

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Diesterbaan 27 en 29

Gemeente Weert

Bestemmingsplan

Diesterbaan 27 en 29

Gemeente Weert

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan2729-VA01
Rapportnummer:	M179485.001/RVE
Opdrachtgever:	Rijksvastgoedbedrijf de heer B.R. Versaevel
Opsteller:	Renate van de Ven
Status:	Vastgesteld
Datum:	20 september 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	6
2.1	Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied	6
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionale beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieutechnische aspecten	20
4.1	Bodem	20
4.2	Geluid	20
4.3	Milieuzonering.....	21
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Geurhinder	28
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	30
5.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	30
5.2	Kabels en leidingen.....	31
5.3	Verkeer en parkeren.....	32
5.4	Waterhuishouding.....	32
5.5	Natuur en landschap	34
5.6	Flora en fauna.....	36
5.7	Duurzaamheid	37
6	Juridische opzet	38
6.1	Inleiding.....	38
6.2	De verbeelding	38

6.3	De regels.....	39
7	Handhaving.....	44
7.1	Inleiding.....	44
7.2	Uitvoering handhavingstoezicht.....	44
7.3	Overgangsrecht	45
7.4	Voorlichting	45
7.5	Sanctionering.....	45
8	Haalbaarheid	46
8.1	Financiële haalbaarheid.....	46
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	46
9	Procedure	47
9.1	De te volgen procedure	47
9.2	Kennisgeving voorbereiding	47
9.3	Het vooroverleg met instanties.....	47

1 Inleiding

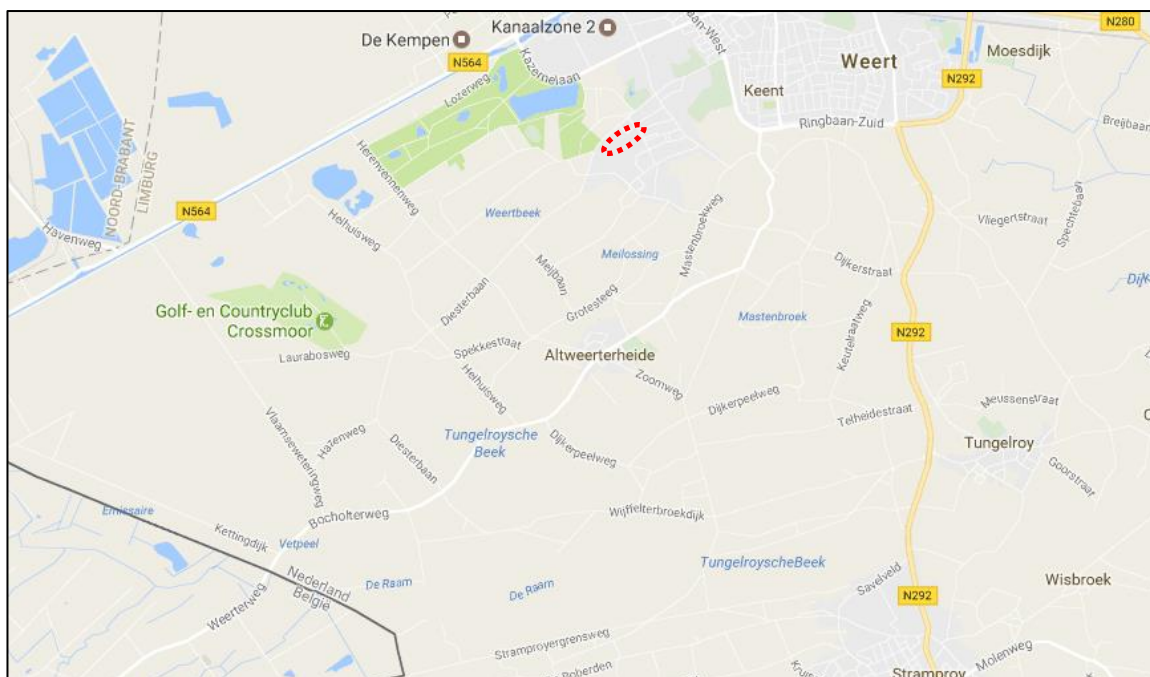
1.1 Aanleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om aan de Diesterbaan 27 en 29 de twee daar aanwezige dienstwoningen, behorende bij het Mobilisatiecomplex Weert (MOB-complex), af te stoten.

Het MOB-complex, is na een besluit van het ministerie van Defensie, inmiddels gesloten. Eventuele nieuwe functies zijn nog niet concreet. De twee dienstwoningen, die bestemd zijn als bedrijfswoning behorende bij het MOB-complex, mogen momenteel uitsluitend bewoond worden door personen met een functionele binding met het militaire terrein.

Vooruitlopend op een eventuele bestemmingswijziging van het totale MOB-complex wil het Rijksvastgoedbedrijf de bestemming van de twee bestaande dienstwoningen omzetten naar twee burgerwoningen, zodat verkoop mogelijk is. Hiervoor dient een herziening van het bestemmingsplan doorlopen te worden.

De gemeente Weert heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen. Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavige partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omkaderd)

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied

Het plangebied bestaat uit twee nog af te splitsen percelen die op enige afstand van elkaar zijn gesitueerd. Beide percelen maken op dit moment onderdeel uit van het mobilisatiecomplex Weert. Het militaire terrein (MOB-complex) is gelegen aan de Diesterbaan; aan de zuid-westelijke rand van de stad Weert.

In de verre omgeving van het plangebied ligt, op het voormalige Bisschoppelijk College, een paardenhouderij en recreatiegebied De IJzeren Man. Zuidwestelijk ligt de hengstenhouderij De IJzeren Man. In het gebied ten westen van Weert spelen verschillende ontwikkelingen. Weert-West is grofweg het gebied dat bestaat uit het terrein van de voormalige Koninklijke Militaire School, de voormalige locatie van het Bisschoppelijk College aan de Nelissenhofweg en de Lichtenberg en verder reikt het IJzeren Man gebied in alsmede Kempen Broek.

Zo is het voormalige Koninklijke militaire school in gebruik als AZC en hebben zich er diverse maatschappelijke functies gevestigd.

Verder zijn er 2 ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld aan de Diesterbaan, ten zuidwesten van nummer 4 en zijn in 2016 2 ruimte-voor-ruimte woningen gebouwd ten noordoosten van nummer 4.

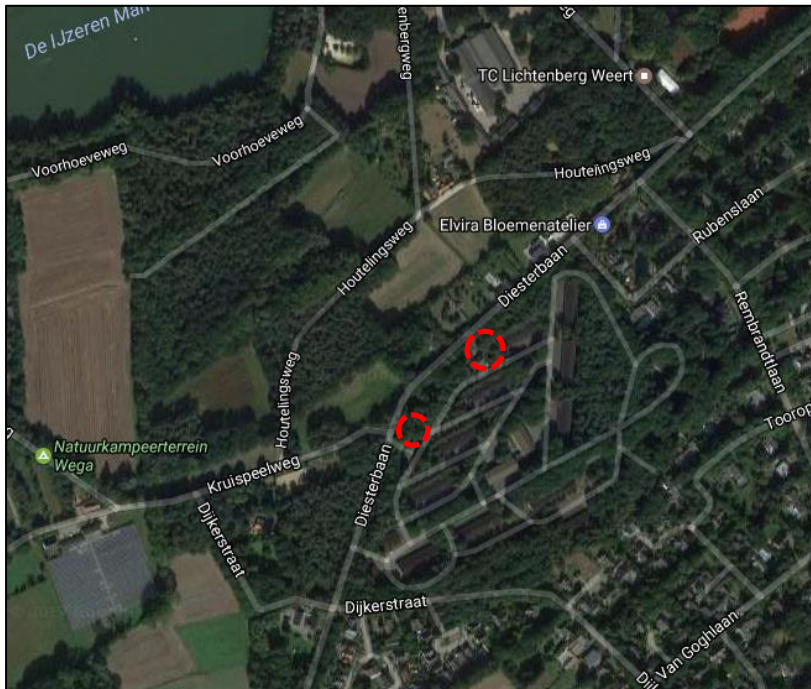
Het plangebied wordt aan de oost-, zuid- en westzijde omringd door het MOB-complex Weert van Defensie. De twee woningen Diesterbaan 27 en 29 maken deel uit van dit MOB-complex.

Het MOB-complex is een voormalig militaire terrein waar diverse gebouwen aanwezig zijn. De afgelopen jaren waren deze gebouwen in gebruik voor opslag en onderhoud alsmede opslag van munitie. Op dit moment staan de gebouwen leeg. In het verleden zijn deze gebouwen, bijbehorende infrastructuur en de omliggende gronden gebruikt voor militaire doeleinden. Het bestemmingsplan staat het volgende gebruik toe:

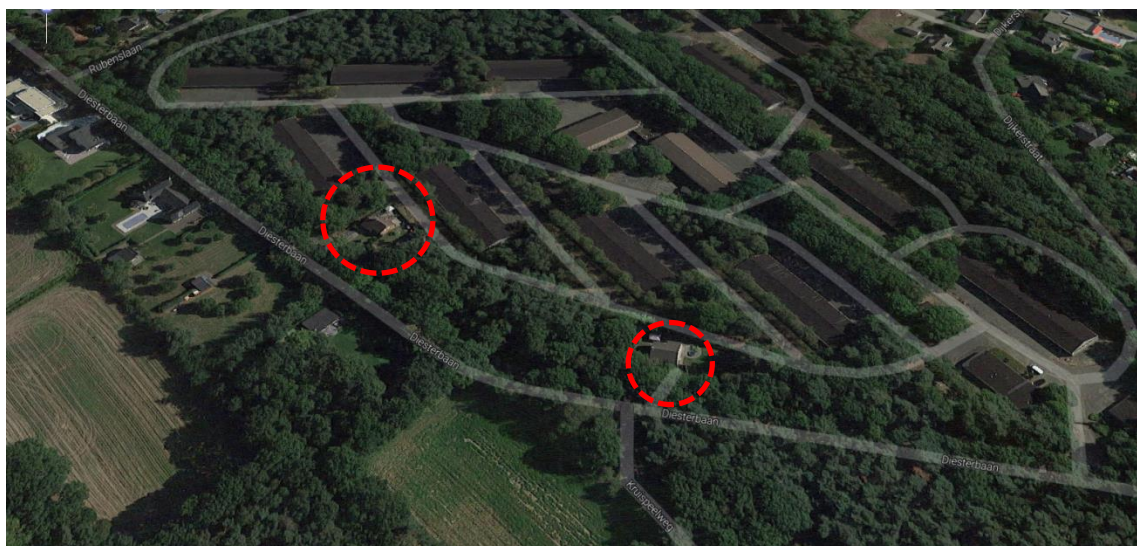
- militaire doeleinden;
- opslag en stalling van explosieven, militaire voertuigen en motorbrandstoffen;
- kantoren die verband houden met en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming;
- werkplaatsen ten behoeve van reparatie militaire voertuigen;
- overige voorzieningen noodzakelijk voor het uitoefenen van militaire taken;

Het ministerie van Defensie heeft besloten om het MOB-complex aan de Diesterbaan te sluiten. Er vindt momenteel leegstandsbeheer plaats en de gebouwen en gronden worden uitsluitend voor opslag gebruikt. Als gevolg van deze opslag vinden slechts incidentele vervoersbewegingen plaats.

Het plangebied en het omliggende militaire terrein is gelegen in een bebost gebied. Dit is goed zichtbaar op navolgende afbeelding. Het beboste gebied maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur in Weert-Zuid.



Luchtfoto omgeving plangebied met aanduiding plangebied (rood omkaderd) (bron: google Earth)

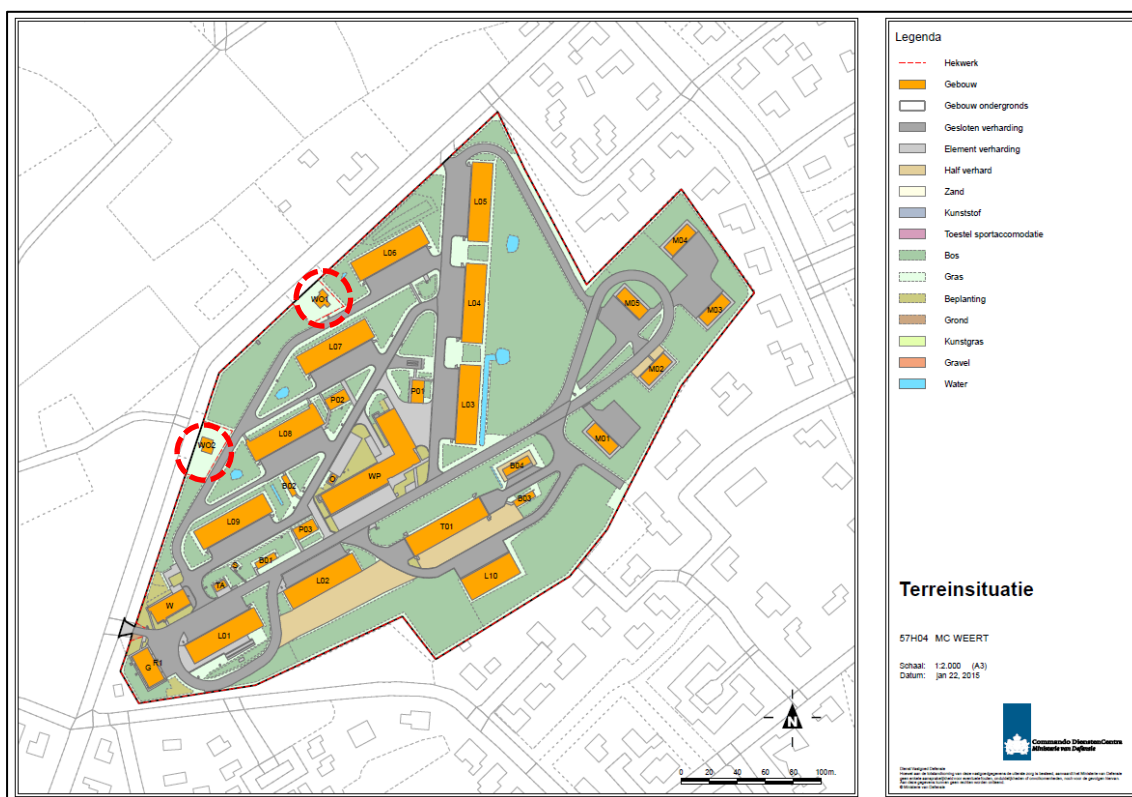


Luchtfoto vogelvlucht plangebied met aanduiding plangebied (rood omkaderd) (bron: google Earth)

Direct grenzend aan de oost/noordoostzijde van beide woningen ligt de Diesterbaan met lintbebouwing, die in hoofdzaak bestaat uit burgerwoningen. De bebouwing aan dit lint wordt onderbroken door agrarische gronden en bospercelen.

Op beide nog af te splitsen percelen is een dienstwoning aanwezig ten behoeve van het militaire

terrein. De twee dienstwoningen zijn in navolgende afbeelding rood omkaderd.



Situering twee dienstwoningen op het militaire terrein (rood omkaderd)



Foto: vooraanzicht plangebied met aanduiding woningen (bron: google Earth)

De tuinen rondom de twee dienstwoningen zijn in combinatie met de karakteristieke omgeving dermate beeldbepalend en waardevol, dat bescherming van het groen noodzakelijk is geacht. Dit is in het vigerend bestemmingsplan gedaan met een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.

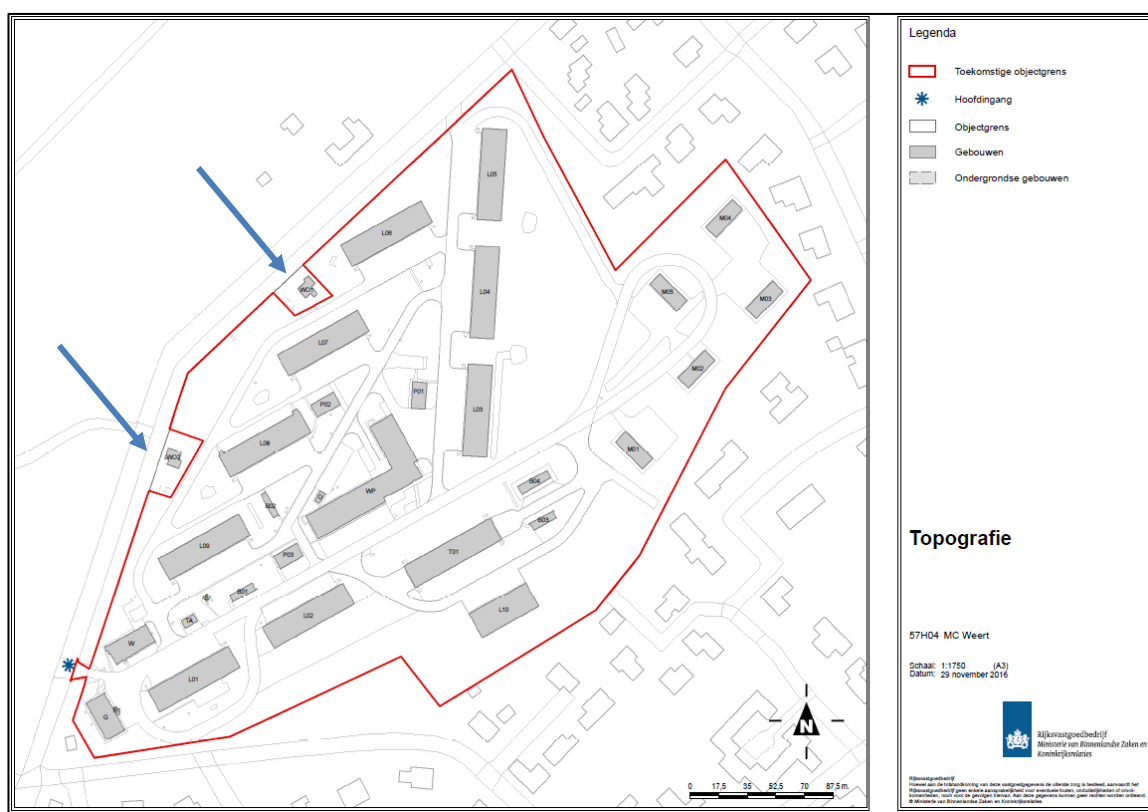
Beide woningen worden ontsloten met een inrit op de Diesterbaan. De Diesterbaan is ter plaatse van het plangebied een 50km/u-weg (en buiten de bebouwde kom 60km/u-weg), die vanuit het centrum van Weert naar het buitengebied ten zuidwesten van de stad loopt.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voorliggende project betreft de omvorming (wijziging gebruik) van de twee dienstwoningen die onderdeel uitmaken van het MOB-complex naar twee burgerwoningen. De huidige omliggende bijgebouwen bij de dienstwoningen zullen in de nieuwe situatie als bijgebouw dienst doen bij de twee burgerwoningen.

Er is slechts sprake van een omzetting van het gebruik van de woningen naar een burgerwoning. De herziening van de bestemming betreft geen wijzigingen in de bouwmogelijkheden.

De twee burgerwoningen worden voorzien van een bestemming 'wonen'. De omliggende gronden van het MOB-complex behouden vooralsnog de bestemming 'Maatschappelijke - Militair terrein' (in de SVBP2012 is dit 'Maatschappelijk – Militaire zaken'). Op navolgende afbeelding is de toekomstige objectgrens van het militaire terrein opgenomen. De twee dienstwoningen die omgezet worden naar een burgerwoning zijn aangewezen met een blauwe pijl.



Toekomstige situatie begrenzing militair terrein (rood omkaderd) en de ligging van de twee woningen (blauwe pijl)

Voor dienstwoningen gelden geen milieufstanden ten opzichte van het militaire terrein. Dit geldt wel voor burgerwoningen. Het bestemmingsplan staat op het militaire terrein activiteiten toe die aangemerkt worden als bedrijvigheid in categorie 3.2; te weten opslag en stalling van explosieven, militaire voertuigen en motorbrandstoffen. Om een omzetting van de dienstwoningen naar burgerwoningen mogelijk te maken wordt in het bestemmingsplan een zone rond de woningen opgenomen waarin de bedrijfsmatige activiteiten op het MOB-complex worden beperkt. Deze zone bedraagt 30 meter. Een nadere onderbouwing van de milieuzonering is opgenomen in paragraaf 4.3.

Onderhavig planvoornemen is voorbesproken met de gemeente Weert en er is een schriftelijk principe-akkoord namens het college van burgemeester en wethouders ontvangen op 7 december 2016.

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de omzetting van de twee dienstwoningen is dat eventuele nieuwe dienstwoningen bij de toekomstige functie van het MOB-complex zijn uitgesloten. De toekomst van het MOB-complex is nog ongewis. Er kan behoefte komen aan een nieuwe (dienst)woning bij de nieuwe functie. In dat geval zou het een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben als er een nieuwe dienstwoning wordt toegelaten. Daarom is de voorwaarde opgenomen dat bij de herbestemming van het MOB-complex een nieuwe dienstwoning niet is toegestaan.

2.3 Ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundige effecten

Er is slechts sprake van een omzetting van de twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen. Het gebruik blijft gelijk, te weten wonen. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen maar het anders bestemmen van de bestaande twee woningen.

Aangezien er reeds burgerwoningen rond het plangebied aanwezig zijn, past het bewonen van de woningen door burgers functioneel in de omgeving. Verder wordt qua bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de woningen in de omgeving. Deze bouwregels komen overeen met de bestaande regels voor de dienstwoningen, behorende bij het militaire terrein. Het plan leidt dus niet tot een toename van versterking. Er zijn geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

Landschappelijke effecten

Vanuit landschappelijk oogpunt geldt dat de locatie omringd wordt door bos. De tuinen rondom de twee dienstwoningen zijn in combinatie met de karakteristieke omgeving dermate beeldbepalend en waardevol, dat bescherming van het groen geregeld is in het bestemmingsplan met een aanduiding. Deze aanduiding wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Er worden geen landschapselementen verwijderd of bebouwing toegevoegd. Hierdoor wordt er geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en 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 'Woongebieden 2014' en de structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een Rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

Militaire terreinen

De SVIR vervangt de Planologische Kern Beslissing (PKB)Tweede structuurschema Militaire terreinen. In de SVIR is de ruimtelijke bescherming en aanwijzing van de essentiële militaire locaties, gebieden en beperkingenzones geregeld. De locaties voor militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid (vlootbasis, kazernes, militaire luchthavens, oefen- en schietterreinen, laagvliegroutes, helikopter-laagvlieggebieden, zend- en ontvangstinstallaties, radarstations en munitieopslagplaatsen evenals de daarbij behorende beperkingengebieden). Deze activiteiten op deze locaties hebben soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast.

Het Mobilisatiecomplex Weert is op dit moment niet meer in gebruik en zal in de toekomst ook niet meer opnieuw in gebruik worden genomen. Hierdoor brengt het omzetten van de twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen geen gevolgen met zich mee voor de militaire doelstellingen op nationaal niveau. Er vindt op dit moment uitsluitend nog opslag plaats en incidentele vervoersbewegingen tot er meer duidelijkheid is over een nieuwe functie voor het MOB-complex.

Ladder duurzame verstedelijking

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In dit geval zal op de bovengenoemde drie punten specifiek worden ingegaan in relatie tot onderhavig planvoornemen.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame

verstedelijking. Onderhavig plan is een dergelijk klein initiatief. Daar komt bij dat de locatie geen toevoeging van woningen betreft maar het omvormen (wijzigen gebruik) van twee dienstwoningen naar burgerwoningen. Er is dus geen toename van het aantal woningen. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde wijziging van het gebruik van de bestaande woningen is niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

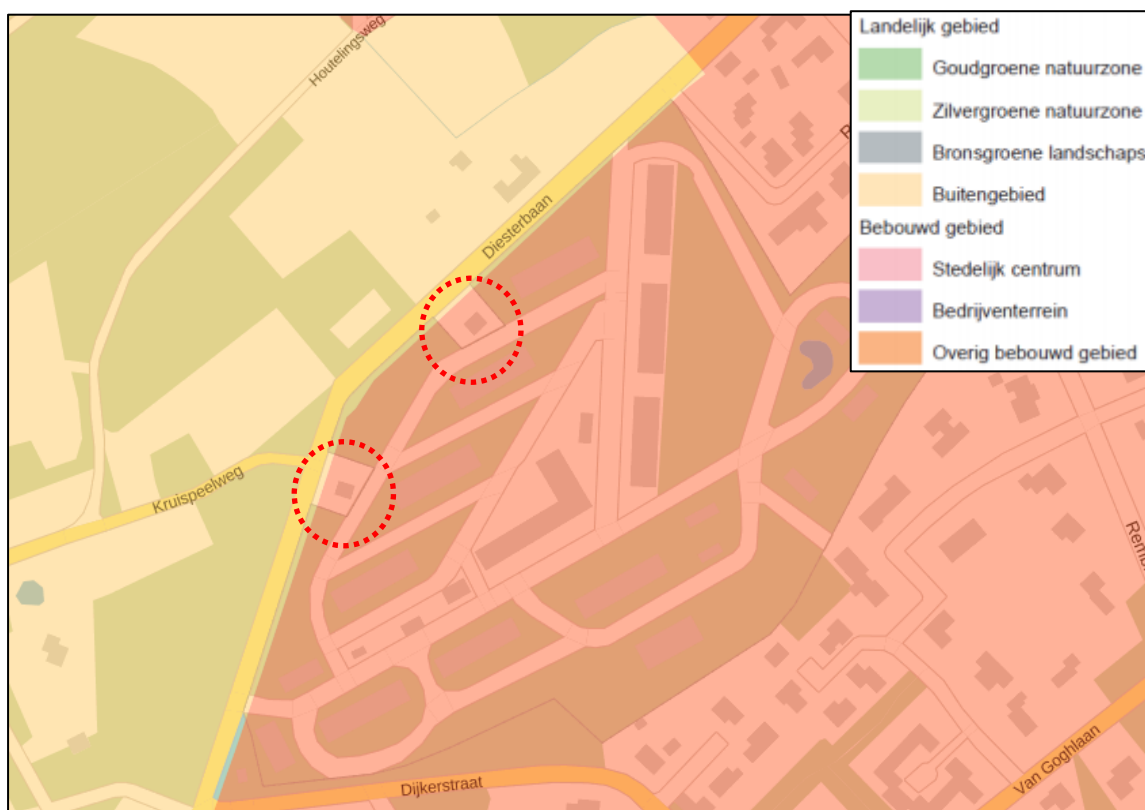
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Binnen Limburg maakt de Provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied (rood omkaderd)

Het plangebied is op de kaart 'zonering Limburg' gelegen binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Gebieden die zijn aangeduid als 'overig bebouwd gebied' betreffen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten binnen een 'Overig bebouwd gebied' zijn:

- De transformatie van de regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- De balans tussen voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- De kwaliteit van de leefomgeving.

De noodzakelijke transformatie van de regionale woningvoorraad kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dit dynamisch voorraadbeheer zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Het plangebied is gelegen in Midden-Limburg. De structuurvisie voor Midden-Limburg komt nader aan de orde.

Het plangebied is niet nader aangeduid op de overige kaarten in het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de "Omgevingsverordening Limburg 2014" vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL-2014

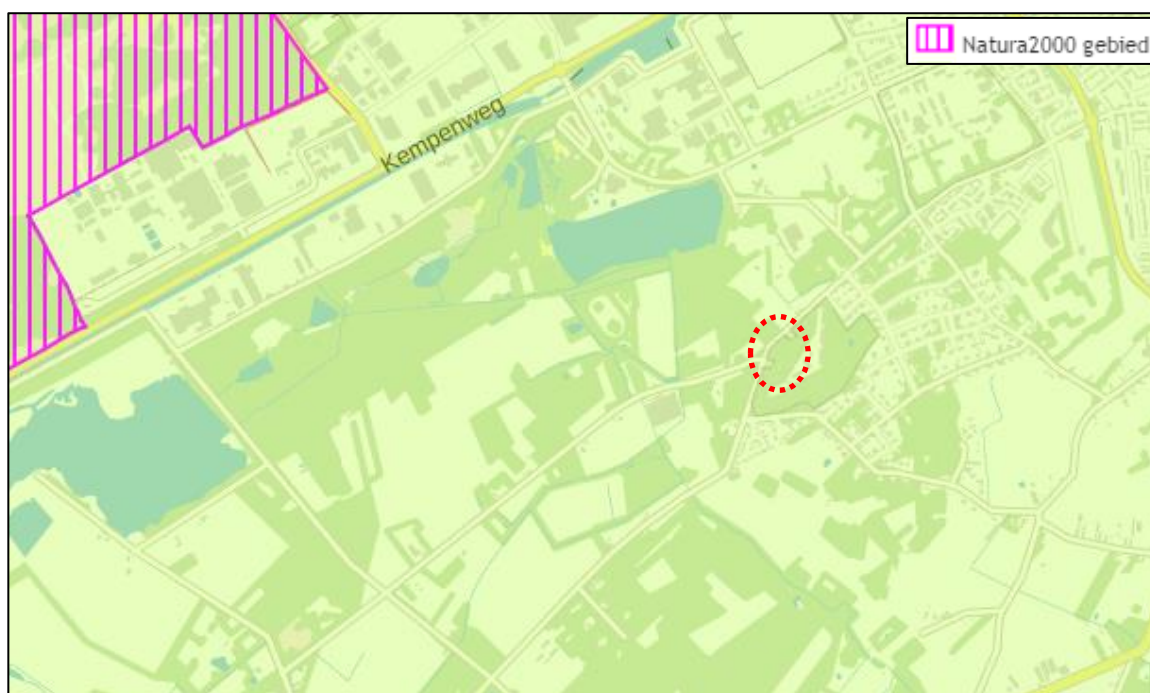
juridische binding te geven.

Bebouwd gebied

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt, dat het plangebied gelegen is in het 'Bebouwd gebied'. Het beleid richt zich op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Het voornemen betreft een transformatie binnen het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het 'bebouwd gebied'.

Natuur

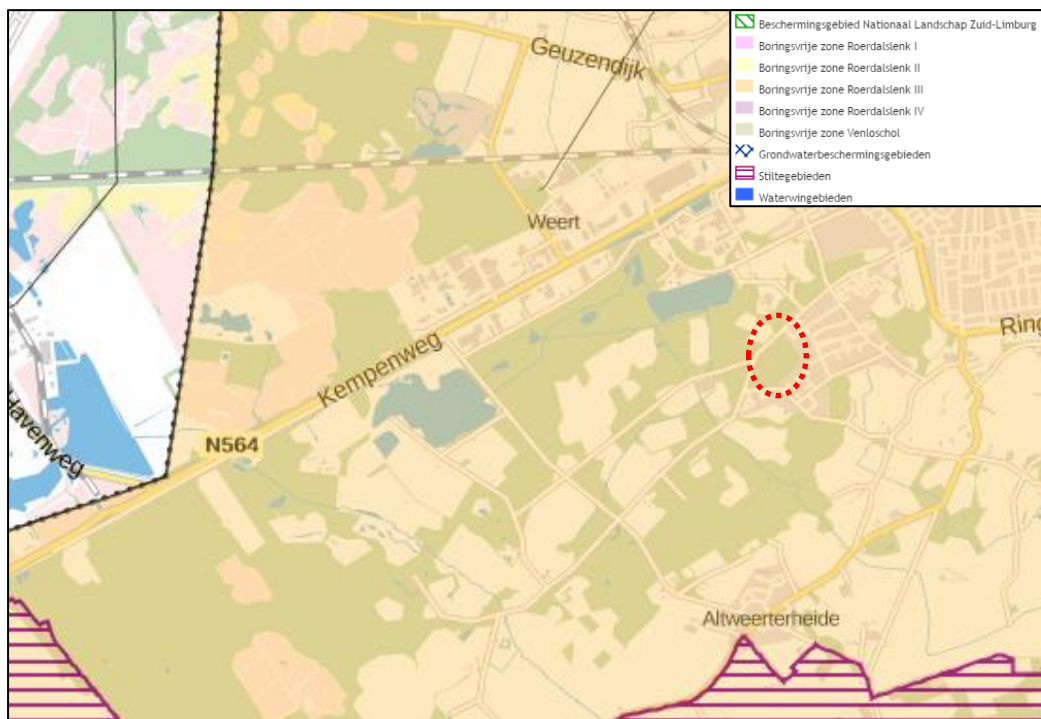
Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.



Globale ligging plangebied op kaart Natuurbescherming (rood omkaderd)

Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied ligt niet binnen een milieubeschermingsgebieden, uitgezonderd de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau III).



Globale ligging plangebied op kaart Milieubeschermingsgebieden (rood omkaderd)

Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken, te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei, dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Het planvoornemen betreft uitsluitend het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen (woningen).

Er worden geen extra bouwwerken opgericht en er vinden geen boor- of grondwerkzaamheden plaats. Het initiatief vormt geen belemmering voor de boringsvrije Roerdalslenk.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied binnen de 'rode contouren'. Doordat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het buitengebied hoeft niet getoetst te worden aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Conclusie provinciaal beleid

In het voorliggende geval is reeds sprake van twee bestaande woonfuncties. Het gaat uitsluitend om een omzetting naar het gebruik van de woning van dienstwoning naar burgerwoning. De ontwikkeling leidt niet tot verdere versterking omdat de maatvoering van de omzetting van de dienstwoning rechtstreeks past binnen de maatvoering zoals die bij iedere burgerwoning gelden. Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend planvoornemen daarmee niet in strijd.

3.3 Regionale beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (regionaal vastgesteld op 18 december 2014).

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte.

In het voorliggende geval is reeds sprake van twee bestaande woonfuncties. Het gaat uitsluitend om een omzetting naar het gebruik van de woning als dienstwoning naar burgerwoning. Er is derhalve geen toename van het aantal woningen.

Conclusie beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van het regionaal woonbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

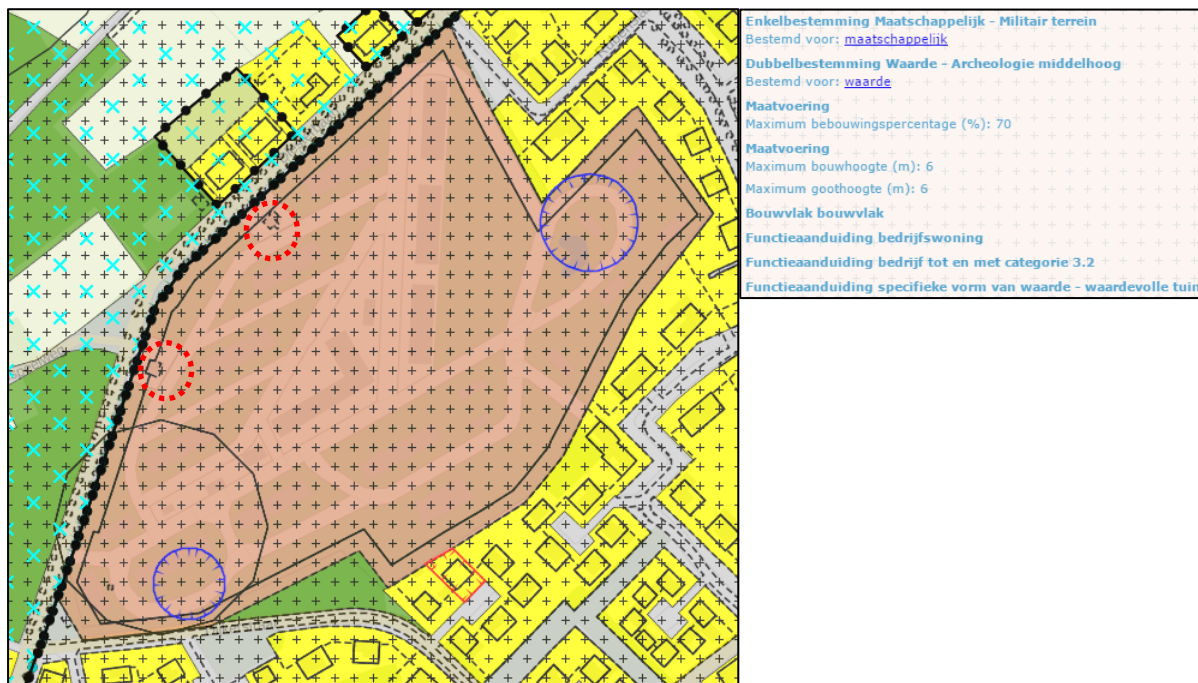
3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

De beide percelen waarop een dienstwoning is gelegen die het plangebied vormen, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014', dat op 25 februari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De percelen hebben de bestemming 'Maatschappelijk - Militaire terrein' en zijn voorzien van een bouwvlak, waarbinnen alle gebouwen behorende bij het militaire terrein gesitueerd moeten worden. Beide dienstwoningen hebben een aanduidingsvlak met een functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Beide percelen hebben tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.

Het militaire terrein is aangeduid als een categorie 3.2 bedrijf.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In artikel 1 van het vigerend bestemmingsplan is navolgende definitie opgenomen voor een bedrijfswoning:

Een woning in of bij een bedrijf, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming.

In dit geval mogen de woningen slechts gebruikt worden wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is voor het MOB-complex. Het bewonen van de woning door een burger zonder functionele binding met het MOB-complex is in strijd met het bestemmingsplan.

Het is niet mogelijk om het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Middels het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure kan uitvoering worden gegeven aan het initiatief.

Onderhavige toelichting voorziet in een onderbouwing van het planvoornemen.

3.4.2 Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Ook het gedeelte waar onderhavig plangebied is gelegen maakt deel uit van de structuurvisie.

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud;

2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
3. Uitnodigend, bruisend centrum;
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

De visie richt zich met name op de transformatie van de woningvoorraad en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Tevens heeft het college in februari 2011 het Woningbouwkader 2010-2020 vastgesteld. In dit woningbouwkader is per kern de woningbehoefte aangegeven en gekoppeld aan de plancapaciteit.

Het plan voorziet in het omzetten van twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen. Het aantal woningen blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de Structuurvisie en het woningbouwkader.

Conclusie beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in 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 in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Er is in dit geval geen sprake van een wijziging van de functie. De functie van beide percelen is op dit moment wonen (met tuin) en dit is ook de functie in de toekomstige situatie. De wijziging betreft alleen de wijziging van het gebruik van de twee woningen als dienstwoning bij het militaire terrein naar twee burgerwoningen.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het betreft hier uitsluitend het wijzigen van het gebruik van de woningen als dienstwoning naar bewoning door burgers. De woningen worden niet herbouwd op een andere plek en de ligging van het bouwvlak ten behoeve van de hoofdbouwmassa blijft hetzelfde. Aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen, is wegverkeerslawaaï voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

Spoorweglawaaï

Er zijn geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Industrielawaai

Industrielawaai is op onderhavig plangebied niet van toepassing. De in de omgeving gelegen bedrijven zijn gelegen op grote afstand (honderden meters). Daarmee kan de geluidscontour van de

bedrijven in de omgeving niet over onderhavig plangebied zijn gelegen. Op de richtafstand voor geluid ten opzichte van het aangrenzend gelegen militaire terrein wordt in paragraaf 4.3 (Milieuzonering) nader ingegaan.

Conclusie

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

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 bewoners;
- 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.

Invloed van de ontwikkeling op de omgeving

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting veroorzaken. Er is geen sprake van geluids- stank- en/of stofproductie.

Invloed vanuit de omgeving

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen.

In de VNG- publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

In 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt in onderstaande milieuzones:

Milieucategorie	Richtafstand
Categorie 1	10 meter
Categorie 2	30 meter
Categorie 3.1	50 meter
Categorie 3.2	100 meter

Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geldt de in de VNG-brochure aanbevolen afstand in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning (ABRS 10 augustus 2011, 200906804/1/R1).

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom. Rondom het plangebied liggen diverse functies zoals een militair terrein, agrarische gronden, agrarische bedrijven, burgerwoningen in het buitengebied en een woonwijk. Hiermee kan het gebied aangemerkt worden als gemengd gebied. Het gebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied, waardoor de bijbehorende richtafstanden met één afstandsstep mag worden gekort.

- Militair terrein

Beide dienstwoningen die omgezet worden naar een burgerwoning maken op dit moment nog deel uit van het militaire terrein. Voor dienstwoningen geldt geen afstand tot het MOB-complex, ze maken er tenslotte deel van uit. Dit is echter anders bij burgerwoningen.

Volgens de VNG-richtlijnen is normaliter een militair terrein een categorie 4.1 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 200 meter (op basis van het aspect geluid). In de toelichting wordt echter gesteld dat voor defensie-inrichtingen een grote variatie in milieubelasting geldt en dat dit per casus opnieuw dient te worden bekeken.

Het bestemmingsplan staat het volgende gebruik van het militaire terrein toe:

- militaire doeleinden;
- opslag en stalling van explosieven, militaire voertuigen en motorbrandstoffen;
- kantoren die verband houden en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming;
- werkplaatsen ten behoeve van reparatie militaire voertuigen;
- overige voorzieningen noodzakelijk voor het uitoefenen van militaire taken;

Rekening houdend met bovenstaande gebruiksfuncties is het militaire terrein in Weert in eerdere bestemmingsplannen van het terrein zelf en in de omgeving aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf. Uitsluitend de opslag en stalling van explosieven en motorbrandstoffen kunnen aangemerkt worden als een milieucategorie 3.2 activiteit. Hiervoor geldt in dit gemengd landelijk gebied een richtafstand van 50 meter, waar rekening mee gehouden dient te worden. Dit betekent dat een zone van 50 meter rondom de woningen in de bestemmingsplanregels beperkt wordt in milieucategorie, waarbij dat deel van het MOB-complex niet meer als bedrijf in milieucategorie 3 of hoger in gebruik genomen mag worden. Het deel van het MOB-complex binnen 50 meter van de woningen en omliggende gronden krijgt een aanduiding 'milieuzone-milieucategorie 3 en hoger uitgesloten'. In de regels wordt vastgelegd, dat ter plaatse van deze aanduiding bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 en hoger niet worden toegestaan, waaronder de opslag en stalling van explosieven en motorbrandstoffen.

Naast het opnemen van een beperking van de milieucategorie van de gronden direct gelegen rondom de twee woningen wordt mogelijkheid tot opslag en stalling van explosieven en motorbrandstoffen in de milieuzone ingetrokken in de milieuvergunning.

De gemeente stelt in haar principe-uitspraak van 7 december 2016, dat voor het betreffende complex op dit moment alleen nog opslag plaatsvindt en er incidenteel vervoersbewegingen plaatsvinden. Deze activiteiten zijn vergelijkbaar met een categorie 2 bedrijf. Het gaat om het gebruik van de gronden voor de overige functies uit de bestemmingsomschrijving van het vigerend bestemmingsplan die vallen in milieucategorie 2, te weten:

- militaire doeleinden;
- opslag en stalling van militaire voertuigen;
- kantoren die verband houden en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming;
- werkplaatsen ten behoeve van reparatie militaire voertuigen;
- overige voorzieningen noodzakelijk voor het uitoefenen van militaire taken;

Voor activiteiten in milieucategorie 2 geldt een milieuaafstand van 30 meter. Deze afstand mag vanwege de ligging in 'gemengd gebied' met één afstandsstep worden gekort naar 10 meter.

De afstand van het bouwvlak van de woningen en de bestemming 'Maatschappelijk – Militaire zaken' is kleiner dan 10 woningen (woning 27: 3 meter en woning 29: 6 meter). Daarom is er gemeten vanuit het bouwvlak een milieuzone op de verbeelding opgenomen van 10 meter waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden. Dit is op de verbeelding opgenomen met een gebiedsaanduiding 'milieuzone - activiteiten uitgesloten'.

- Overige bedrijven in de omgeving

In de omgeving ligt verder nog 'Hengstenhouderij De IJzeren Man BV' aan de IJzerenmanweg

4. Het betreft een categorie 3.1 inrichting met een richtafstand van 50 meter. De grens van deze inrichting ligt op circa 245 meter van de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied.

Conclusie

Met het opnemen van een milieuzone rond de twee woningen, waarin de milieucategorie voor de bedrijfsvoering van het MOB-complex wordt beperkt en het intrekken van de mogelijkheid tot opslag en stalling van explosieven en motorbrandstoffen in de milieuzone in de milieuvergunning zijn er 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: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, 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/m³ 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 (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in omvorming van twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen. Het aantal woningen neemt daardoor niet toe. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is.

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing. Daarom is er een afweging gemaakt inzake 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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt nabij het militair terrein, waar op dit moment nog opslag van munitie is toegestaan. Het veiligheidsbeleid en dan met name de externe en interne veiligheidsafstanden rond munitieopslagplaatsen is vastgelegd in bijlage 18 van de MP 40- 21 "Voorschrift vervoer en opslag van overige gevaarlijke stoffen". Deze bijlage wordt ook wel de nota van Houwelingen genoemd.

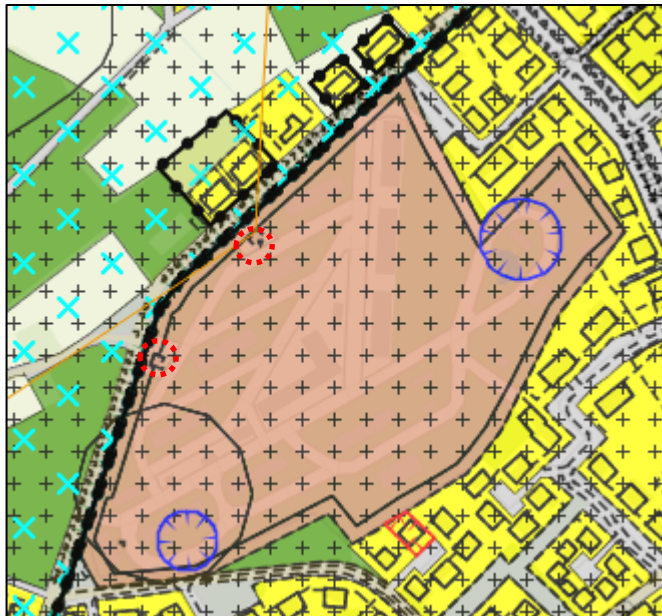
In het Barro is aangegeven dat deze zones in ruimtelijke plannen moeten worden vastgelegd, zodra deze worden gewijzigd. Er worden 3 veiligheidszones onderscheiden, namelijk de A, B en C zone. De omvang van de zones is van een groot aantal factoren afhankelijk: hoeveelheden en soorten

munitie, constructie magazijnen, et cetera. De juiste omvang en ligging van de zones worden berekend door Defensie, waarbij de Directie Risicobeleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu de berekening controleert.

- Plaatsgebonden risico

Het MOB-complex kan opslag van munitie bevatten. De munitiebelegging betreft alleen munitie van gevarenklasse 1.4. Met betrekking tot de munitie van gevarenklasse 1.4 dient volgens bijlage 9 van het MP 40-21 een veiligheidsafstand van 10 meter te worden aangehouden ongeacht de hoeveelheid Netto Explosief Gewicht. Omdat er slechts sprake is van de opslag van munitie van de gevarenklasse 1.4 heeft het MOB-complex geen ABC-zonering.

Wel zijn er een tweetal risicobronnen met een plaatsgebonden risico 10-6 van 25 en 34 meter aanwezig. De veiligheidsafstand is aangeduid als veiligheidszone –risicovolle inrichting (blauwe cirkels op onderstaande afbeelding). Binnen deze zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.



Ligging veiligheidszone –risicovolle inrichting (blauwe cirkels) ten opzichte van de woningen (rood omcirkeld)

Omdat het plangebied op respectievelijk 112 meter (Diesterbaan 29) en 170 meter (Diesterbaan 27) van deze bronnen is gelegen, liggen de twee woningen ruimschoots buiten deze contouren.

Verder wordt opgemerkt dat de milieuvergunning voor munitieopslag gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure wordt ingetrokken.

- Groepsrisico

Het MOB-complex en de daarbinnen gelegen risicobronnen betreffen geen Bevi-inrichting. Vanuit het aspect externe veiligheid legt de inrichting dan ook geen beperkingen op aan de omgeving. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

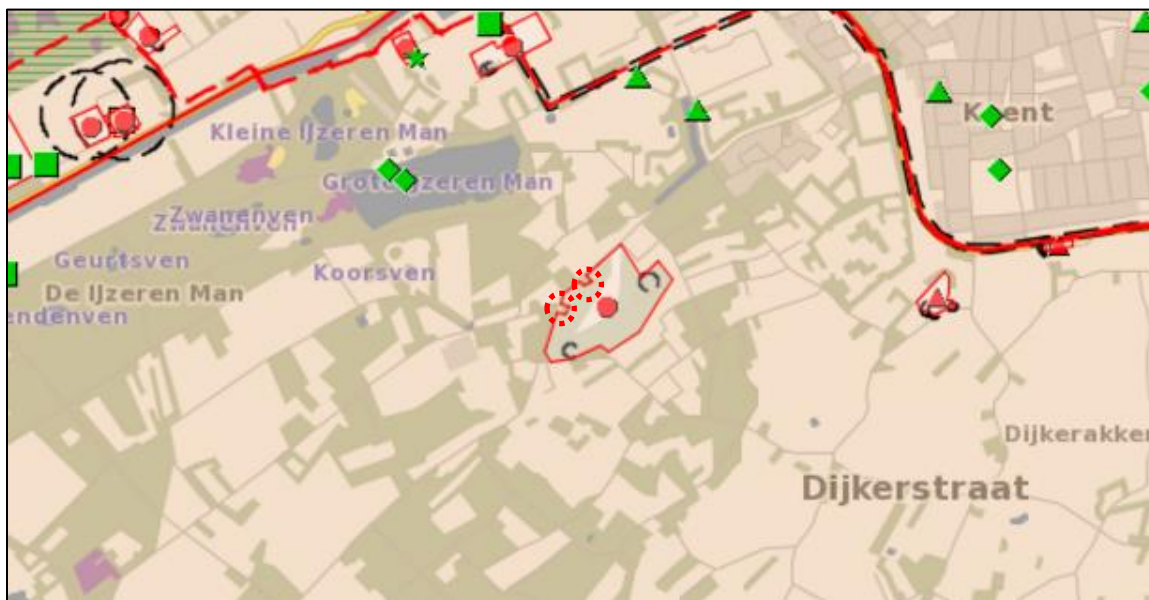
Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten, ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt, dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen is gelegen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd)

Risicovol transport over de weg

Uit de risicokaart blijkt, dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel ligt op meer dan 1.300 meter ten noorden de spoorlijn Eindhoven – Weert waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op basis van het Basisnet Spoor ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen

belemmeringen.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10-6 of invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen veehouderij. Gelet op de grote afstand van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied zal de voorliggende geurbelasting geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De achterliggende geurbelasting is volgens onderstaande afbeelding minder dan 3 OU/m³.



Uitsnede kaart geurbelasting met aanduiding plangebied (rode pijl)

Conclusie

Voor het aspect geurhinder kan daarmee worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologisch waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn (zie par. 3.2.1). Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Weert heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen.

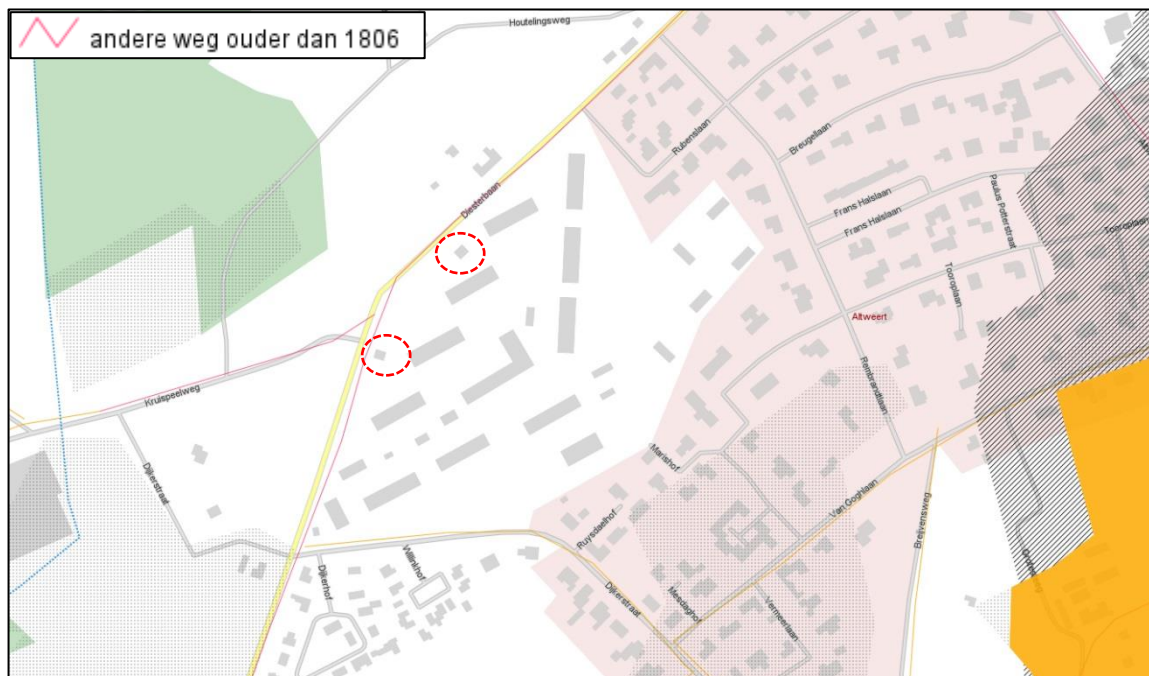
Plangebied

Het planvoornemen betreft uitsluitend het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen. Er worden geen extra bouwwerken opgericht en er vinden geen boor- of grondwerkzaamheden plaats. Derhalve is voor onderhavig planvoornemen geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoog’ opgenomen om bij eventuele toekomstige graafwerkzaamheden de archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

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

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert zijn monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg met aanduiding plangebied (rode omcirkeld)

De Diesterbaan is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'weg ouder dan 1890'. De cultuurhistorische waarden van deze oude weg worden niet aangetast omdat het gaat om een wijziging van twee nog af te splitsen percelen zonder er sprake is van een verandering in het gebruik of bouw mogelijkheden.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening.

Kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen betreft een omzetting van de twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen. Doordat de bewoners van de dienstwoningen werkzaam diende te zijn op het militaire terrein bracht het woon-werkverkeer van de dienstwoningen geen verkeersbewegingen met zich mee. Bij de omzetting naar een burgerwoning zal er een gering toename zijn van het aantal verkeersbewegingen door woon-werkverkeer. De twee woningen zijn ontsloten op de voorliggende doorgaande weg, de Diesterbaan met een eigen inrit. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

5.3.2 Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de oppervlakte van het perceel is er voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor behoeft er geen parkeeroverlast te worden verwacht op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 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.

5.4.2 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.

5.4.3 Watertoets Waterschapsbedrijf Limburg

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 Waterschapsbedrijf Limburg.

Grondwater

Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk niveau III. De hier van nature aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met een ontheffing van de Provinciale Milieuverordening (PMV) toegestaan. Binnen het plangebied zullen echter geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater is aangesloten op de gemeentelijke riolering van de gemeente Weert en dit zal in de toekomstige situatie zo blijven. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Het gebied is voorzien van drukriolering. Hier mag alleen maar huishoudelijk afvalwater op geloosd worden. Bij wijzigingen mag alleen het huishoudelijk afvalwater op het drukriool aangesloten worden. Er vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot afvalwater.

Al het hemelwater moet op het eigen perceel geborgen en geïnfiltreerd worden. Tevens mag er een overstort aangelegd worden. Deze mag niet op het huishoudelijk afvalwaterriool aangesloten

worden. Deze moet op een oppervlaktewater aangesloten worden. Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, na beperkte bovengrondse afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Het planvoornemen betreft uitsluitend de omzetting van de twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen. Er vindt geen toename van verharding plaats. De mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing en verharding voor de dienstwoningen komen overeen met die van burgerwoningen die zijn opgenomen in de planregels.

Voorkomen van wateroverlast

Doordat er geen sprake is van een toename van verharding leidt het plan niet tot wateroverlast binnen het plangebied of voor derden.

Conclusie

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

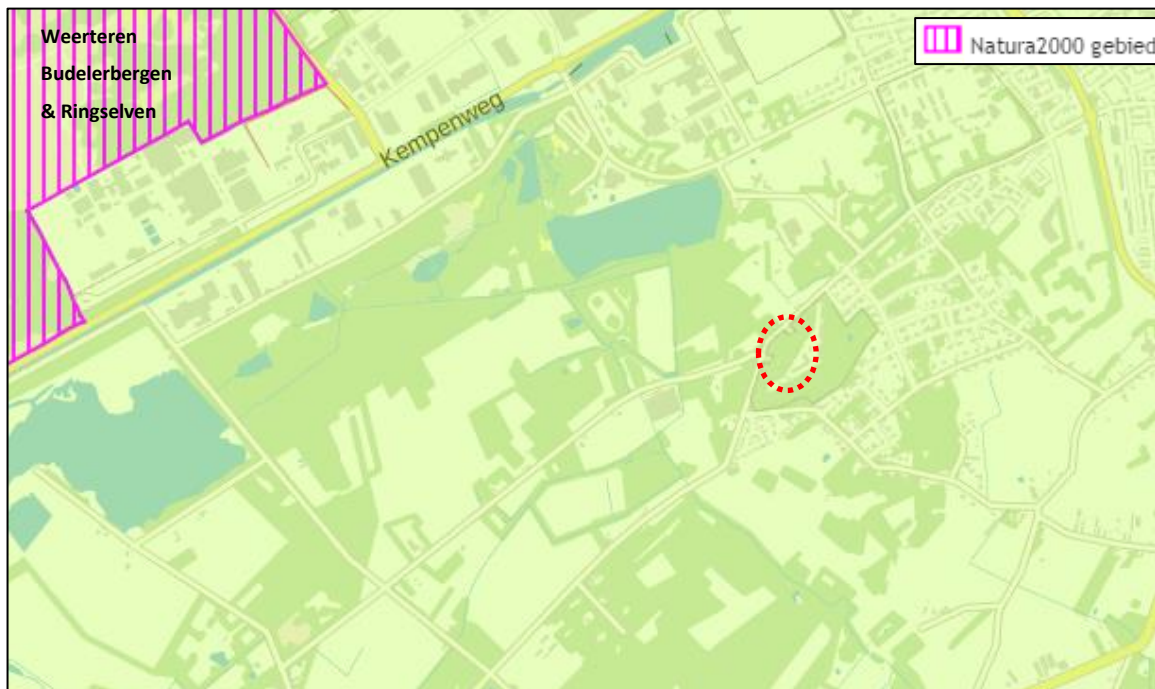
5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 - Natura 2000

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied

niet ligt binnen een beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.



Globale omkadering plangebied ten opzichte van N2000 gebieden (rood omkaderd)

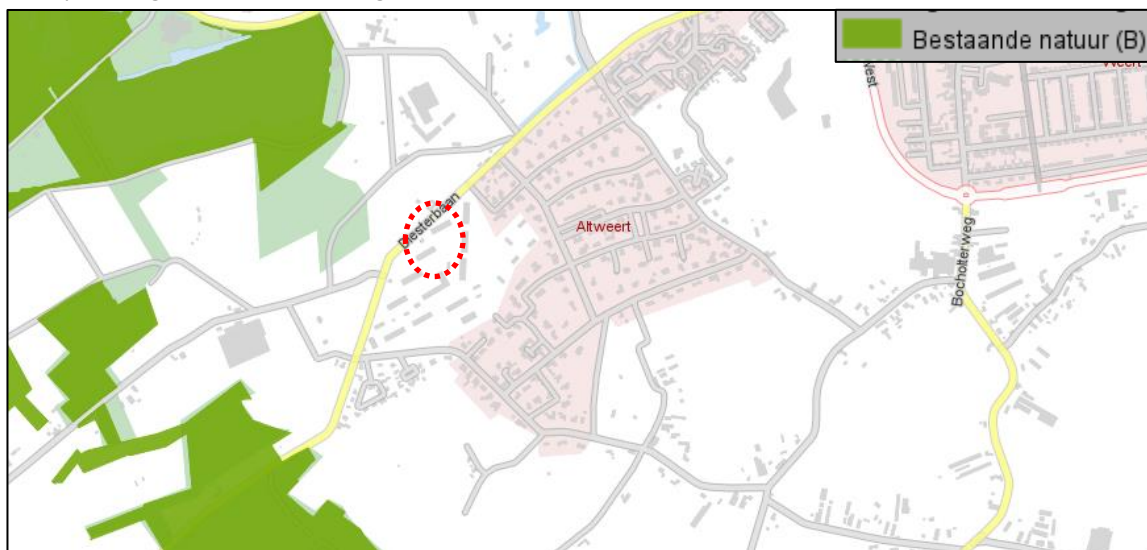
Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Weerter -en Budelerbergen & Ringselven ligt op circa 2,0 kilometer afstand. Gezien de afstand tot dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de Goudgroene en Bronsgroene natuurzone zoals ruimtelijk vastgelegd in het POL 2014. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zijn negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden uitgesloten. In de planvorming hoeft om die reden verder geen rekening gehouden te worden

met planologische beschermde gebieden.



Uitsnede ambitiekaart Natuurbeheerplan Limburg met het plangebied globaal omkaderd (rood omkaderd)

Conclusie

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

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

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 moet blijven.

Plangebied

Het betreft hier een omzetting van twee dienstwoningen naar twee burgerwoningen. Zowel de functie (wonen) als de bouwmogelijkheden blijven gelijk. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Ook wordt geen beplanting verwijderd. Het planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een negatief effect hebben op eventueel aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.7 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 bij toekomstige bouwwerkzaamheden waar mogelijk de bij het slopen vrijkomende bruikbare materialen bij de verbouwing worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

Plangebied

Het onderhavige plan bevat geen bouwkundige wijzigingen omdat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het gaat slechts om een omvorming van de dienstwoningen naar burgerwoningen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect duurzaamheid geen eisen stelt aan onderhavige planontwikkeling.

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaardregels van de gemeente Weert, welke zijn omgezet naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet (versie in werking 1-1-2015);
- luchtfoto's t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een bepaalde goot- en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken t.b.v. van de situering van de hoofdbouwmassa van de woningen;
- functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog';
- milieuzone 'milieuzone-milieucategorie 3 uitgesloten' op de bestemming 'Maatschappelijke – Militaire zaken' (voorheen 'Maatschappelijk-Militair terrein') met een beperking in de milieucategorie.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden.

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

Beide percelen zijn voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.

6.3 De regels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

6.3.2 Opbouw bestemmingsbepaling

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid met een omgevingsvergunning af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen qua gebruik of bouwmogelijkheden.

Bestemming Maatschappelijk – Militaire zaken

Het beleid

Voor het militair terrein binnen het plangebied is specifiek beleid van toepassing, te weten:

1. het beleid voor de militaire terreinen is gericht op het vastleggen van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden.
2. het MOB-complex is met name bedoeld voor:
 - opslag van munitie;
 - stalling van militaire voertuigen.
4. nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Op het MOB-complex worden de twee bestaande bedrijfswoningen middels dit plan omgezet naar een burgerwoning. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk – Militair terrein'. De SVBP2012 bevat in de hoofdgroep 'maatschappelijk' de functie 'militaire zaken'. De nieuwe bestemmingsplan wordt dus Maatschappelijk – Militaire zaken'.

- Milieuzonering

Op dit moment wordt het militaire terrein ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk – Militair terrein' beschouwd als een categorie 3.2 bedrijf. Om de omzetting van de dienstwoningen naar burgerwoningen mogelijk te maken wordt een milieuzone van 50 meter rond beide woningen opgenomen waarin is bepaald dat op dit deel van het terrein niet meer in gebruik genomen kan worden als een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger, waaronder de opslag en stalling van explosieven en motorbrandstoffen. De milieuzone krijgt de gebiedsaanduiding 'milieuzone-milieucategorie 3 en hoger uitgesloten'.

Deze overige activiteiten binnen het militaire terrein zijn vergelijkbaar met een categorie 2 bedrijf. Voor activiteiten in milieucategorie 2 geldt een milieuaafstand van 30 meter. Deze afstand mag vanwege de ligging in 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden gekort naar 10 meter. Er is gemeten vanuit het bouwvlak een milieuzone op de verbeelding opgenomen van 10 meter waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden. Dit is op de verbeelding opgenomen met een gebiedsaanduiding 'milieuzone - activiteiten uitgesloten'.

Bestemming Wonen

Het beleid

Het algemene beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor

zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met afwijking op de gebruiksregels kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via afwijking van de gebruiksregels.

3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig, zoals planologisch geregeld maar nog niet gerealiseerd en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is bepalend. Deze woningen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.
4. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
menging van tuin en straatgericht wonen;
vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookegelegenheden.

Het bouwvlak

Beide woningen krijgen een bestemming 'wonen'. De omvang van de bestemmingsvlakken 'wonen' voor de twee woningen is afgestemd op de ligging van de woningen, bijgebouwen bij de woningen en inrichting van de omliggende gronden als tuin.

Binnen beide bestemmingsvlakken 'wonen' is een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Het bouwvlak is op maat en is afgestemd op de ligging en omvang van de bestaande woning. De begrenzing van het bouwvlak van de twee woningen wordt één op één overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan, waar de hoofdbouwmassa van de dienstwoningen voorzien zijn van een bouwvlak. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van in de standaardsituatie respectievelijk 6 en 9 m.

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

Bouwaanduiding bijgebouwen

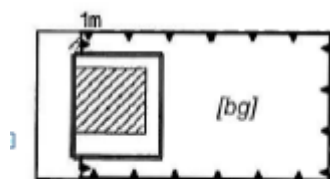
De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Volgens de geldende

Woningwet is het toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 meter is in het bestemmingsplan aangehouden.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijbouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

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



Figuur: ruimte voor bijgebouwen
regulier

Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

1. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zeer hoog, hoog, gebieden met een verwachtingswaarde middelhoog, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde laag en gebieden die vrijgegeven zijn van archeologisch onderzoek. Het plangebied is een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Derhalve zijn deze gronden bestemd als Waarde-Archeologie – Middelhoog.
2. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde

- minimale diepte wordt verstoord.
3. Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid b Wabo opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.

Aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin'

De twee woningen in het plangebied, die voorheen deel uitmaakte van het MOB-complex, zijn gesitueerd in een bosachtige omgeving en nader aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin'. Deze delen maken deel uit van de hoofdgroenstructuur in Weert-Zuid. De tuinen zijn in combinatie met de karakteristieke omgeving dermate beeldbepalend en waardevol, dat bescherming van het groen noodzakelijk wordt geacht.

7 Handhaving

7.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare informatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten. Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

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

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het ‘veld’ en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

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

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handavingsprotocol zoals omschreven in de nota ‘Handhaven in Weert’.

8 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De Grex-wet is daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert is een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele aanvragen en vergoedingen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

Het onderhavige bestemmingsplan is daarmee financieel haalbaar.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de reguliere bestemmingsplanprocedure waarbij een ieder een zienswijze kan indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Ontwerp

1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan).

b. Vaststelling

Vaststelling door de Raad.

2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan).

c. Beroep

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.

Reactieve aanwijzing.

Beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

Tijdens de termijn van 6 weken dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie heeft gelegen (6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017) zijn geen zienswijzen ingediend.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 3 mei 2017 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan Diesterbaan 27 en 29 te Weert'. Hierbij is een korte beschrijving van het planvoornemen gevoegd.

9.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die gezien hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien er geen belangen aan de orde zijn, is vooroverleg niet aan de orde.