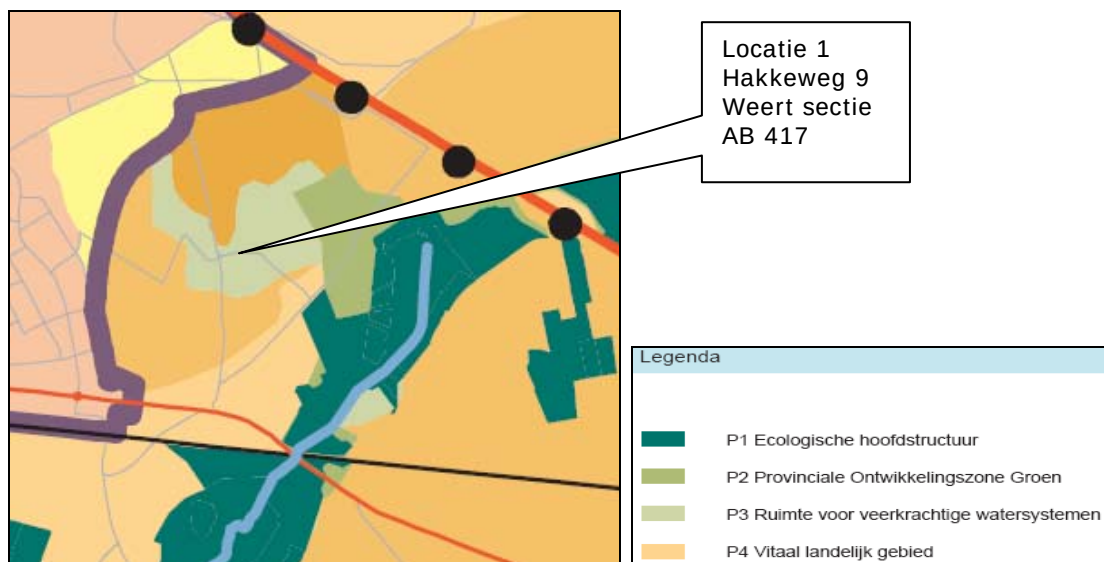
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan, dat in een 1^e versie op 29 juni 2001 door Provinciale Staten is vastgesteld, legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het plan gold voor acht jaar. Het POL is inmiddels geactualiseerd met een nieuwe versie d.d. september 2006. Het nieuwe POL omvat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rol opvatting daarbij.

Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL (actualisatie 2008) gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

Op basis van het POL (actualisatie 2008) ligt het plangebied in het profiel aangeduid als P3 "veerkrachtige watersystemen". Het perspectief "veerkrachtige watersystemen" (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, het winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (Ecologische Hoofdstructuur) of P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).



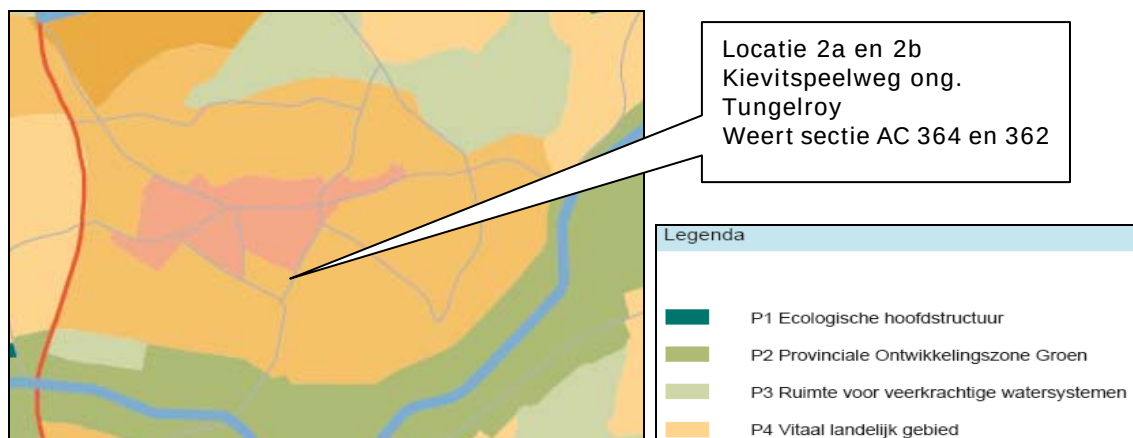
Afbeelding 2: Uitsnede Polkaart 2006 perspectieven actualisatie 2008

De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy

Op basis van het POL (actualisatie 2008) ligt het plangebied in het profiel aangeduid P4 "vitaal landelijk gebied". Het perspectief vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden, of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

De Tungelroyse beek ligt op ruime afstand van het plangebied.



Afbeelding 3: Uitsnede Polkaart 2006 perspectieven actualisatie 2008

Het plangebied wordt begrensd door het perspectief P6, de plattelandskern Tungelroy.

Ad 2.

Gevolgen nieuwe Wro en nieuwe rol provincie

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 verandert o.a. de rol van de provincie bij gemeentelijke bestemmingsplannen. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) zal er een andere betrokkenheid van de provincie gevraagd worden.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die bestemmingsplannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een provinciale concept-Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten.

Aangevuld met een uitzonderingslijst (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie. Voor het bouwen van woningen binnen de P1, P2 en P3 is dit overleg in alle gevallen vereist.

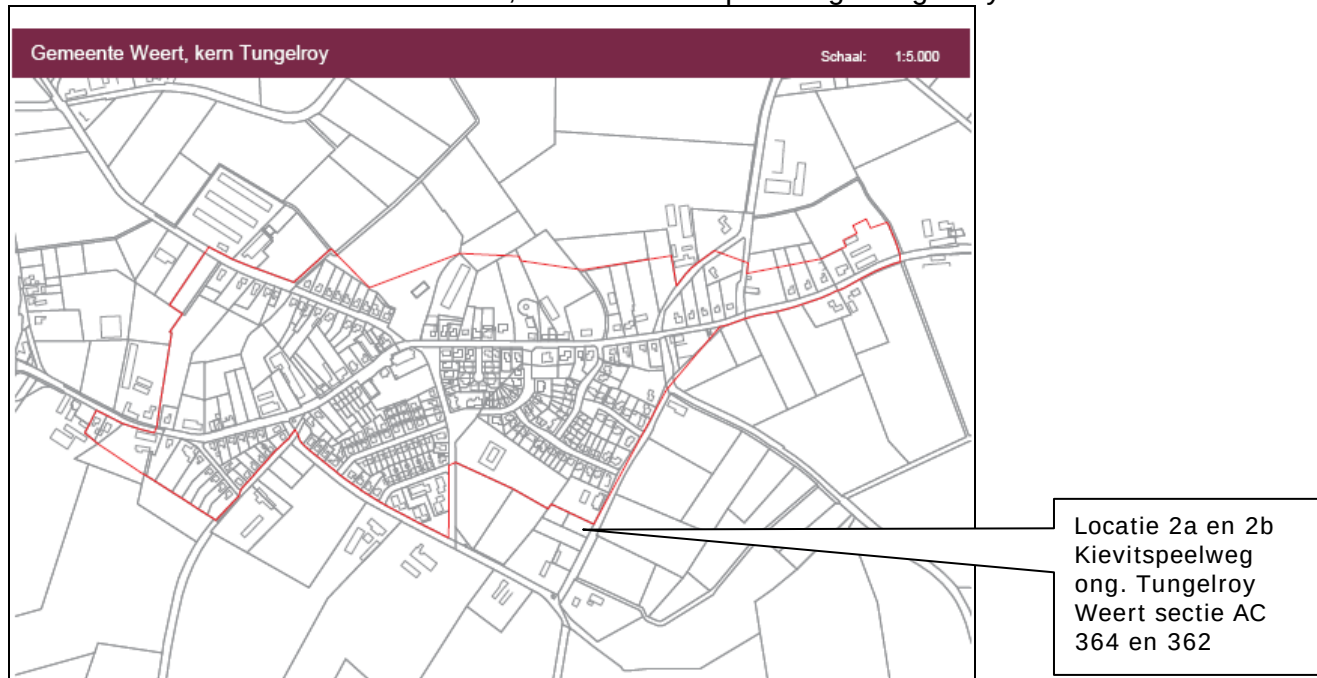
Voor dit plan zal derhalve voorafgaand overleg gevoerd dienen te worden met de provincie, VROM inspectie en Waterschap, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Ad 3.

Contourenbeleid

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9 is gelegen buiten de stedelijke contour (P9) van Weert en dus gelden hiervoor de speciale Ruimte voor Ruimte regels (zie ad. 4).

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy.



Afbeelding 4: Contour kern Tungelroy

Voor de kern Tungelroy is een verbale contour van kracht in het kader van het vastgestelde contourenbeleid van de POL herziening Contourenbeleid Limburg (2005). Het contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing “stedelijke dynamiek” liggen. Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Binnen de contour dienen de stedelijke functies zoals wonen een plaats te krijgen. Voor het bouwen buiten de verbale contour, waarvan hier sprake is, gelden speciale regels en afwegingen. In het voorliggende plan vindt de afweging plaats via de Ruimte voor Ruimte regeling.

Ad. 4.

Ruimte voor Ruimte regeling

Voor beide locaties is de voor Limburg geldende “Ruimte voor Ruimte” regeling van toepassing die onderdeel uitmaakt van het POL. Door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op passende locaties toe te staan, in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, verbetert de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Op locatie 1 wordt bestaande leegstaande bebouwing, zoals een voormalige bedrijfswoning en een schuur, gesloopt.

De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de buurt van de compensatiewoningen mogen niet verder in het gedrang komen.

De belangrijkste provinciale voorwaarden voor compensatiewoningen zijn:

1. *De woningbouwlocatie in het buitengebied moet aansluiten aan de kern of aansluiten aan het lint/cluster.*

Locatie 1 is onderdeel van een bebouwingscluster van ca. 7 gebouwen aan de Hakkeweg. Gezien de ligging van locatie 2 in een lint, dan wel bebouwingscluster aansluitend op de kern van Tungalroy, wordt ook hier aan de gestelde voorwaarde voldaan.

2. *Er vindt een reguliere planologische afweging plaats.*

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan vormt het kader.

3. *Geen onevenredige aantasting basiskapitaal.*

In de toelichting zal hierop ingegaan worden bij het onderdeel natuurwaarden.

4. *Goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.*

Uit het voorlopige verkavelingsplan voor de woningen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede inpassing in de omgeving.

5. *Tegenprestatie in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).*

Bij de Ruimte voor Ruimte woningen is de tegenprestatie in de POG niet aan de orde. De tegenprestatie is geleverd door de sloop van niet meer functionele (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Ad. 5.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg, december 2006

In de Handreiking is de uitwerking van vastgesteld provinciaal beleid verwerkt. In paragraaf 2.2.7. is het thema “burgerwoningen in het buitengebied” verwoord. Uitgangspunt is dat de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan, behalve onder de vlag van de Ruimte voor Ruimte regeling, die onderdeel van het POL 2006 vormt en nog steeds van kracht is.

Geconcludeerd kan worden dat de herziening van het bestemmingsplan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL en de overige provinciale beleidskaders.

2.3. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 1998” en bestemmingsplan “Tungelroy”;
2. Gemeentelijke woningbouwbeleid.

Ad. 1

- *Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9*

Het perceel waarop de nieuwe woning gerealiseerd zal worden heeft volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, vastgesteld d.d. 13 september 2001 en goedgekeurd d.d. 16 april 2002, de bestemming volgens artikel 4 “Agrarisch gebied” met aanduiding kernrandgebied.

In het agrarisch gebied is het beleid primair gericht op de ontwikkeling van de landbouw. Daarnaast is het beleid in bepaalde delen gericht op het behoud van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. Deze zijn evenwel ondergeschikt aan de agrarische doeleinden.

Binnen de bestemming “Agrarisch gebied” is een aantal differentiaties opgenomen. Voor het kernrandgebied zijn als landschappelijke differentiatie in artikel 4.1.2. onder b.4 de volgende doeleinden bepaald:

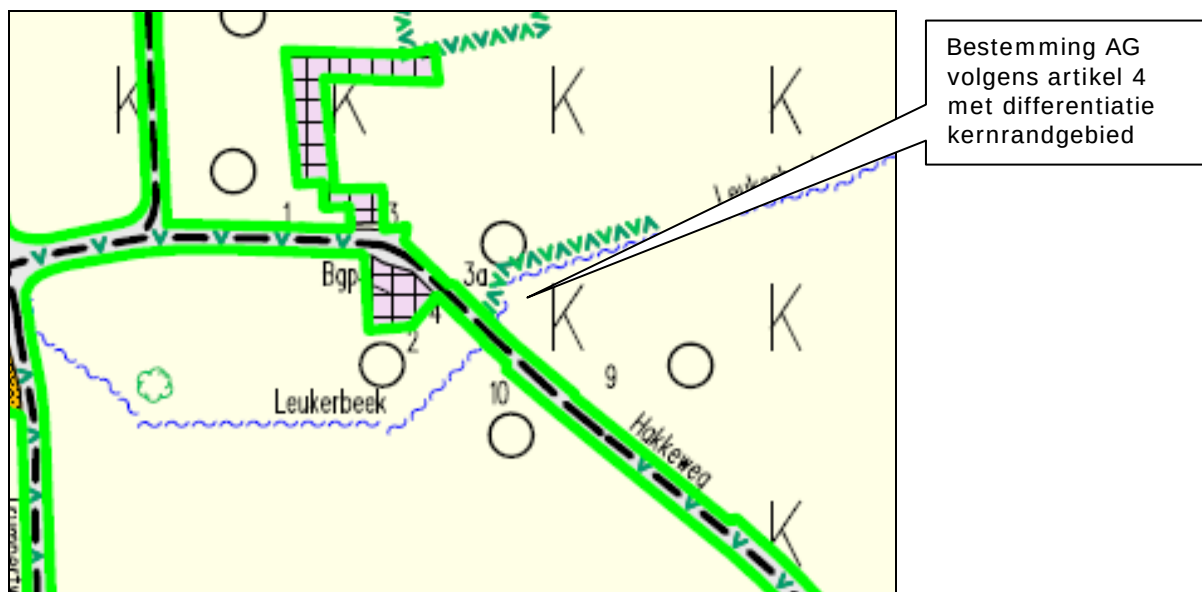
- het behoud van het woonmilieu in de kernen;
- het behoud van contrast tussen bebouwde kom en onbebouwd buitengebied;
- uitsluitend een geringe toename van bebouwing aansluitend aan de bestaande bouwmassa’s toestaan.

In gebieden met de differentiatie “kernrandgebied” zijn in het algemeen nieuwe agrarische vestigingen uitgesloten en worden vergrotingen/wijzigingen van bestaande bouwblokken mede beoordeeld op de gevolgen voor het woonmilieu. In het gehele buitengebied is het beleid erop gericht om toename van bebouwing t.b.v. de woonfunctie te beperken.

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) van het bestemmingsplan is een ontwikkelingskader en afstemmingskader opgenomen met algemene doeleinden zoals o.a. gunstige voorwaarden voor een duurzame en concurrerende landbouw.

Onder 3.1.2. van de beschrijving in hoofdlijnen zijn onder e. bebouwingsclusters omschreven. Bebouwingsclusters zijn visueel-ruimtelijk dichte gehuchten en linten, waar sprake is van een menging van functies dan wel uitsluitend of in overwegende mate burgerwoningen voorkomen. De Hakkeweg is een dergelijk cluster.

Binnen de bestemming agrarisch gebied is bepaald dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor een duurzame en concurrerende agrarische productiefunctie met tevens het beschermen van de lokaal bestaande landschappelijke en cultuurhistorische/archeologische waarden. De bouw van een nieuwe burgerwoning is binnen de bestemming niet mogelijk.



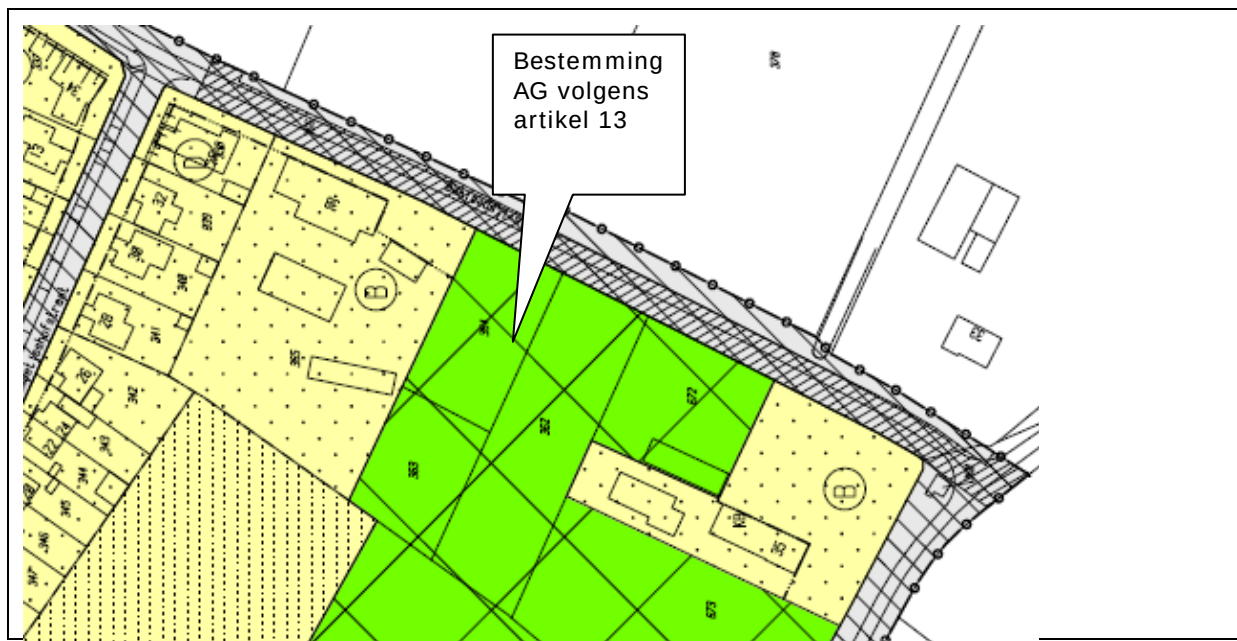
Afbeelding 5: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 1998"

- *Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy*

De locatie waarop twee woningen gerealiseerd zullen worden heeft volgens het bestemmingsplan "Tungelroy", vastgesteld d.d. 20 september 2000 en goedgekeurd d.d. 8 mei 2001, de bestemming volgens artikel 13 "Agrarisch gebied". Deze bestemming is conserverend van aard en gericht op agrarische doeleinden zonder nieuwe bebouwingmogelijkheden. Nieuwe bewoning wordt als strijdig gebruik beschouwd en is uitgesloten.

In de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4) is aangegeven op welke wijze de in het plan opgenomen nieuwbouwmogelijkheden voor woningbouw zullen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van nieuwbouwlocaties is in het plan geregeld met opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

De verschillende locaties zijn beoordeeld en afgewogen. De locatie 2a en 2b (WE-055 WE-058) vormt onderdeel van een grotere locatie, die in het bestemmingsplan aangeduid is als "locatie B gebied tussen Jean Amenstraat, Truppertstraat en Kievitspeelweg". De locatie scoort positief op de verschillende criteria. Omdat voorrang is gegeven aan andere locaties voor woningbouw elders in de kern, rust op de locatie 2a en 2b WE-055 WE-058 geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheid voor woningbouw.



Afbeelding 6: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Tungelroy"

Ad. 2

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

Op 4 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Weert de regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 vastgesteld. In deze nota is de visie op het wonen van de gemeenten Weert, Nederweert en Leudal (voor wat betreft de voormalige gemeente Hunsel) vastgelegd. Een van de bouwstenen voor deze nota was de Provinciale Woonvisie. De provincie heeft in haar visie o.a. een globale verdeling van woningcategorieën voor de regio Weerterkwartier voor de periode 2006-2010 opgenomen. Ook wordt niet meer gewerkt met richtcijfers maar met bandbreedtes. Hierdoor wordt het gemakkelijker om met flexibele bouwprogramma's te werken en dus nieuwe initiatieven toe te laten.

De regio beschouwt de woningbouwplanning en -programmering als een dynamisch overzicht. Tweemaal per jaar vindt actualisatie plaats. De eerste actualisatie heeft in december 2006 plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 19 mei 2009 ingestemd met de vierde actualisatie van de woningbouwplanning en -programmering. Hierin is onderhavig initiatief opgenomen, met een verwachte gereedkoming in 2010. De gemeente Weert heeft hiermee aangegeven het initiatief te ondersteunen en te willen faciliteren. Ook dient hiermee het plan beschouwd te worden als deel uitmakend van de Regionale Woonvisie. Daardoor wordt voldaan aan de uitgangspunten die de provincie hanteert ten aanzien van nieuwe initiatieven.

3. Huidige plansituatie

Algemeen en ruimtelijk-functioneel

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

Het totale perceel heeft een omvang van ca. 11.657 m² en is kadastraal bekend als Weert, sectie AB nummer 417. De locatie is bebouwd met op de westelijke zijde een schuur met een voormalige bedrijfswoning. De woning Hakkeweg 9 is bestaand en gesitueerd op de oostelijke zijde van het perceel. De locatie ligt in het gebied Roeventerpeel tussen de A2 en de N 280 (Weert-Roermond) in een bebouwingscluster aan de Hakkeweg. De afstand tot de bebouwde kom van Weert bedraagt ca. 650 meter.



Afbeelding 7: Ligging plangebied t.o.v. omgeving

De Hakkeweg is een lokale verbindingsweg in het buitengebied van Weert. De bestaande bebouwing heeft het karakter van een cluster met woonhuizen en niet-agrarische bedrijvigheid. Op wat grotere afstand van het plangebied zijn een 3-tal agrarische bedrijven gesitueerd aan de Hoefbendenweg (1) en Trumpertweg (2). Het cluster kent o.a. de volgende functies:

- Hakkeweg 9, vrijstaande woning;
- Hakkeweg 3, vrijstaande woning;
- Hakkeweg 3, Frenken sloopwerken, renovatiehandel gebruikte materialen;
- Hakkeweg 10, woning;
- Hakkeweg 2-4, woning en bedrijf papier recycling Kraus.

De beide niet-agrarische bedrijven zijn op de plankaart opgenomen als niet-agrarische bedrijven onder artikel 10. De agrarische bedrijven kennen agrarische bouwblokken conform artikel 7 van het bestemmingsplan buitengebied. De Hakkeweg kent een 80-km regiem met een lage etmaalintensiteit. De geprognosticeerde etmaalintensiteit voor 2020 bedraagt 50 motorvoertuigen per etmaal, gebaseerd op het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep d.d. 5 februari 2009 onder nr. M9 060.401.

Onderstaand enkele afbeeldingen van de bebouwing rond het plangebied aan de Hakkeweg.



Afb. 8: Voorzijde plangebied te slopen bebouwing



Afb. 9: Hakkeweg richting projectlocatie



Afb. 10: Woning op Hakkeweg nr. 10



Afb. 11: Woning Hakkeweg nr. 4

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy

De locatie bestaat uit 2 percelen met een totale omvang van ca. 1.600 m² en is kadastraal bekend als Weert, sectie AC nrs. 364 en 362. De locatie is bebouwd met twee tuinhuisjes en in gebruik als weiland.

De Kievitspeelweg is gesitueerd aan de oostkant van de kern Tungelroy. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Tungelroy wordt gevormd door het lint van de Tungeler Dorpsstraat. Haaks hierop bevindt zich de Kievitspeelweg, die in twee delen de kern Tungelroy aan de oostelijke zijde ontsluit. Ter plaatse van de locatie vormt de Kievitspeelweg enerzijds de voorkant naar het open agrarisch landschap en anderzijds de begrenzing van bebouwing in de kern. De afstand tot de laatste woningbouwuitbreiding in de kern bedraagt ca. 80 meter.

De Kievitspeelweg is geen doorgaande weg en kent een 30-km regiem. Dit betekent dat bij nieuwbouw langs dergelijke wegen in het algemeen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder (Wgh).

De locatie wordt aan de zuid-oostzijde begrensd door de Kievitspeelweg. Aan de zuid-westzijde en de noord-westzijde liggen weilanden. In het noord-oosten ligt een vrijstaande woning met tuin.

De volgende functies zijn aanwezig in de directe omgeving van het plangebied:

- Kievitspeelweg 38, vrijstaande woning;
- Kievitspeelweg 35, vrijstaande woning met hobby-paarden;
- Kievitspeelweg 33, vrijstaande woning met loods;
- Onbebouwde landbouwgronden aan overzijde van plangebied.



Afbeelding 12: Ligging plangebied t.o.v. omgeving

Onderstaand enkele afbeeldingen van de bebouwing rond het plangebied aan de Kievitspeelweg.



Afb. 13: Woning Kievitspeelweg nr 38



Afb. 14: Voorzijde projectlocatie



Afb. 15: Stallen bij woning Kievitspeelweg nr. 35



Afb. 16: Overzijde plangebied

4. Toekomstige ontwikkeling en motivering

4.1. Inleiding

De voorliggende projecten betreffen de bouw van drie vrijstaande woningen op de eerder onderscheiden locaties. Er vindt een verandering van de bestemming plaats, van “Agrarisch gebied” naar “Woondoeleinden” door de bouw van de woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

4.2. Toekomstige ontwikkeling en motivering

Uitgangspunt is dat de toekomstige woonbebouwing qua massa en vorm dient aan te sluiten bij de reeds bestaande woonbebouwing in de omgeving.

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

Het bouwvlak voor de nieuwe compensatiewoning wordt gesitueerd op de locatie van de voormalige woning + schuur, die wordt gesloopt, aan de westelijke zijde van het perceel sectie AB nr. 417.

Het merendeel van de bestaande woonbebouwing is dicht op de Hakkeweg gesitueerd, behalve de belendende woning op Hakkeweg nr. 9, deze ligt op ca. 20 meter van de weg. Voor het nieuwe bouwvlak wordt uitgegaan van een afstand van ca. 16 meter van de weg, waarbij de voorgevelrooilijn afgestemd is op de bestaande bebouwing van de nrs. 3A en 9. Het bouwvlak is aan de rechterzijde bij nr. 9 op 5 meter uit de grens van het bouwperceel geplaatst. Door de enigszins terug liggende bebouwing wordt de bestaande groenstructuur van het perceel tevens gehandhaafd.



Afbeelding 17: Situatietekening Hakkeweg

De bebouwing bestaat uit een vrijstaande woning op een perceel van ca. 1.000 m². De bouwhoogte bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De bruto-oppervlakte bedraagt ca. 245 m² en de bruto-inhoud is maximaal 1.000 m³ voor de woning. De ontsluiting van de woning vindt plaats aan de Hakkeweg en het parkeren geschiedt op eigen terrein.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van bijzondere stedenbouwkundige waarden en/of bebouwing. Voor het project kan geconcludeerd worden dat, gezien de bebouwing in de omgeving, er uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het realiseren van de woning. Het toelaten van een woonfunctie op de locatie past ruimtelijk en stedenbouwkundig binnen de bestaande omgeving.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy
Het bouwblok voor de twee nieuwe vrijstaande woningen wordt gesitueerd op de onbebouwde locatie van sectie AC nrs. 364 en 362 (ged.). Het totale front van de nieuwe bouwkaavel bedraagt ca. 45 meter, per woning is dat ca. 22,5 meter. De diepte van het perceel bedraagt ca. 40 meter, per kavel is de perceeloppervlakte ca. 900 m².

De bestaande bebouwing aan de Kievitspeelweg in noordelijke richting op de nrs. 38 en 36 is kort op de weg georiënteerd en varieert van 3-4 meter. Voor de verkaveling van locatie 2a en 2b is in overleg met de gemeente Weert en RvR gekozen voor een bouwvlak dat verder naar achteren ligt. De voorgevelrooilijn is gesitueerd op ca. 7 meter van de voorzijde van de perceelgrens.



Afbeelding 18: Situatietekening Kievitspeelweg

Ook voor deze woningen kan geconcludeerd worden dat, gezien de bebouwing in de omgeving, er uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het realiseren van twee woningen. Het toelaten van een woonfunctie op de locatie past ruimtelijk en stedenbouwkundig binnen de bestaande omgeving en kan gezien worden als een inbreiding in aansluiting op de kern.

5. Aanvullende onderzoeken en haalbaarheid

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving en op de omgeving van de projecten staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, zoneringen, externe veiligheid en luchtkwaliteit);
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- flora en fauna;
- infrastructuur;
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding;
- economische uitvoerbaarheid.

De volledige onderzoeken zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek.

5.2. Milieuwetgeving

Bodem

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 08.106040) uitgevoerd d.d. 3 september 2008 conform de algemeen geldende richtlijnen en voorschriften NEN 5740 door NIPA Milieutechniek BV te Oss. Dit onderzoek had als doel vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is, waardoor er sprake zou kunnen zijn van beperkingen of belemmeringen ten aanzien van het huidige of toekomstige gebruik van het terrein.

Op basis van het onderzoek blijkt dat de toplaag niet noemenswaardig verontreinigd is met metalen. In het grondwater is een lichte verontreiniging waargenomen. De verhoogde gehalten zijn dermate laag dat uitvoering van nader onderzoek of aanvullend onderzoek niet zinvol wordt geacht.

Er bestaat geen bezwaar t.a.v. de voorgenomen wijziging en bebouwing van de onderzoekslocatie, de bodem is geschikt voor het gebruik als woonbestemming. Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1a**.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy
Voor het project is een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer AM08195) uitgevoerd d.d. juli/augustus 2008 conform de algemeen geldende richtlijnen en voorschriften NEN 5740 door Aeres Milieu BV te Roermond. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Uit het onderzoek is gebleken dat zowel in de bovengrond als de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt verder geen belemmering voor het toekomstig gebruik. Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1b**.

Geluid

Het toekomstige gebruik als woning is een geluidsgevoelige bestemming. Voor het aspect geluid dient derhalve nagegaan te worden of het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de bewoning.

Het voorliggende project dient getoetst te worden aan de wettelijke eisen uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor zover het plan binnen een geluidszone van een weg is gelegen. Met onderzoek dient bepaald te worden wat de te verwachten optredende geluidsbelastingen zijn vanwege het wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situaties in het kader van de Wgh. In principe mag de geluidsbelasting op de locaties niet meer bedragen dan 48 dB of hoger (alleen met een ontheffing via de zgn. Hogere grenswaarde). Indien het noodzakelijk is dat een ontheffing voor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd, dan moet daarvoor een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. In dat onderzoek moeten dan de werkelijke gevelbelastingen worden bepaald.

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

Voor de geplande nieuwbouw is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bepalen van het effect van het verkeerslawaai op het bouwplan. Hierbij werd geconcludeerd dat de afstand tussen de wegas en de gevelrooilijn ten minste 7,5 m moet bedragen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. In die situatie legt de Wet geluidhinder geen beperking op aan het plan. Het betreffende onderzoek van K+ Adviesgroep onder nr. M9 060.401 d.d. 5 februari 2009 is ingesloten als **bijlage 2**.

Andere geluidsbronnen, zoals spoorwegen, zijn niet relevant voor de locatie.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy
De locatie is volgens het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep onder nr. M9 060.401 d.d. 5 februari 2009 (**bijlage 2**) gelegen buiten de 48 dB contour van de omliggende wegen, die een naar verhouding lage etmaalintensiteit kennen. De Kievitspeelweg is ter plaatse een zeer rustige weg. De afstand tussen de wegas en de gevelrooilijn moet hier ten minste 6,3 m bedragen.

Zoneringsen i.v.m. geur en niet-agrarische bedrijvigheid

Geur

In de nabijheid van de projectlocaties bevinden zich agrarische bedrijven die in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een belemmering kunnen vormen. Voor de onderhavige ruimte-voor-ruimte locaties is een geurhinderonderzoek uitgevoerd door M & A Milieuadviesbureau BV d.d. 29 oktober 2008 onder nr. 28-WGe-gh-vl. In deze studie zijn de geurcontouren van een aantal agrarische bedrijven rondom de locaties in beeld gebracht om te bezien of deze contouren belemmeringen opleveren voor de bouw van de woningen. Het onderzoek is ingesloten als **bijlage 3**.

Uitgangspunt bij de bepaling van de geurcontouren is de omgekeerde werking van de agrarische bedrijven 5 meter uit de rand van het bouwblok. Per vergunde situatie per bedrijf is de maximaal mogelijke geurhinder berekend op basis van een aantal uitgangspunten van het gemeentelijk geurhinderbeleid. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de locaties aan de Kievitspeelweg geen belemmering ondervinden uit oogpunt van geurhinder van agrarische bedrijven.



Voor de locatie aan de Hakkeweg is de contour behorend bij het bedrijf Hoefbemdenweg 4 in afbeelding 19 weergegeven. De 8.OUE/m³ contour (blauw) raakt het plangebied niet en de 14.OUE/m³ contour (groen) ligt nog verder van het plangebied. Daarmee is aangetoond dat de geplande woning op de Hakkeweg niet belemmerd wordt door een geurcontour.

Afbeelding 19: Geurcontour Hakkeweg (Bron: M&A BV 26-02-2009)

Niet-agrarische bedrijvigheid

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van de locaties overige functies zoals bedrijvigheid aanwezig zijn, die het realiseren van de woning kunnen belemmeren. Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" en onderzoek ter plaatse zijn er bedrijven aanwezig in de omgeving van de twee locaties.

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

In de omgeving van deze locatie zijn twee bedrijven aanwezig:

1. Frenken sloopwerken/renovatiehandel in gebruikte materialen, Hakkenweg 3. Dit niet-agrarisch bedrijf beschikt over een revisievergunning uit 1996 met milieucategorie 6. De woning op Hakkeweg 3A betreft een bestaande woning welke op kortere afstand gelegen is van het bedrijf, waardoor deze maatgevend is.

2. Kraus papier recycling, Hakkeweg 2-4.

Dit niet-agrarisch bedrijf beschikt over een oprichtingsvergunning d.d. 10 juni 1976 en een melding volgens artikel 8.19 Wet milieubeheer d.d. 1 oktober 1996 en valt nu onder het zgn. Activiteitenbesluit in milieucategorie 2. De bestaande woningen Hakkeweg 10 en 4 zijn op kortere afstand van dit bedrijf gelegen dan de geplande nieuwe woning, waardoor deze maatgevend zijn.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy
In de omgeving van deze locatie zijn geen bedrijven gehuisvest welke een belemmering vormen voor de woningbouw.

Resumerend kan gesteld worden dat voor de onderzochte locaties er geen belemmeringen bestaan qua milieuzonering.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en bedrijven. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld te worden op een eventuele toename. Deze risico's dienen bij een ruimtelijk plan in beeld gebracht te worden.

In het kader van externe veiligheid is een tweetal aspecten van belang:

- externe veiligheid als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg;
- externe veiligheid vanuit inrichtingen (Bevi= Besluit externe veiligheid inrichtingen).

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes aanwezig voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart Limburg zijn in de directe omgeving geen risicovolle bedrijven gevestigd. Tevens geconcludeerd worden dat er geen bijzondere risico's in het directe projectgebied aanwezig zijn door de aanwezigheid van bedrijven of andere risicovolle activiteiten.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van de woningen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Aangezien hier sprake is van een klein project voor twee locaties hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 1% norm, indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 3 nieuwe woningen op twee locaties. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

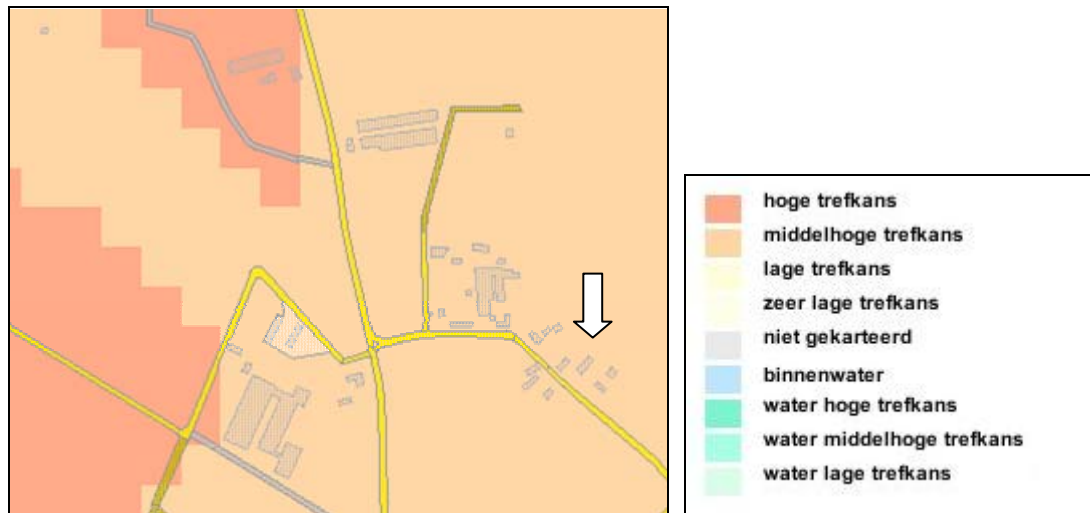
Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Monumentenwet (Mw) 1988. Dit impliceert dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal moeten worden aangegeven hoe de archeologische waarden en verwachtingen zijn bepaald en gewaardeerd en tot welke afwegingen dit heeft geleid.

Voor wat betreft het aspect archeologie zijn de voorliggende Ruimte voor Ruimte locaties primair beoordeeld door de provincie Limburg. Het provinciaal beleid heeft als uitgangspunt dat, indien een locatie kleiner is dan 2.500 m² en er geen archeologische vondsten bekend zijn binnen een straal van 50 meter van het perceel, er geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik als deels bebouwde en onbebouwde grond/weiland. Volgens de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (KICH: KennisInfrastructuur CultuurHistorie) ligt de locatie in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De Hakkeweg is een provinciaal archeologisch aandachtsgebied.

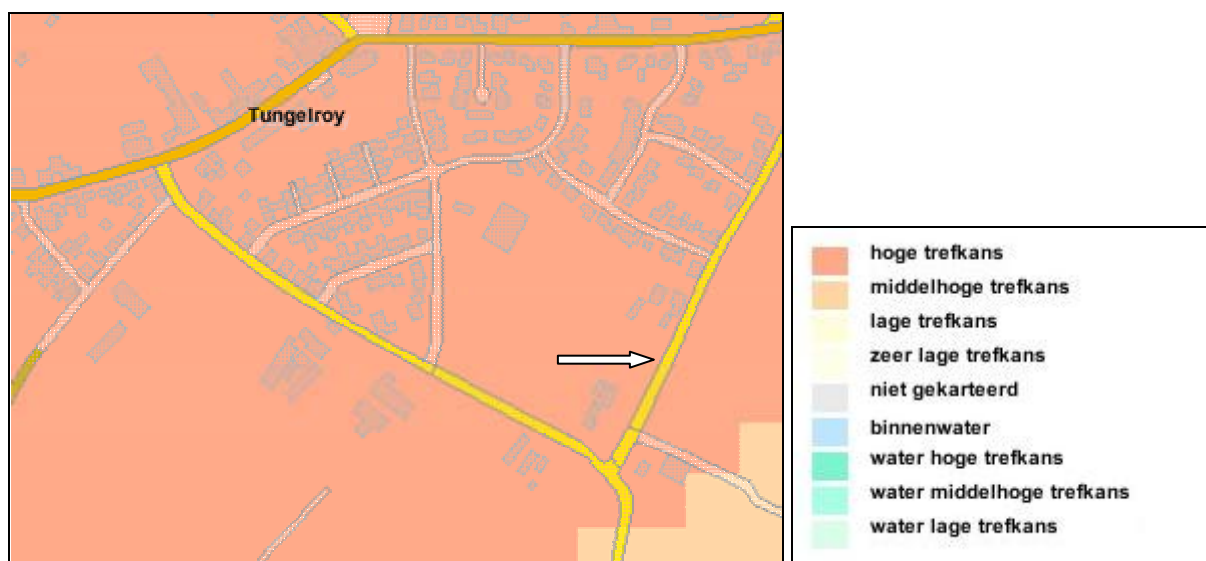


Afbeelding 20: Ligging perceel Hakkeweg Kaart archeologie KICH

De oppervlakte van de nieuwe bouwkaavel (ca. 1.000 m²) bedraagt minder dan 2.500 m² en er is geen archeologische vindplaats binnen een straal van 50 meter. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd of vondsten gedaan. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de locatie.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy
De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik als onbebouwde grond/weiland. Volgens de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (KICH: KennisInfrastructuur CultuurHistorie) ligt de locatie in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze kaart is indicatief van karakter.

Het plangebied is kleiner dan 2.500 m², wel ligt er een archeologisch monument binnen een straal van 500 meter van de locatie. Het betreft een archeologisch monument in de vorm van een nederzetting uit de late middeleeuwen.



Afbeelding 21: Ligging perceel Kievitspeelweg Kaart archeologie KICH

Op grond van het bovenstaande is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek door Synthegra Archeologie te Valkenswaard (**zie bijlage 4**). Het doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek in rapportnummer S0900227 d.d. 16 juli 2009 waren als volgt:

- de middelhoge archeologische verwachting voor vuursteenplaatsen is op basis van het onderzoek naar laag bijgesteld;
- de middelhoge verwachting van nederzettingssporen blijft gehandhaafd;
- de bodemversturende activiteiten blijven in principe beperkt tot in de ploegvoor (maximaal 50 cm beneden maaiveld);
- op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden.

In het rapport van Synthegra is verder verwoord dat op de twee percelen aan de Kievitspeelweg, buiten het bouwvlak voor de hoofdgebouwen, een dubbelbestemming waarde-archeologie moet worden gelegd. Hierop is de plankaart Kievitspeelweg van het voorontwerpplan aangepast.

Het gehele plangebied Kievitspeelweg heeft op de archeologische waardenkaart van de gemeente een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de regels is ter bescherming hiervan aan de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. Verder is voor een aantal mogelijk bodemversturende activiteiten een aanlegvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden. In de planregels is hiermee rekening worden gehouden.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van beide locaties zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

5.4. Natuur en landschap

In paragraaf 2.2. is bij de beschrijving van de provinciale POL-kaders geconcludeerd dat de twee locaties niet zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Binnen de EHS en POG staat de gebiedsbescherming centraal. De woningbouw vindt plaats buiten het gebied, waarop de bescherming van toepassing is. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen zijn gesitueerd op een dusdanige afstand van de EHS en POG dat er geen nadelig effect zal optreden.

5.5. Flora en fauna

Voor de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied en of deze planologische bescherming vereisen. Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn, indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig van het Ministerie van LNV. Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

Locatie 1 WE-054, Weert Hakkeweg 9

De locatie is bebouwd met op de westelijke zijde een schuur met oude woning. De menselijke verstoring heeft plaatsgevonden door activiteiten in het verleden en verkeer, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen. Het plangebied is niet aangewezen als een natuurbeschermingsgebied en valt volgens het POL 2006 buiten de EHS en/of POG.

Uit een verkenning op www.natuurloket.nl blijkt dat in het plangebied met kilometerhok x:180/y:3627 en de directe omgeving daarvan zeer beperkt beschermde en bedreigde diersoorten voorkomen (met name zoogdieren en amfibieën). De Roeventerpeel is gesitueerd in het onderzochte kilometerhok.

Gezien de omvang en aard van de projectlocatie is het zeer onwaarschijnlijk dat de beschermde soorten enkel hun leefgebied in het nieuwe plangebied hebben. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde. Nader aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling van de locatie met woningbouw heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

Voor de te slopen bebouwing is een quickscan in het kader van de flora- en faunawet uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de sloopwerkzaamheden op beschermde flora en fauna. Uit een ter plaatse uitgevoerd onderzoek door Ecologica BV d.d. 16 oktober 2009 is het volgende gebleken (**zie bijlage 5**):

- de bebouwing en omringende bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen;
- voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dienen broedgevallen van vogels uitgesloten te worden;
- voor geen enkele soort (groep) is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing nodig;
- tijdens de uitvoering dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Er zijn in ecologisch opzicht geen belemmeringen aanwezig om tot sloop over te gaan.

Locatie 2a en 2b WE-055 WE-058, Weert Kievitspeelweg Tungelroy
De locatie is bebouwd met twee tuinhuisjes en in gebruik als weiland. De menselijke verstoring heeft plaatsgevonden door agrarische activiteiten in het verleden en door verkeer, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen. Het plangebied is niet aangewezen als een natuurbeschermingsgebied en valt volgens het POL 2006 buiten de EHS en/of POG.

Uit een verkenning op www.natuurloket.nl blijkt dat in het plangebied met kilometerhok x:179/y:357 en de directe omgeving daarvan zeer beperkt beschermde en bedreigde diersoorten voorkomen (met name zoogdieren en amfibieën).

Gezien de omvang en aard van de projectlocatie is het zeer onwaarschijnlijk dat de beschermde soorten enkel hun leefgebied in het nieuwe plangebied hebben. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde. Nader aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De ontwikkeling van de locatie met woningbouw heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

Twee bestaande tuinhuisjes dienen gesloopt te worden. Deze beperkte bebouwing heeft geen relatie met de natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied.

5.6. Infrastructuur

De woningbouw op de onderscheiden locaties heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. De woningen zijn normaal bereikbaar vanaf de voorliggende wegen. De toename van de verkeersbewegingen zal op beide locaties opgevangen kunnen worden door de bestaande wegen.

De woningen worden voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, aangezien hiervoor voldoende ruimte aanwezig is op de royale kavels.

De bestemmingsplanwijziging naar “Woondoeleinden” heeft geen negatieve gevolgen voor de infrastructuur.

5.7. Kabels en leidingen

Bij de locatie 2 aan de Kievitspeelweg is aan de overzijde van de straat een leiding gesitueerd van het Waterbedrijf Limburg. In de nabijheid van de andere locatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een bijzondere planologische bescherming.

5.8. Waterhuishouding

Algemeen

De gemeente Weert behoort tot het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Het Waterschap opereert met een Integraal Waterbeheersplan (“Orde in water”). Voor de watertoets dient verder aansluiting te worden gezocht bij het “Integraal Waterplan Weert” d.d. maart 2006 en het POL 2006.

Bekeken dient te worden wat de relevante gevolgen zijn van de voorgenomen woningbouw in relatie tot het aspect water. Als algemeen uitgangspunt geldt o.a. het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. In het Waterplan is gebiedsspecifiek een toekomstbeeld opgesteld.

Integraal Waterbeheersplan waterschap Peel en Maasvallei

Dit plan is een uitwerking van het provinciale waterbeleid door het waterschap, zoals dat vastgelegd is in het POL 2006. Het plan betreft de planperiode 2004-2007, redenerend vanuit de waterketenbenadering, met een integrale afweging vanuit leidende principes, zoals veiligheid en duurzaamheid, zonder afwenteling op derden. Voor de omgang met water is de volgorde vasthouden-infiltreren/bergen-afvoeren.

POL 2006

In het kader van het POL 2006 zijn voor de beide locaties geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locaties zijn niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de POL kaart Blauwe waarden. De plangebieden liggen verder buiten het bergend regime van de Maas.

De locatie Hakkeweg is op basis van het POL wel gesitueerd in het perspectief P3 “veerkrachtige watersystemen” (zie tevens paragraaf 2.2.). De ontwikkeling van functies zoals woningbouw in deze gebieden is mogelijk, mits dat aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterstanden, het bestrijden van een watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie. De Leukerbeek is gesitueerd naast het plangebied aan de Hakkeweg. Volgens het POL heeft de Leukerbeek geen specifiek ecologische functie (SEF). Pas na de instroom van de Einderbeek heeft de Leukerbeek een SEF functie.

Op de Leukerbeek is de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. Conform artikel 9, lid 4 van deze Keur is het verboden binnen 5,00 meter uit de insteek van het watervoerend deel van het primair water, een bouwwerk aan te brengen. Hiervoor kan ontheffing door het Waterschap worden verleend. Bij het situeren van de woning dient derhalve voldoende afstand (minimaal 5 meter) gehouden te worden van de loop van de beek.

De locatie Kievitspeelweg ligt op ruime afstand van de Tungelroyse beek. Ook deze beek heeft een specifiek ecologische functie volgens het POL.

Integraal waterplan gemeente Weert maart 2006

Uit het gemeentelijk waterplan is het volgende relevant voor de locaties:

De locatie Hakkeweg.

Volgens het waterplan is de locatie gelegen in het landelijk gebied, deelgebied nr. 7, met het toekomstbeeld gericht op ecologie. Het wensbeeld hierbij is “begeerlijk water” gericht op het behoud en de ontwikkeling van de ecologie. De Leukerbeek heeft aquatische en terristische ecologische potenties en het grondwater is van belang. Dit is het deel vanaf de monding van de Einderbeek tot aan de Dijkerpeel.

Binnen het wensbeeld is de inrichting natuurlijk van aard, waardoor het watersysteem zoveel mogelijk natuurlijk functioneert. Regenwater dient de kans te krijgen om in de bodem te infiltreren, om zo vertraagd af te stromen. De beek vertoont daardoor een natuurlijk afvoerverloop met hoge en lage afvoeren. De geconstateerde knelpunten in de Leukerbeek hebben alleen betrekking op de waterkwantiteit.

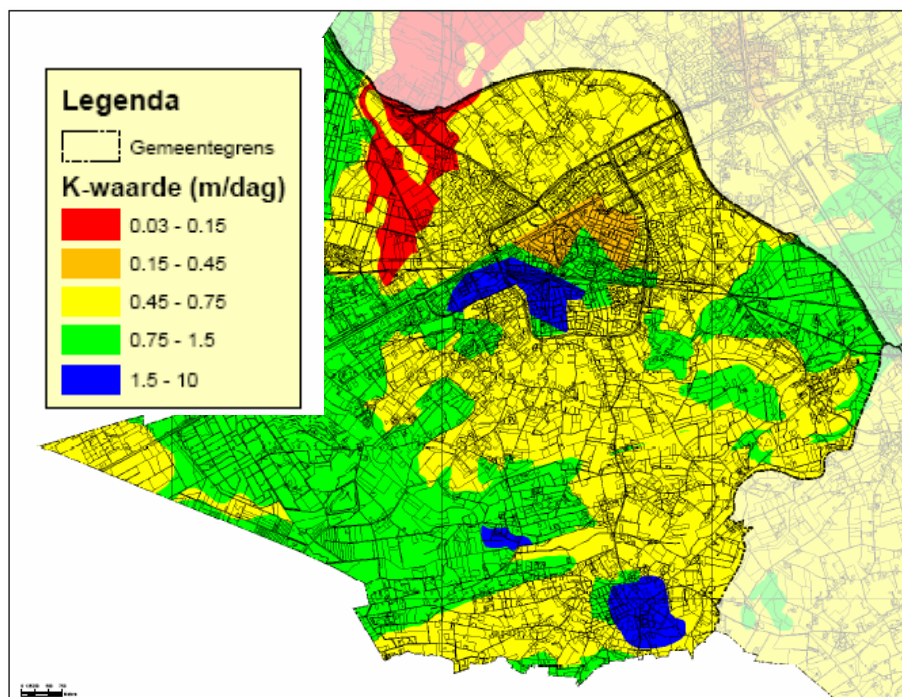
De locatie Kievitspeelweg.

Volgens het waterplan ligt de locatie in het stedelijk gebied, deelgebied nr. 11, met het toekomstbeeld “bron van levend water”. In dit beeld wordt voor het stedelijk gebied (kern Tungelroy) een relatie gelegd met het beeld heerlijk water in het landelijk gebied. De kern Tungelroy watert af op de Tungelroyse beek. Herstel van de “natuurlijke” waterhuishouding staat centraal met infiltratie van neerslag.

In de kern Tungelroy wordt op een aantal locaties wateroverlast als een knelpunt ervaren. Dit wordt veroorzaakt door een ondercapaciteit van de riolering. Met gepaste oplossingsmaatregelen wordt de overlast aangepakt.

Bodem en infiltratie

De locaties zijn gesitueerd in gebieden met een redelijk goed doorlatende grond (Hakkeweg) en zeer goed doorlatende grond (Kievitspeelweg) volgens de kaart bodemdoorlatendheid van het waterschap. Op beide locaties is infiltratie mogelijk.



Afbeelding 22: Kaart bodemdoorlatendheid gemeente Weert

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het Waterschap en de gemeente eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering maar zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd.

Voor de berging van het hemelwater moet op de percelen rekening worden gehouden met een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening wordt in de besteksfase van de woningen meegenomen en zal zodanig worden gedimensioneerd dat deze aan de normen van het Waterschap voldoet. Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten.

De paragraaf Waterhuishouding is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan het Waterschap voorgelegd. Bij brief van 23 oktober 2009 heeft het Waterschap ingestemd met het voorontwerp, waarbij de opmerkingen in deze toelichting zijn verwerkt.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsplanherziening met woningbouw geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het algemeen en het aspect water in het bijzonder.

6. Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

6.1. Feitelijke planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt o.a. voor eenvoudiger regels en snellere procedures. Hierdoor vermindert de papieren rompslomp.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat uitgelegd welke procedures gelden en welke rechten en plichten burgers, bedrijven en overheden hebben. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening WRO dateert uit 1965 en is sinds die tijd al vele keren gewijzigd. De wet is hierdoor onoverzichtelijk geworden. Bovendien duren besluitvormingsprocedures van projecten nu nog lang. Daarom is besloten om de WRO op 1 juli 2008 te vervangen door de nieuwe "Wet ruimtelijke ordening" (Wro).

Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de nieuwe Wro de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

DURP staat voor Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen. Het DURP programma maakt het mogelijk dat de nieuwe Wro vanaf juli 2008 actief is. Sinds de invoering van de nieuwe Wro moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Echter vanaf 1 januari 2010 is het volgens de 'ministeriële Regeling standaarden 2008 ruimtelijke ordening' verplicht nieuwe ruimtelijke plannen digitaal te maken én ze beschikbaar te stellen.

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding is te vergelijken met de plankaart uit de oude WRO en vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een en een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede GBKN gebruikt. De regels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouw mogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, versie 24 december 2008.

6.2.1 Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

6.2.2 Verbeelding

De verbeeldingen zijn bekend onder IMRO.0988.BP2009000005-VA01 blad 1 en blad 2 van Best M.

6.3. Planregels

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de regels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de woonbestemming en Waarde-Archeologie gegeven met twee artikelen:

3. Wonen.

De opbouw binnen het hoofdstuk is als volgt:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

-Nadere eisen

Dit betreft een bevoegdheid om nadere eisen te stellen ten aanzien van bouwwerken.

-Ontheffing van de bouwregels

Hierin wordt aangegeven op welke wijze voor bebouwing ontheffing verleend kan worden.

-Specifieke gebruiksregels

Hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik van de gronden en opstallen verstaan moet worden.

-Ontheffing van de gebruiksregels

Hierin wordt aangegeven op welke wijze ontheffing van de gebruiksregels mogelijk is.

4. Waarde-Archeologie.

De opbouw is als volgt:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen, het betreft hier een dubbelbestemming.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

-Aanlegvergunning

Hierin is opgenomen dat voor werkzaamheden of werken een vergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan.

5. Anti-dubbeltelbepaling
6. Algemene bouwregels
7. Algemene ontheffingsregels
8. Algemene wijzigingsregels

Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming

Waarde-Archeologie

9. Algemene procedureregels
10. Overige regels

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

11. Overgangsregels

In dit artikel is geregeld hoe bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden mogen afwijken van het plan.

12. Slotregels

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Exploitatieopzet bestemmingsplan.

Ad. 1

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van Ruimte voor Ruimte 2^e tranche. Er zijn geen financiële gevolgen van het plan voor de gemeente.

Ad. 2

De exploitatieopzet van het toekomstige bestemmingsplan dient bekend te zijn op grond van de nieuwe Wro bij de bouw van een of meer woningen, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd en er geen noodzaak bestaat voor fasering en het stellen van locatie-eisen. Met de initiatiefnemer is een planschade-overeenkomst aangegaan door de gemeente Weert. Er behoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.2. Handhaving

In de nieuwe Wro is het primaat van de handhaving bij burgemeester en wethouders van de gemeente gelegd. De belangrijkste bestuursrechtelijke handhavingsbevoegdheden zijn het toepassen van bestuursdwang, het opleggen van een last onder dwangsom en het intrekken van een vergunning. Het toezichtinstrumentarium is in de Wro ten opzichte van de WRO uitgebreid met de bevoegdheid om woningen binnen te treden. Overtredingen van het bestemmingsplan vallen vanaf 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. De Wro streeft naar een effectieve en daadwerkelijke handhaving van het ruimtelijk beleid en de regels daarvoor. Dit vraagt om een beleidsmatige gestructureerde en consequente aanpak van de gemeente.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planherziening geen maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. In het kader van de planherziening zullen belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden om zienswijzen en/of bezwaar in te dienen.

7.3.1 Inspraakprocedure

Het ontwerpplan zal door de gemeente Weert op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt, zonder aparte inspraak gelet op de geringe ruimtelijke impact van het plan op de omgeving. Het voornemen van de gemeente om medewerking te verlenen aan de herziening zal verder ter inzage komen te liggen volgens de procedure van afdeling 3.4. van de Awb.

In de nieuwe Wro (1 juli 2008) is de oude goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie vervallen. Dit betekent dat, nadat een bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, er direct beroep open staat bij de Raad van State. In de praktijk betekent dit een snellere procedurele afhandeling van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is als planfiguur gehandhaafd in de nieuwe Wro. De procedure bij een bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

De kennisgeving van het bestemmingsplan zal tevens dienen te voldoen aan artikel 1.3.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan van de verschillende instanties zijn in deze toelichting verwerkt.

Met de volgende instanties is vooroverleg gepleegd:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Peel & Maasvallei;
- VROM-inspectie afdeling Zuid.

Provincie Limburg

De beoordeling van het plan door de provincie Limburg per brief van 25 november 2009 heeft geleid tot een opmerking betreffende het aspect natuur. Verzocht is om een nader onderzoek naar het voorkomen van dwergvleermuizen. Met het uitgevoerde onderzoek door Ecologica BV d.d. 16 oktober 2009 is hierin voorzien.

Waterschap Peel & Maasvallei

Het Waterschap heeft een pré-wateradvies d.d. 15 juli 2009 gegeven.

Vervolgens is het definitieve voorontwerp voorgelegd en is het definitief wateradvies per brief van 23 oktober 2009 afgegeven. De opmerkingen inzake infiltratie zijn vervolgens verwerkt in het ontwerpplan.

VROM-inspectie regio Zuid

Per brief van 23 november 2009 is door VROM ingestemd met het voorontwerpplan. Er was geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De reacties van de bovengenoemde instanties zijn ingesloten als **bijlage 6**.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

De voorbereiding voor het bestemmingsplan verloopt via de procedure zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2010 gedurende zes weken tot en met 24 maart 2010 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in de Staatscourant en op www.weert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend en is een schriftelijke reactie kenbaar gemaakt door de Provincie Limburg per brief d.d. 17 maart 2010. De beoordeling van het plan gaf geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze namens de Provincie. Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Daarop is vervolgens het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 10 juni 2010 onder nr. RAD-000191.

8. Bijlagen

Bijlage 1a: Bodemonderzoek locatie 1 Hakkeweg

Bijlage 1b: Bodemonderzoek locatie 2a en 2b Kievitspeelweg

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Geurhinderonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek locatie 2a en 2b Kievitspeelweg

Bijlage 5: Flora en fauna onderzoek locatie 1 Hakkeweg

Bijlage 6: Reacties overlegprocedure artikel 3.1.1 Bro