



Documentnr. 12/27240/B/M/TC  
Dossiernr. M18619.02

#### **Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu**

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling  
en Milieu  
is een handelsnaam van  
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55  
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260  
F (0475) 459 282

info@aelmans.com  
www.aelmans.com

KvK 14048217  
BTW 8116.94.811.B.01  
Bankrekening 15.18.99.444  
BIC RABONL2U  
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

## **KEENTERSTEEG 9 en 11**

### **Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. wijziging van de bestemming aan de Keentersteeg 9 en 11**

Datum : december 2011  
Aanpassing : 1-5-2012  
                  : 27-12-2012

Datum opdracht : augustus 2011  
Naam opdrachtgever : J.E.G.J. en M.F.J.J.G. Stals

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM  
Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2  
                                  6095 BE Baexem

De opdracht is uitgevoerd door : ing. A.M.C.M. Crasborn



Op onze dienstverlening zijn de  
algemene voorwaarden van Triple-A  
Adviseurs B.V. van toepassing die u  
vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....</b>	<b>5</b>
2.1 Ligging plangebied .....	5
2.2 Beoogde ontwikkeling.....	7
2.3 Ruimtelijke effecten .....	7
<b>3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
3.1 Rijksbeleid .....	8
3.2 Provinciaal beleid .....	9
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	9
3.2.2 Perspectieven .....	9
3.2.3 Provinciale waarden.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid.....	11
<b>4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>13</b>
4.1 Bodem.....	13
4.2 Geluid.....	14
4.3 Milieuzonering .....	14
4.4 Luchtkwaliteit.....	15
4.5 Externe veiligheid .....	16
<b>5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN .....</b>	<b>18</b>
5.1 Archeologie .....	18
5.2 Kabels en leidingen .....	20
5.3 Verkeer en parkeren.....	20
5.4 Waterhuishouding .....	20
5.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding.....	20
5.5.2 Provinciaal beleid .....	20
5.5.3 Watertoets .....	21
5.6 Natuur en landschap .....	22
5.7 Flora en fauna .....	22
5.8 Duurzaamheid .....	22
<b>6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>23</b>
<b>7. BIJLAGE (STUATIESCHETS).....</b>	<b>24</b>

## 1. INLEIDING

Op 20 mei 2010 is namens de initiatiefneemsters, de gezusters Stals, een principeverzoek ingediend bij de gemeente Weert voor het wijzigen van de huidige agrarische bedrijfsbestemming van de twee bedrijfswoningen met bijbehorende kavel aan de Keentersteeg 9 en 11 te Weert in twee woonbestemmingen. De gemeente Weert en de provincie Limburg hebben aangegeven in principe hun medewerking te willen verlenen aan onderhavige ontwikkeling.

Op de locatie aan de Keentersteeg vigeert momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", dat werd vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 13 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 16 april 2002.

Het bestemmingsplan staat het gebruik van de twee aanwezige bedrijfswoningen voor "burgerbewoning" niet toe. De twee panden hebben op dit moment beide een agrarische bestemming. Deze bestemming dient gewijzigd te worden in de bestemming "Wonen" op twee separate kavels, met de opmerking dat er per kavel maximaal 1 wooneenheid is toegestaan.

De twee panden aan de Keentersteeg 9 en 11 dienen grondig gerenoveerd c.q. aangepast te worden. Beide panden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert op een afstand van ongeveer 150 meter van de Ringbaan-zuid en 165 meter van de bebouwde kom van Weert.

Bij brief van 28 februari 2011 heeft de gemeente Weert aangegeven dat een bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Aangezien de gemeente een nieuw bestemmingsplan Buitengebied aan het voorbereiden is bestaat de mogelijkheid om dit plan hierin te laten "meeliften".

In deze onderbouwing zullen de navolgende aspecten aan de orde komen:

- een duidelijke omschrijving van het plangebied en de begrenzing hiervan;
- een motivering van de voorgenomen ontwikkelingen in ruimtelijke en planologische zin;
- de vigerende planologische situatie en een omschrijving van de afwijking;
- toetsing aan beleidslijnen van Rijk, provincie en gemeente;
- toetsing aan de milieuaspecten bodem, akoestiek, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- toetsing aan de overige ruimtelijke aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid;
- de effecten van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving;
- een integrale afweging van de bij het plan betrokken belangen;
- economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In de onderbouwing komt vervolgens ook een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen aan de orde.

De resultaten van (technische) onderzoeken die zijn verricht in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan, worden opgenomen in deze toelichting.

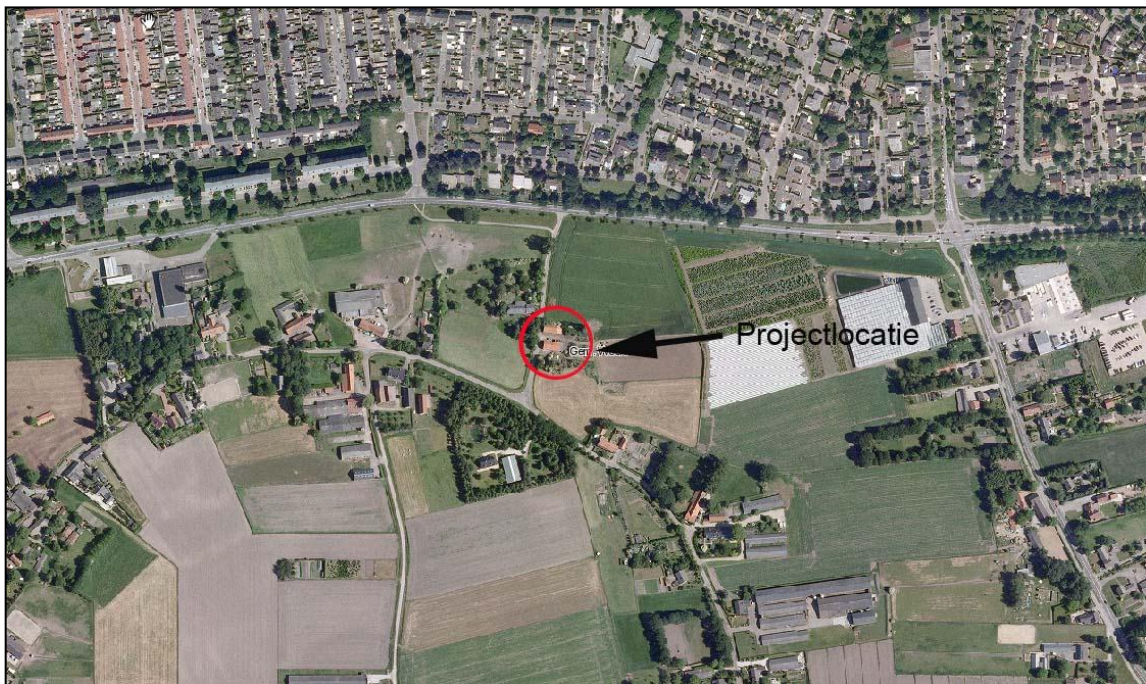


## 2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

### 2.1 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van de stadskern van Weert en de Ringweg-zuid (N292) aan de Keentersteeg 9 en 11, tussen de Maaseikerweg en de Bocholterweg. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert, zie figuur 1. De omgeving heeft een landelijke uitstraling met in de directe omgeving voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en op ruime afstand enkele agrarische bedrijven. Het plangebied is op een afstand van ca. 150 m. van de Ringweg-zuid gelegen en op een afstand van ca. 165 m. van de bebouwde kom van Weert.

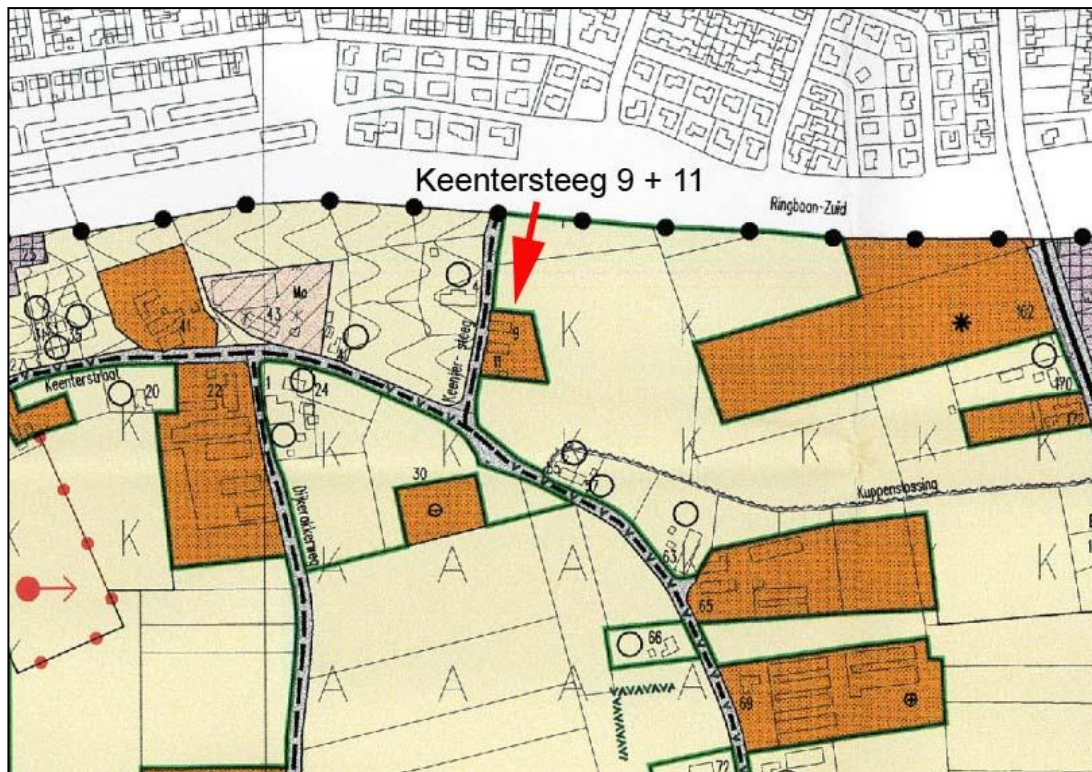


*Figuur 1: Ligging projectlocatie*

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.000 m<sup>2</sup> en heeft betrekking op twee toekomstige percelen met een woonbestemming. Beide percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Weert 1998". Momenteel zijn op de betreffende agrarische bouwblok twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig (zie figuur 2).

Het onderhoud van de betreffende panden verkeert in een slechte staat. De panden dienen grondig gerenoveerd te worden, zie het huidige aanzicht vanaf de Keentersteeg in figuren 3 en 4.





*Figuur 2: Agrarische bouwblok*



*Figuur 3: Voor/zij-aanzicht no. 11 vanaf Keentersteeg*



*Figuur 4: Voor/zij-aanzicht no. 9 vanaf Keentersteeg*

## **2.2 Beoogde ontwikkeling**

Het is de bedoeling om beide panden te gaan renoveren en gelijktijdig de huidige agrarische bouwkavel te wijzigen naar een woonbestemming voor twee aparte woningen. Hierbij wordt in beide gebouwen het bedrijfsgedeelte (stallen en schuur) bij de bestaande bedrijfswoningen gevoegd. Hiermee ontstaan twee woningen die qua omvang voldoen aan de eisen van deze tijd. Uit overleg met de gemeente is vast komen te staan dat op de woonlocatie de mogelijkheid bestaat om na renovatie van de woningen eveneens twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> te realiseren, de "verdeling" van deze oppervlakte over de twee woningen is vrijelijk in te vullen.

Ten aanzien van de renovatie van de woningen op de nieuwe woonbestemming geldt dat op het moment van het opstellen van deze partiële herziening nog geen concrete bouwtekeningen aanwezig zijn.

## **2.3 Ruimtelijke effecten**

De ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zijn zeer beperkt. De wijzigingen van de huidige bebouwing hebben hoofdzakelijk betrekking op interne aanpassingen ten behoeve van het realiseren van 2 woningen in twee bestaande agrarische bedrijfswoningen inclusief de aangrenzende bedrijfsgebouwen. De beide gebouwen worden grondig gerenoveerd, hierdoor verbetert het uiterlijk van de gebouwen aanzienlijk. Ook de directe omgeving van de woningen zal "opgeknapt" worden waardoor de gebouwen een positieve uitstraling in het gebied zullen verkrijgen. De panden zullen aanzienlijk beter in de omgeving passen waardoor de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbetert.

### **3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" van de gemeente Weert.

#### **3.1 Rijksbeleid**

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.



Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding. Bij onderhavig initiatief is sprake van het benutten van een bestaand pand ten behoeve van het realiseren van een extra wooneenheid. Het initiatief past derhalve binnen het voorgestane rijksbeleid.

### **3.2 Provinciaal beleid**

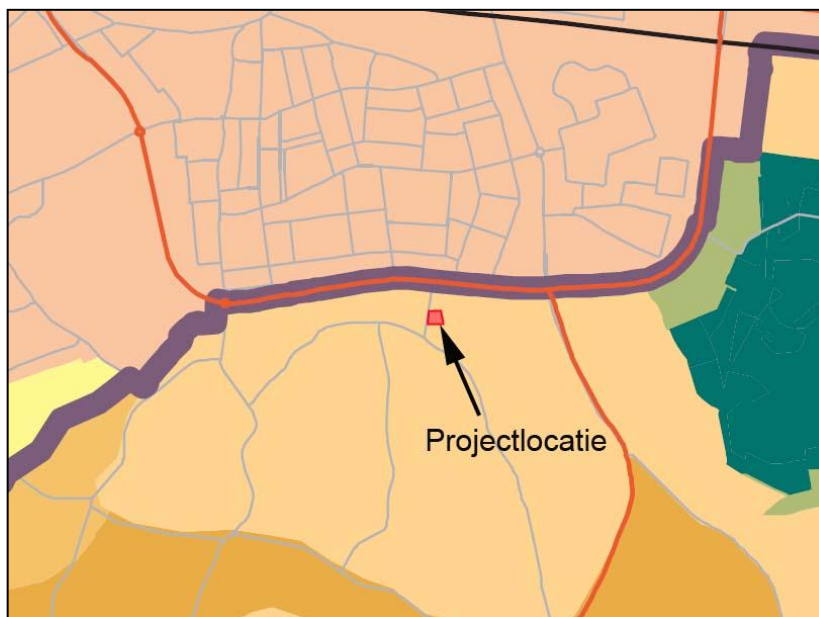
#### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

#### 3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven. Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief "P4 Vitaal landelijk gebied", zie figuur 9.



*Figuur 5: Uitsnede POL-perspectievenkaart met ligging projectlocatie*

### **Vitaal landelijk gebied (P4)**

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) 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. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevinggebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en (onder voorwaarden, zie 3.2.1) voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen.

De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Zo is doorontwikkeling tot (zeer) grote bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij of glastuinbouw voornamelijk in de regio Peelland mogelijk (zie Reconstructieplan, 2004).

Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Aangezien er in dit geval sprake is van bestaande bebouwing (bedrijfswoningen) is het LKM niet aan de orde.

### 3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

#### *- Kristallen waarden*

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied gelegen binnen de Roerdalslenk. Aangezien er geen grondwaterwinning plaatsvindt, is toetsing aan deze waarde niet aan de orde.

#### *- Groene waarden*

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.

#### *- Blauwe waarden*

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.

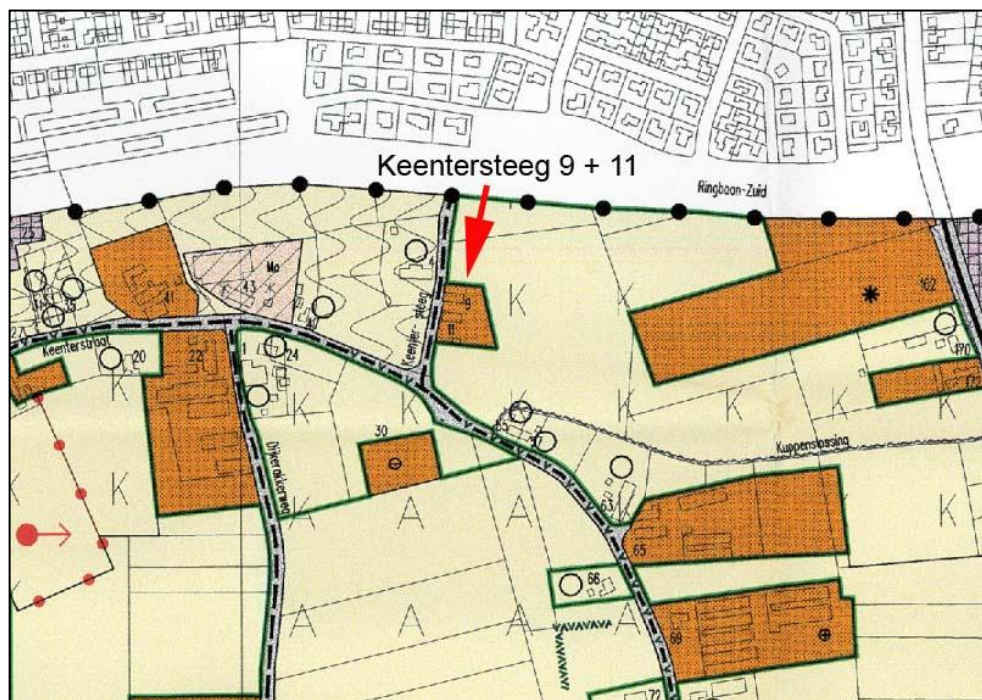
### 3.3 Gemeentelijk beleid

- Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998", dat werd vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 13 september 2001 en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 16 april 2002, heeft het plangebied aan de Keentersteeg 9 en 11 de bestemming "Agrarisch bouwblok".

De tot "Agrarisch bouwblok" bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Binnen de bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Binnen het bouwblok mag agrarische bedrijfsbebouwing worden opgericht met een daarbij behorende bedrijfswoning.

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied zijn positief bestemd, maar in het gehele buitengebied is het beleid erop gericht om toename van bebouwing ten behoeve van de woonfunctie en niet-agrarische bedrijvigheid te beperken. Nieuwbouw ten behoeve van genoemde functies wordt daarom uitgesloten.



Figuur 6: uitsnede bestemmingsverbeelding met aanduiding plangebied

De ontwikkeling binnen het plangebied aan de Keentersteeg, is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Er zijn namelijk binnen de bestemming "Agrarisch bouwblok" geen mogelijkheden om twee nieuwe burgerwoningen te realiseren. Ook de opgenomen wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden bieden geen mogelijkheden vanwege het feit dat deze niet zien op het mogelijk maken van 2 burgerwoningen.

- 1<sup>e</sup> Partiële herziening Paraplubestemmingsplan Bijgebouwen & bouwwerken geen gebouwen zijnde en evenementen

Op 6 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Weert de 1<sup>e</sup> partiële herziening Paraplubestemmingsplan Bijgebouwen & bouwwerken geen gebouwen zijnde, ongewijzigd

vastgesteld. Deze 1<sup>e</sup> partiële herziening betreft onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en ziet toe op de bouw en het gebruik van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het planologisch toelaten van evenementen.

Op 6 juli 2009 is de 1<sup>e</sup> partiële herziening in werking getreden, zodat kan worden aangesloten bij dit plan.

In de voorschriften met betrekking tot bijgebouwen wordt het volgende gesteld. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen (daaronder begrepen overkappingen die niet als gebouwen zijn aan te merken) bij woningen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het achtererf en het zijerf tezamen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. De goothoogte van de bijgebouwen mag vervolgens niet méér bedragen dan 3,20 meter, terwijl de bebouwingshoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Door de hantering van de norm van 50% onbebouwd blijvend achter- en zijerf, wordt voorkómen dat vooral de achtererven dichtslibben. Ten aanzien van grotere kavels geldt dat er als gevolg van het parapluplan meer mogelijkheden ontstaan met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen bij woningen.

*- Gemeentelijke afweging tot medewerking*

Middels schrijven d.d. 28 februari 2011 heeft de gemeente Weert een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling. Aan haar medewerking heeft de gemeente voorwaarden verbonden:

1. maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen vrijelijk te verdelen over de twee woningen;
2. behouden van het monumentale bakhuis, overige niet cultuurhistorische relevante bebouwing dient van het perceel verwijderd te worden;
3. de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke moet komen te vervallen;
4. landschappelijke inpassing van beide woningen;
5. het plan moet door de provincie worden gedragen.

Aan voorliggende voorwaarden wordt / is voldaan:

1. bij realisatie van het plan zal bij de twee woningen in totaliteit maximaal 150 m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd;
2. met het slopen van de overige niet cultuurhistorische relevante bebouwing en het behouden van het bakhuis zal worden voldaan;
3. voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming;
4. inpassing geschiedt middels de realisatie van tuinbeplanting;
5. de provincie heeft positief gereageerd op het plan.

Met de gestelde voorwaarden constateert de gemeente dat een dusdanige kwaliteitsverbetering ter plekke tot stand komt, waarmee voorliggende planontwikkeling (het wijzigen van de bestemming van twee agrarische bedrijfswoningen naar twee woningen ter plekke van de locatie) verantwoord is.

Naar aanleiding van het positieve standpunt van de gemeente Weert ten aanzien van de planontwikkeling aan de Keentersteeg 9 en 11 is voorliggend bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.



## 4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Bij de realisering van het project moet op de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

Voor de locatie zijn allereerst de milieuaspecten bodem, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht. Vervolgens is gekeken naar de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is gewaarborgd. Aangezien een aanspraak op planschade door de gemeente op aanvragers kan worden afgewenteld is een onderzoek in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

### 4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco.

Het uit te voeren onderzoek dient te worden verricht conform de Nederlandse Norm-5725 en/of 5740 (NEN5725/NEN5740) en alle overige van toepassing zijnde NEN-normen.

De conclusie van het historische bodemonderzoek luidt als volgt:

<p><b>3. HYPOTHESE EN CONCLUSIES</b></p> <p>Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.</p> <p>Uit de voorhanden zijnde historische informatie en het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie zijn er geen directe aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten.</p> <p>Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.</p> <p>Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.</p>
--

De volledige rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**.

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

## 4.2 Geluid

Ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten', zoals woningen, is het van belang om te voldoen aan de wettelijk vastgestelde grenswaarden. Het goede binnenklimaat in de woning dient namelijk gegarandeerd te worden. Wel is duidelijk dat hier sprake is van twee bestaande (bedrijfs)woningen die reeds in het verleden bewoond werden.

Zowel wegen in binnenstedelijk gebied als wegen in buitenstedelijk gebied, zijn voorzien van een wettelijk vastgelegde zone. Binnen een dergelijke zone is de hoogst toegestane geluidbelasting op de gevel van een woning 48 dB. Voor wegen in buitenstedelijk gebied, die bestaan uit 1 of 2 rijstroken, bedraagt de zone 250 meter vanaf de as van de weg.

Ten aanzien van de verbouwing/aanpassing van de woningen op de locatie zijn nog geen concrete plannen voorhanden. Het is namelijk aan de toekomstige eigenaren om hun woningen te verbouwen. Het is echter wel bekend dat de toekomstige woningen zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en dat er een wettelijk vastgelegde zone van 250 meter is gelegen vanwege de Randweg. Om te kunnen achterhalen of de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de norm van maximaal 48 dB, zal een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plaats dienen te vinden.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting beneden de 53 dB blijft, is geen aanvullende rapportage nodig om de karakteristieke geluidwering te bepalen. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Na toepassing van de standaard bouwmaterialen is een binnen-niveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat het bestaande gebruik (wonen) niet verandert wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## 4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot onderhavig plan blijven de afstanden tot eventuele milieuzonering van bedrijven in de omgeving ongewijzigd. Het betreft een wijziging van 'agrarisch' naar 'wonen'. Hierdoor is er sprake van het toevoegen van een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Uit een inventarisatie van bedrijven in de omgeving van het plangebied blijkt

dat het meest nabijgelegen (agrarische) bedrijf gevestigd is aan de Keenterstraat op een afstand van ruim 200 meter van het plangebied. Onderhavige ontwikkeling levert geen beperkingen op voor dit agrarisch bedrijf, omdat er tussen onderhavig plangebied en het bedrijf reeds andere woningen zijn gelegen. De meest nabij gelegen woning is voor het bedrijf de beperkende factor.

Onderhavig plan brengt derhalve geen verdere beperkingen voor bedrijven in de omgeving met zich mee.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

##### Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het toevoegen van één wooneenheid kan derhalve gezien worden als een NIBM project.

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

#### **4.5 Externe veiligheid**

In onderhavig geval is er reeds sprake van kwetsbare objecten (bedrijfswoningen), door de wijziging van de bestemming naar wonen verandert de kwetsbaarheid niet. Wel is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

##### 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.

##### 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 onbeschermde 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.

##### (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

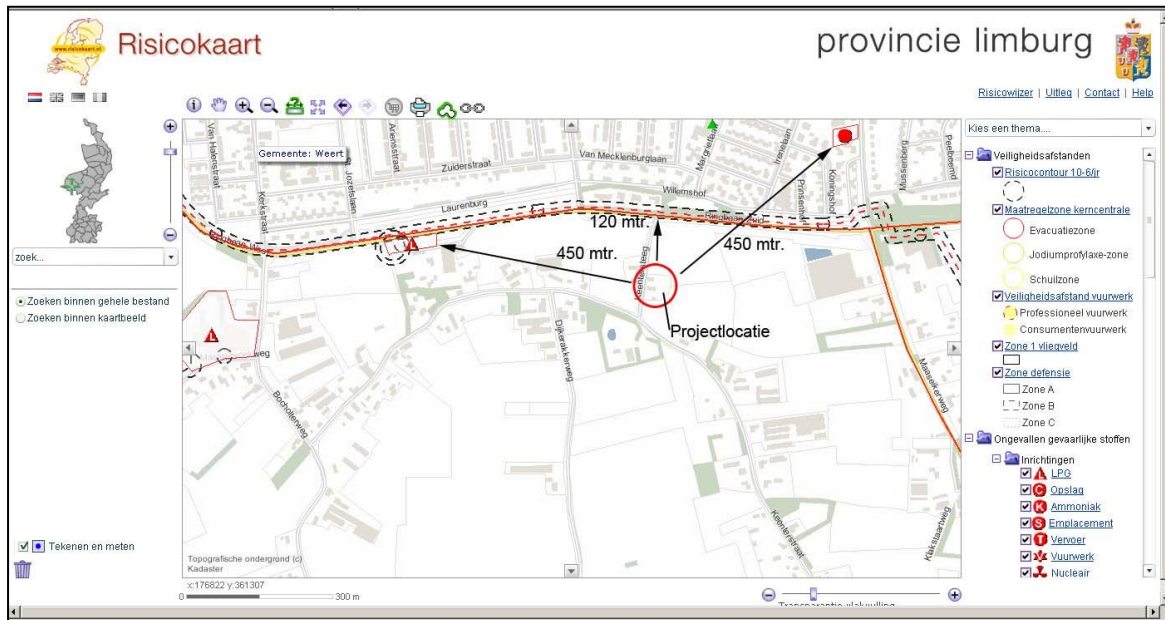
##### Conclusie externe veiligheid

Op de Risicokaart Limburg is te zien dat er op circa 450 meter ten westen en ten noordoosten van het plangebied twee zogenaamde 'risicovolle bronnen' aanwezig zijn. Dit betreft een tankstation alwaar een bovengrondse propaan tank aanwezig is en een tankstation zonder propaanopslag. Gelet op de afstand tot het onderhavige plangebied is deze voldoende groot dat er geen risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan. Ook is de bereikbaarheid van



de locatie bij een eventuele calamiteit goed, waardoor de bestemmingswijziging in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen is.

Verder volgt een buisleiding het tracé van de Ringbaan-zuid, ook de afstand tot deze ondergrondse buisleiding is in het kader van enig risico meer dan voldoende.



Figuur 7: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Op grond van het vorenstaande ontstaan er geen risico's in het kader van de externe veiligheid als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. In de (directe) omgeving bevinden zich geen dusdanig risicovolle bronnen dat de gewenste ontwikkeling niet te verantwoorden zou zijn.

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden in het kader van de externe veiligheid.

## 5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

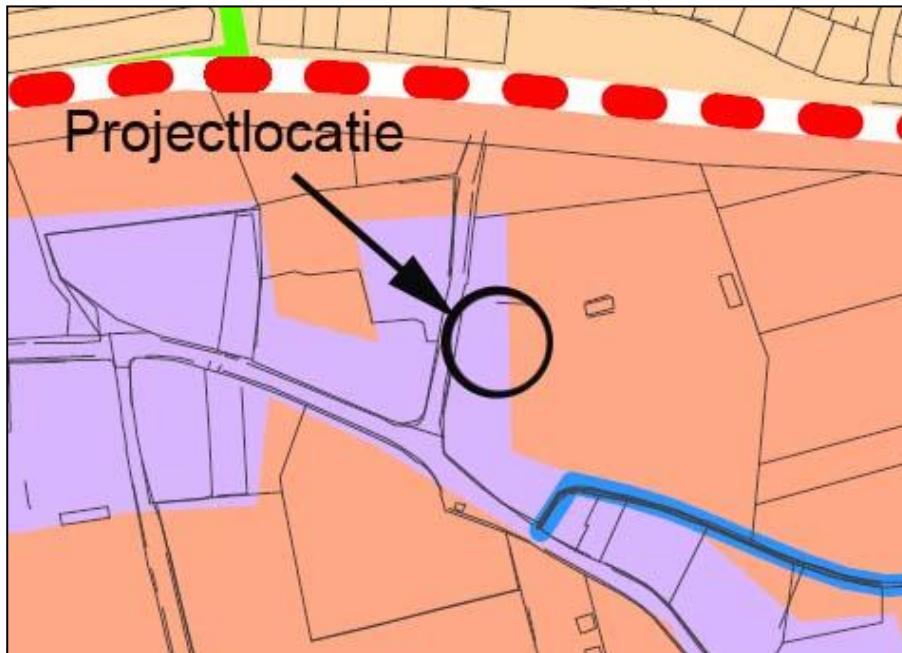
De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaatst indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Weert kent onderhavig plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3), zie figuur 8. Hiervoor geldt een ondergrens van 250 m<sup>2</sup>. Bij onderhavig plan is slechts sprake van wijzigen van de bestaande bestemming van twee bedrijfswoningen in twee woningen, het betreft enkel interne wijziging. Daarnaast bestaat de mogelijkheid 2 bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 150 m<sup>2</sup> te realiseren. Het verstoringsoppervlak is hierbij kleiner dan 250 m<sup>2</sup>, er is derhalve geen onderzoekplicht van toepassing.

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



### Archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert

Bijlage bij: Nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert

ArchAeO-rapport 0915, kaartbijlage 1, schaal 1:25.000

legenda

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		beslistabel onderzoekplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning GEMEENTEN WEERT EN NEDERWEERT		
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringdiepte?	verstoringsoppervlak?	wel of geen onderzoekplicht?
1	- wettelijk beschermde monumenten (WR-AW) - gemeentelijke archeologische monumenten	mvt -	mvt -	vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (WR-AW): - historische kern Weert, - hoeven, kasteel-, kerk-, kloosterterreinen, schansen, - (water-)molenlocaties, AMK-terreinen (zeer hoge waarde)	> 40 cm? nee ja ja	> 50m²? - nee ja	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoekplicht geen onderzoekplicht onderzoekplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm? nee ja ja	> 250m²? - nee ja	geen onderzoekplicht geen onderzoekplicht onderzoekplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm? nee ja ja	> 250m²? - nee ja	geen onderzoekplicht geen onderzoekplicht onderzoekplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm? nee ja ja	> 250m²? - nee ja	geen onderzoekplicht geen onderzoekplicht onderzoekplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoekplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Traoëwet
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoekplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Traoëwet

Figuur 8: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart incl. legenda

## 5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## 5.3 Verkeer en parkeren

Onderhavig initiatief heeft geen toename van de parkeerbehoefte tot gevolg. De opritten bij beide woningen kunnen tevens worden gebruikt als parkeerplaats, waardoor er geen auto's langs de Keentersteeg geparkeerd hoeven te worden. Hiermee wordt tevens ruimschoots voldaan aan de parkeernormen volgens CROW.

## 5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

### 5.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft.

Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

### 5.5.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.



### 5.5.3 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Bij het Waterschap Peel en Maasvallei geldt een ondergrens voor een watertoets van 2.000 m<sup>2</sup>. Onderhavig plan heeft betrekking op het toevoegen van een verhard oppervlak van 250 m<sup>2</sup> (2 x garage met opritten). Onderhavig plan hoeft derhalve niet te worden voorgelegd aan het watertoetsloket van Waterschap Peel en Maasvallei.

Op de kaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen of in de directe nabijheid van een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Weert. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. De benodigde aansluitingen zijn reeds aanwezig.

#### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

#### *Hemelwater (dak)verhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd.

#### *Capaciteit hemelwatervoorziening*

Aangezien hier niet sprake is van nieuwbouw hoeft geen afkoppeling gerealiseerd te worden.

#### *Conclusie*

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

## **5.6 Natuur en landschap**

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden. Verder heeft onderhavige ontwikkeling met name betrekking op een interne wijziging in een bestaand pand.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling

## **5.7 Flora en fauna**

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is er vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de soortenbescherming is er eveneens geen belemmering om over te gaan tot het uitvoeren van de bestemmingsplanwijziging. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet nodig. Wel blijft de zorgplicht, art. 2 lid 1 van de Flora- en Faunawet, van kracht.

Aangezien het plan geen verandering kent, enkel een wijziging van bestemming die bewoning van de twee bedrijfswoningen mogelijk maakt, heeft dit geen invloed op eventuele flora- en fauna. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## **5.8 Duurzaamheid**

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

## **6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

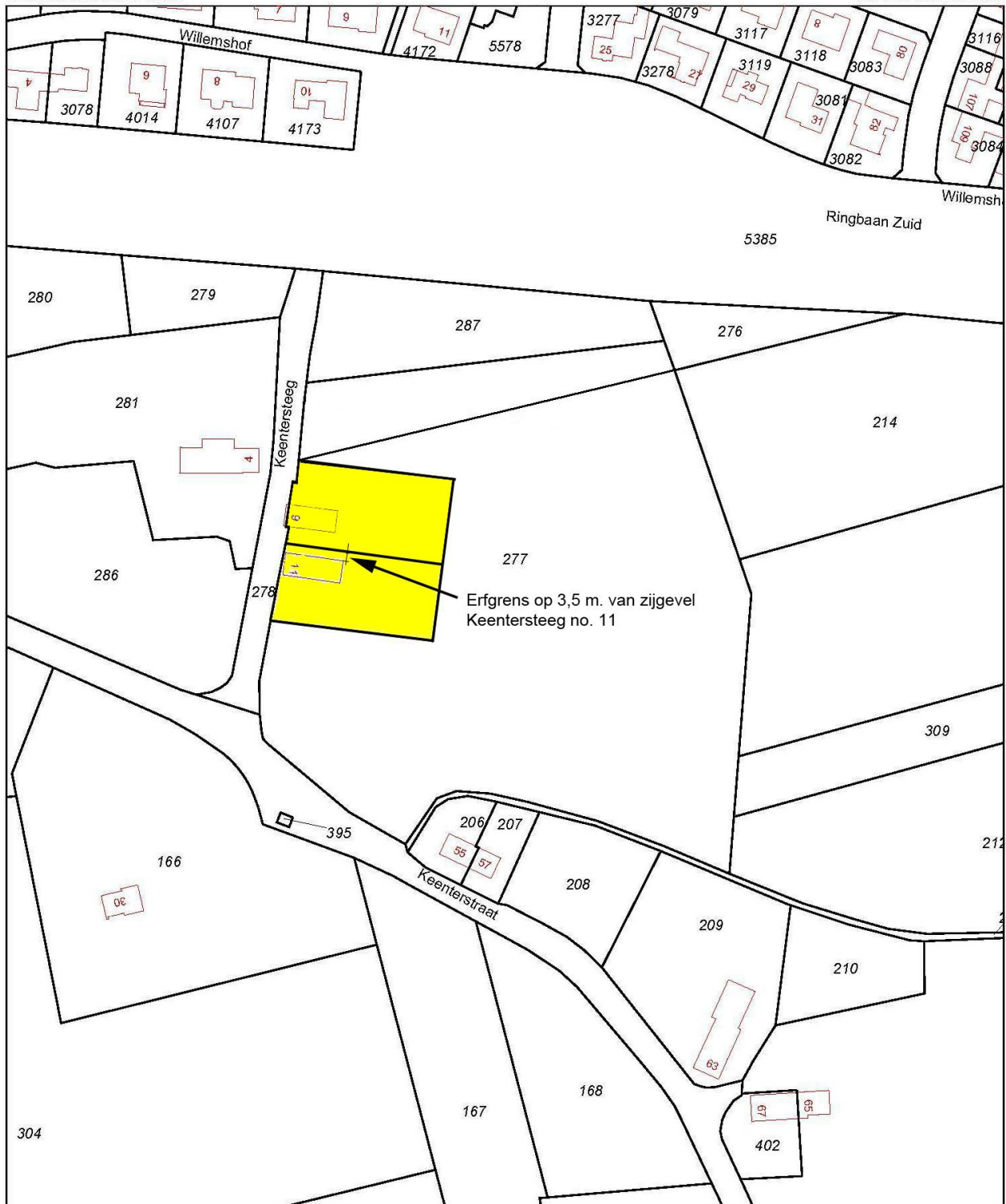
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief voor de realisatie van een bestemmingswijziging aan de Keentersteeg 9 en 11 te Weert. De bestemmingswijziging komt voor rekening van de aanvrager. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## 7. BIJLAGE (STUATIESCHETS)

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: R18619



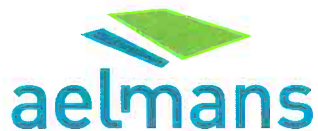
0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	WEERT	
25	Huisnummer	Sectie	AD	
—	Kadastrale grens	Perceel	277	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, ROERMOND, 7 mei 2010  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





Rapportnummer 12/05813/V/E/HW  
Projectcode E18619.03  
Datum 13 december 2012

Opdrachtgever Mevrouw J.E.G.J. Hermans - Stals  
St. Paulusstraat 32  
6001 CN Weert

Contactpersoon ing. H.J.J.G.M. Wolfs  
Aelmans Eco B.V. Milieukundig adviseur

**Aelmans Eco B.V.**

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55  
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260  
F (0475) 459 282

info@aelmans.com  
www.aelmans.com

KvK 14048216  
BTW 8022.45.262.B.01  
Bankrekening 15.48.06.137  
BIC RABONL2U  
IBAN NL27 RABO 0154 8061  
37

**Medewerkers**

Ing. J.V.M. Aelmans  
Ing. H.E.J. Schrouff  
Ing. H.J.J.G.M. Wolfs  
Drs. L.M. Riga  
Ing. R.I.H. Eeken  
S.J.M. Pasmans  
G.A.P. Hamers

**Erkende monsternemers**

Ing. H.E.J. Schrouff  
Ing. H.J.J.G.M. Wolfs  
Drs. L.M. Riga  
G.A.P. Hamers

**Historisch bodemonderzoek (NEN-5725)  
Keentersteeg 9 en 11 te Weert.  
Gemeente Weert**



Op onze dienstverlening zijn de  
algemene voorwaarden van Aelmans  
ECO van toepassing die u vindt op  
www.aelmans.com.

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1.</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Doel historisch onderzoek	1
1.3	Geraadpleegde bronnen	1
<b>2.</b>	<b>LOKATIEGEGEVENS</b>	<b>2</b>
2.1	Historische informatie m.b.t. het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving	2
<b>3.</b>	<b>HYPOTHESE EN CONCLUSIES</b>	<b>5</b>
<b>Figuur 1</b>	<b>Ligging onderzoekslocatie</b>	
<b>Figuur 2</b>	<b>Onderzoekslocatie Keentersteeg 9 en 11 te Weert</b>	
<b>Bijlage 1</b>	<b>Foto's onderzoekslocatie</b>	

## **1. ALGEMEEN**

### **1.1 Inleiding**

Aelmans Eco B.V. te Ubachsberg, heeft van de gezusters Stals, opdracht gekregen voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) ter plaatse van het adres Keentersteeg 9 en 11 te Weert.

Kadastraal is de onderzoekslocatie bekend onder gemeente Weert, sectie AD, kavelnr. 277.

Aanleiding tot het uitvoeren van onderhavig onderzoek vormt het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming.

### **1.2 Doel historisch onderzoek**

Het doel van het historisch bodemonderzoek is het verkrijgen van een indicatie of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de richtlijnen die gehanteerd zijn in de Nederlandse Eenheidsnorm 5725 (NEN-5725); "Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek".

### **1.3 Geraadpleegde bronnen**

Ten behoeve van dit historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadastrale register gemeente Weert;
- Medewerker afdeling Milieu gemeente Weert;
- Bouw- en milieuvergunningen dossiers gemeente Weert;
- Geohydrologische gegevens met betrekking tot de gemeente Weert;
- Register bodemonderzoeken gemeente Weert.

## **2. LOKATIEGEGEVENS**

### **2.1 Historische informatie m.b.t. het bodemgebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving**

#### **2.1.1 Algemene terreingegevens**

De ligging van het perceel is weergegeven op een fragment van de topografische kaart (1:25.000) in figuur 1.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 4.000 vierkante meter en betreft momenteel een tweetal woningen met aanleunende stallen. (zie bijlage 1: foto-overzicht en figuur 2: onderzoekslocatie op het adres Keentersteeg 9 en 11).

#### **2.1.2 Omgeving van het terrein**

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert, ten zuiden van de stadskern van Weert en ten zuiden van de Ringweg zuid (N292).

De noord-, zuid- en oostzijden van de onderzoekslocatie worden begrensd door de omliggende landbouwgrond. De westzijde van de onderzoekslocatie wordt begrensd door de weg "Keentersteeg". Op enige afstand ten zuiden van de onderzoekslocatie bevindt zich de Keenterstraat.

De omgeving van de onderzoekslocatie kan beschreven worden als een agrarisch gebied aan de rand van de woonkern van Weert

#### **2.1.3 Voormalig en huidig gebruik**

Uit het gevoerde overleg met opdrachtgevers (gezusters Stals) en het dossieronderzoek is de volgende informatie omtrent de onderzoekslocatie naar voren gekomen.

Uit het bouwdoos van de gemeente Weert zijn geen bouwvergunningen danwel oprichtingsvergunningen aanwezig.

De enigste aanwezige vergunning betreft een Hinderwetvergunning daterende uit 1974 voor het adres Keentersteeg 11. Middels deze Hinderwet wordt vergunning verleend voor het oprichten van een inrichting (landbouwbedrijf en veehouderij) waar mest en meststoffen bewaard worden.

De alhier aanwezige veebezetting bestaat uit een 20-tal stuks vee, 15 varkens en 80 kippen. Voor het bewerken van de akkers wordt gebruikt gemaakt van een paard. Naar aanleiding van de Hinderwetvergunning uit 1974 is in 1995 een milieucontrole uitgevoerd door een medewerker van de gemeente Weert. Uit deze controle is gebleken dat hobbymatig nog enkele stuks vee worden gehouden.

Voor de ter plaatse gebezigde agrarisch bedrijfsactiviteiten op het adres Keentersteeg 9 is geen Hinderwetvergunning afgegeven. Dit zou kunnen betekenen dat de agrarisch bedrijfsactiviteiten op deze locatie begin jaren zeventig van de vorige eeuw zijn gestaakt. Gezien de kleinschaligheid van de opstallen is dit aannemelijk.

Uit de voorhanden zijnde informatie kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van beide adressen in het verleden geen tractoren of aanverwante machines gestaan hebben. Het land werd voornamelijk bewerkt middels paarden.

Momenteel betreft de huidige onderzoekslocatie uit een tweetal leegstaande woningen met aanleunende stal/schuur. Zowel de stallen als de woningen zijn niet meer als dusdanig in gebruik en bevinden zich in een verwaarloosde staat.

Op het achterterrein staan een tweetal stalletjes. Een van deze stalletjes was grotendeels ingestort, terwijl het overig stalletje nog overeind stond.

In het kader van BOOT (Besluit Opslag in Ondergrondse Tanks) zijn bij de gemeente Weert van beide adressen geen gegevens bekend omtrent ondergrondse HBO-tanks.

#### **2.1.4 Bodemonderzoek**

Voor zover bekend bij opdrachtgever en de gemeente Weert zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie zelf en de directe omgeving geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

#### **2.1.5 Veldinspectie**

Op 6 december 2012 is door een medewerker van Aelmans Eco B.V., ten behoeve van de uitvoering van het historisch bodemonderzoek, een terreininspectie uitgevoerd.

Het te onderzoeken terrein is in gebruik zoals beschreven in de voorgaand paragraaf "Vroeger en huidig gebruik".

Het te onderzoeken terrein maakt momenteel een achtergelaten c.q. verwaarloosde indruk. Aan het aardoppervlak van de vloeren in de bestaande bebouwing worden visueel geen verontreinigingen danwel minerale olievlekken waargenomen.

Aan het aardoppervlak van het buitenterrein worden visueel ook geen specifieke bodemvreemde materialen aangetroffen.

#### **2.1.6 Asbest**

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie in het verleden geen bedrijven gestaan die mogelijk asbesthoudend materiaal hebben verwerkt of geproduceerd. Daarnaast is niets bekend over mogelijke stortingen of ophogingen met asbesthoudend materiaal en/of asbestbuizen in de bodem.

Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen calamiteiten (b.v. brand of explosies) voorgedaan, waarbij asbesthoudend materiaal is vrijgekomen.



## **2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologische gegevens**

### **Bodemsamenstelling en hydrologische gegevens**

De regionale bodemopbouw en geohydrologische schematisatie ter plaatse is als volgt.

De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaarten, Roerdalslenk, kaartbladen 57 oost, 58 west en 58 oost, november 1974.

De onderzoekslocatie is gelegen in de Roerdalslenk op een hoogte van circa 29 m +NAP.

Geomorfologisch gezien bestaat de circa 10 m dikke matig goed doorlatende afdekkende laag voornamelijk uit fijn zand (Nuenen Groep).

Onder deze deklaag bevindt zich een circa 800 meter dik eerste watervoerende pakket bestaande uit zand en grind met een enkele bruinkoollaag (Formaties van Sterksel en Kedichem).

Onder dit eerste watervoerende pakket bevindt zich een afsluitende laag met een dikte van circa 30 meter. Deze afsluitende laag bestaat voornamelijk uit bruinkool (Bovenste Brunssum Klei).

De regionale grondwaterstromingsrichting vindt plaats in noordwestelijke richting.

### **3. HYPOTHESE EN CONCLUSIES**

Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie en het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie zijn er geen directe aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten.

Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Wij willen expliciet vermelden dat het verlenen van een bouwvergunning ter competentie ligt bij het bevoegd gezag.

Ubachsberg, gemeente Voerendaal, 13 december 2012

**Aelmans Eco B.V.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H.E.J. Schrouff".

**ing. H.E.J. Schrouff**

Rapport opgesteld door:  
ing. H.J.J.G.M. Wolfs  
Projectleider

**Figuur 1** Ligging onderzoekslocatie



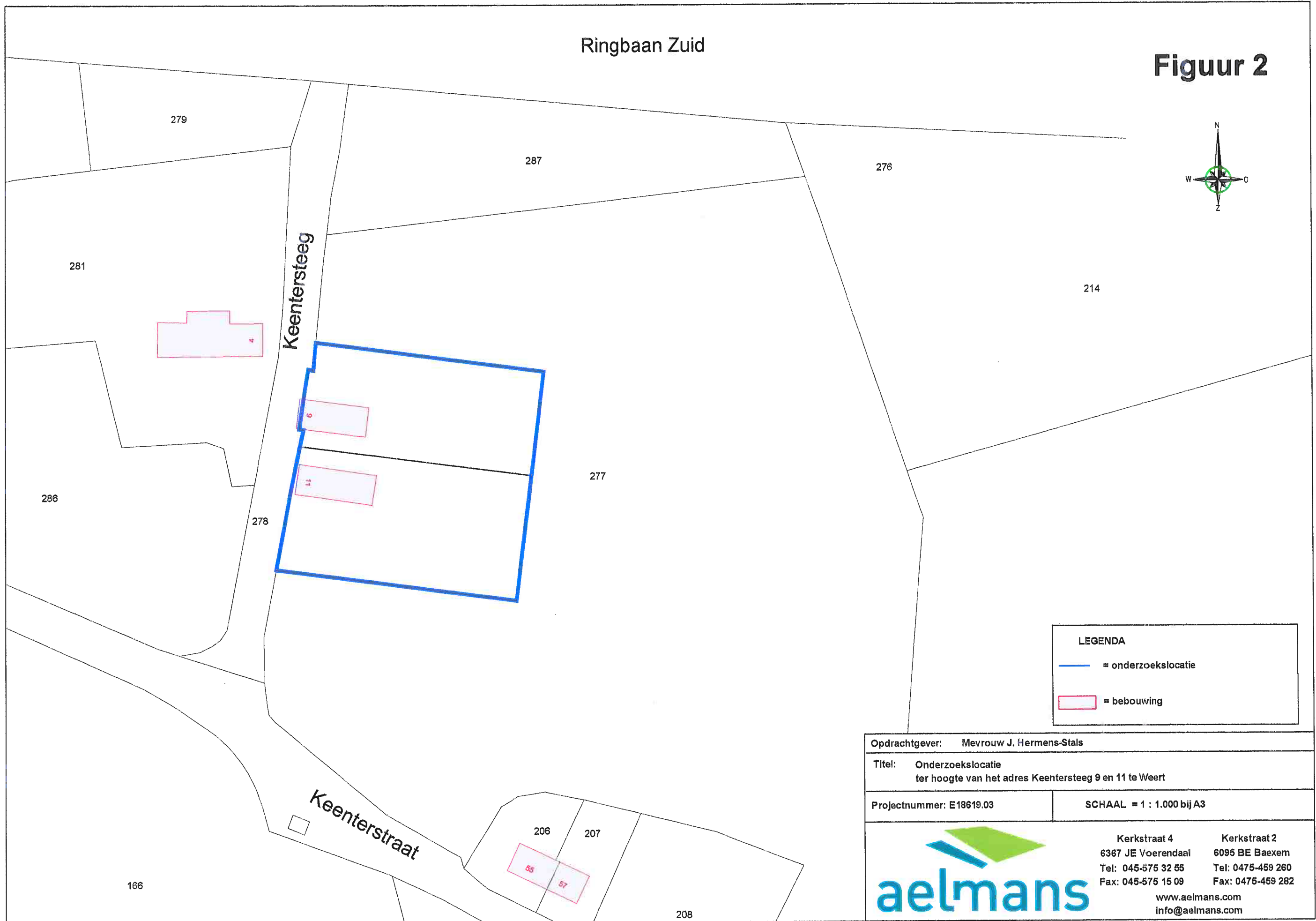
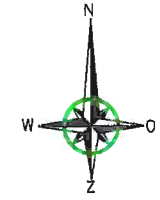
Bron: Grote Provincie Atlas Limburg (Topografische Kaart)

Schaal 1 : 25.000



Ringbaan Zuid

**Figuur 2**



**LEGENDA**

— = onderzoekslocatie

□ = bebouwing

Opdrachtgever: Mevrouw J. Hermens-Stals

Titel: Onderzoekslocatie  
ter hoogte van het adres Keentersteeg 9 en 11 te Weert

Projectnummer: E18619.03

SCHAAL = 1 : 1.000 bij A3



Kerkstraat 4 6367 JE Voerendaal Tel: 045-575 32 55 Fax: 045-575 15 09	Kerkstraat 2 6095 BE Baexem Tel: 0475-459 260 Fax: 0475-459 282
www.aelmans.com info@aelmans.com	

## **Bijlage 1**

Foto's onderzoekslocatie





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8



Foto 9