

# Bestemmingsplan “Dijkerstraat 75”

Gemeente Weert

Vastgesteld



# Bestemmingsplan “Dijkerstraat 75”

**Gemeente Weert**

**Vastgesteld**

|                      |                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer BRO:   | P4860                                                                                                                                                  |
| Identificatienummer: | NL.IMRO.0988.BPDijkerstraat75-VA01                                                                                                                     |
| Datum:               | 5 oktober 2022                                                                                                                                         |
| Opdrachtgever:       | Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.                                                                                                                        |
| Projectteam BRO:     | DAd; JvG                                                                                                                                               |
| Ontwerp:             | juni 2022                                                                                                                                              |
| Vaststelling:        | 5 oktober 2022                                                                                                                                         |
| Trefwoorden:         | Woningbouwkavel, Ruimte voor Ruimte, Dijkerstraat, Weert, gemeente Weert                                                                               |
| Bron foto kaft:      | Hollandse Hoogte 4                                                                                                                                     |
| Beknopte inhoud:     | Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel aan de Dijkerstraat, in het buitengebied van de gemeente Weert. |

BRO  
Vestiging Venlo  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## TOELICHTING

## Inhoudsopgave

pagina

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>            | <b>5</b>  |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>              | <b>8</b>  |
| <b>4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID</b> | <b>10</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                         | 10        |
| 4.2 Provinciaal beleid                  | 12        |
| 4.3 Regionaal beleid                    | 15        |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                 | 17        |
| <b>5. ONDERZOEK</b>                     | <b>21</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid         | 21        |
| 5.2 Milieuaspecten                      | 21        |
| 5.2.1 Bodem                             | 21        |
| 5.2.2 Geluid                            | 23        |
| 5.2.3 Luchtkwaliteit                    | 23        |
| 5.2.4 Externe veiligheid                | 25        |
| 5.2.5 Milieuzonering                    | 28        |
| 5.2.6 Geur                              | 28        |
| 5.3 Archeologie en cultuurhistorie      | 30        |
| 5.4 Ecologie                            | 31        |
| 5.5 Leidingen en infrastructuur         | 33        |
| 5.6 Verkeerskundige aspecten            | 34        |
| 5.7 Duurzaamheid                        | 34        |
| 5.8 Waterparagraaf                      | 35        |
| 5.9 M.e.r.-beoordeling                  | 37        |
| <b>6. PLANSTUKKEN</b>                   | <b>38</b> |
| 6.1 Planstukken                         | 38        |
| 6.2 Toelichting op de verbeelding       | 38        |
| 6.3 Toelichting op de regels            | 38        |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>7. HANDHAVING</b>               | <b>44</b> |
| 7.1 Inleiding                      | 44        |
| 7.2 Uitvoering handhavingstoezicht | 44        |
| 7.3 Overgangsrecht                 | 45        |
| 7.4 Voorlichting                   | 45        |
| 7.5 Sanctionering                  | 46        |

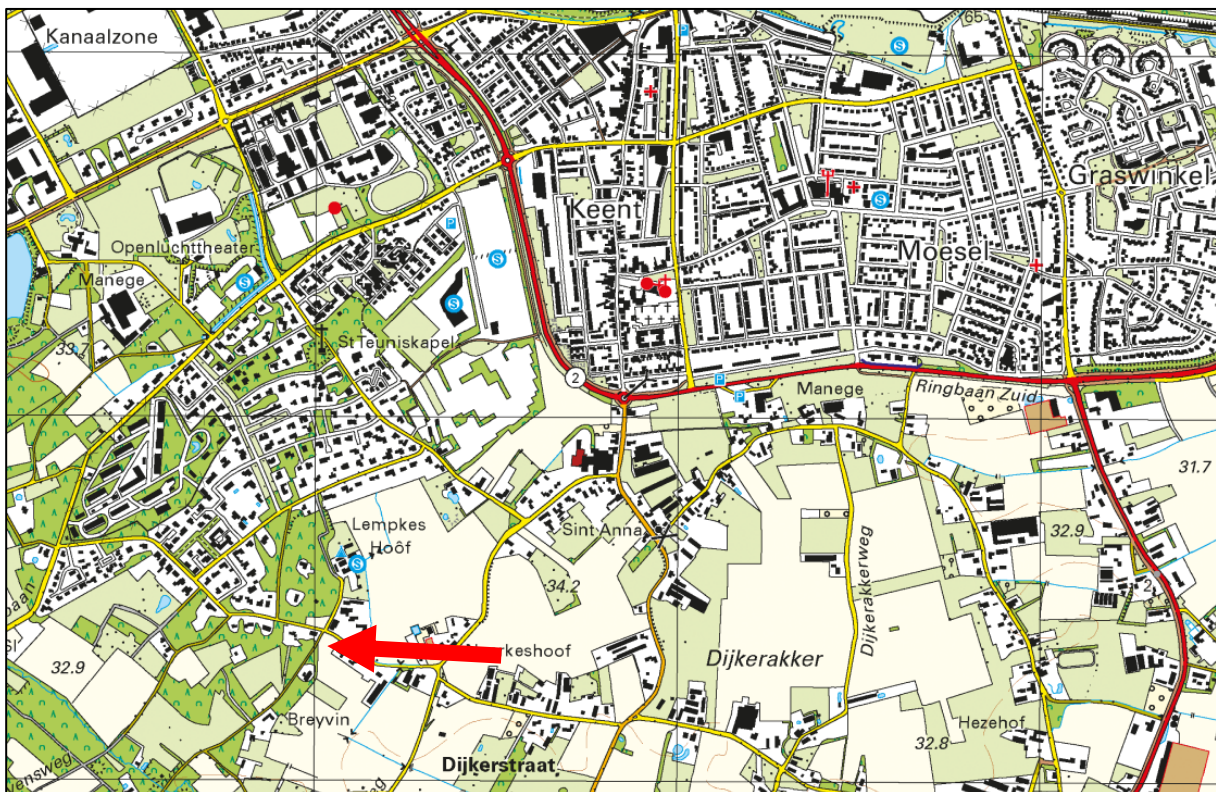
|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>8. PROCEDURE</b> | <b>47</b> |
|---------------------|-----------|

#### **SEPARATE BIJLAGEN:**

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Notitie onderzoek geurhinder
4. AERIUS-berekening gebruiksfase

# 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel voor de bouw van één woning aan de Dijkerstraat (ongenummerd, tussen de huisnummers 73 en 77), in het buitengebied van de gemeente Weert. Het plangebied bestaat het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummer 1009. Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. Met de bouw van woningen worden de kosten hiervan terugverdiend. Dit plan maakt deel uit van de gemaakte afspraken tussen Ruimte voor Ruimte en de gemeente Weert inzake de realisatie van 20 extra Ruimte voor Ruimte woningen in de gemeente Weert.



Globale ligging plangebied op topografische kaart bij rode pijl

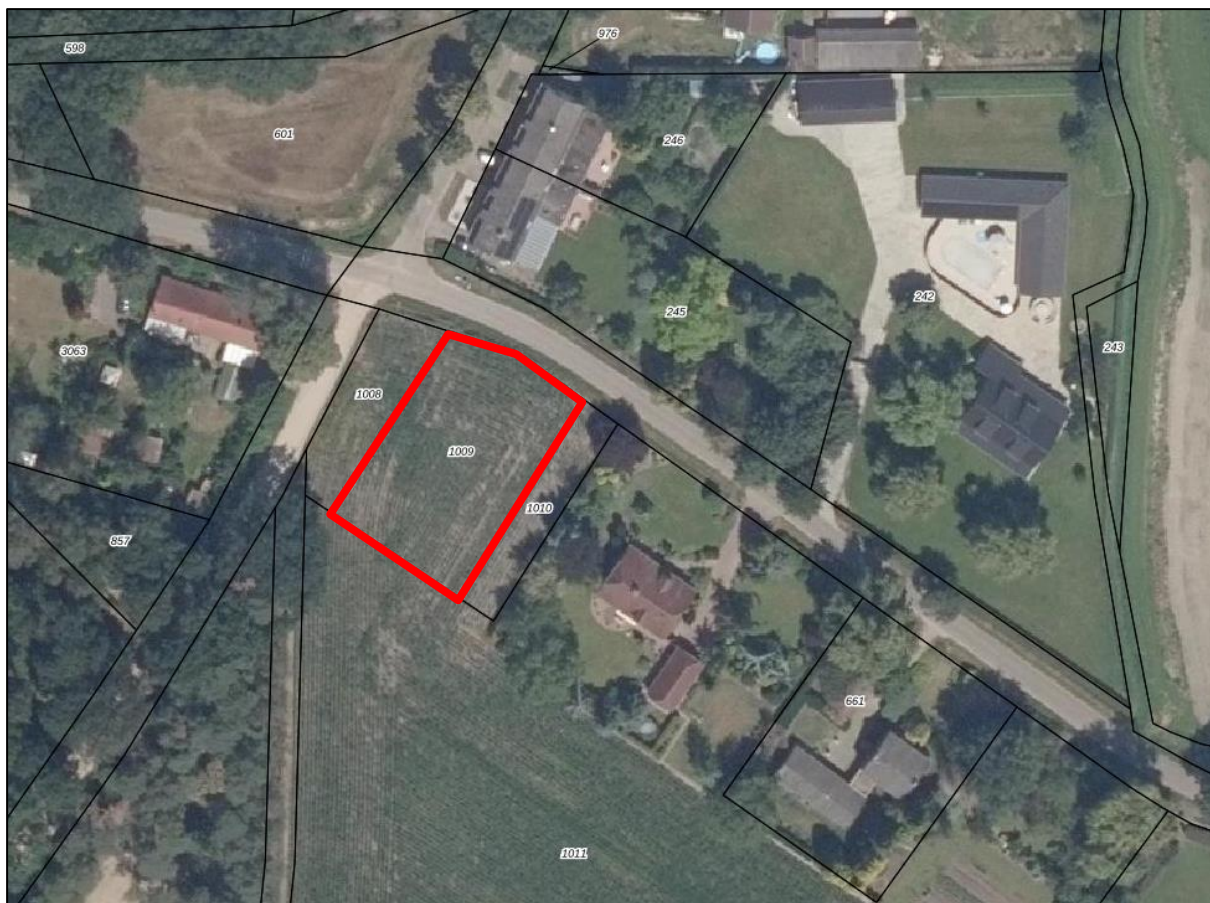
Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

**Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is weergegeven hoe de gemeente Weert omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Dijkerstraat, in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Weert. In de huidige situatie is het perceel voorzien van een agrarische bestemming en in gebruik als akker-/grasland.



Ligging plangebied op luchtfoto (in het rode kader)

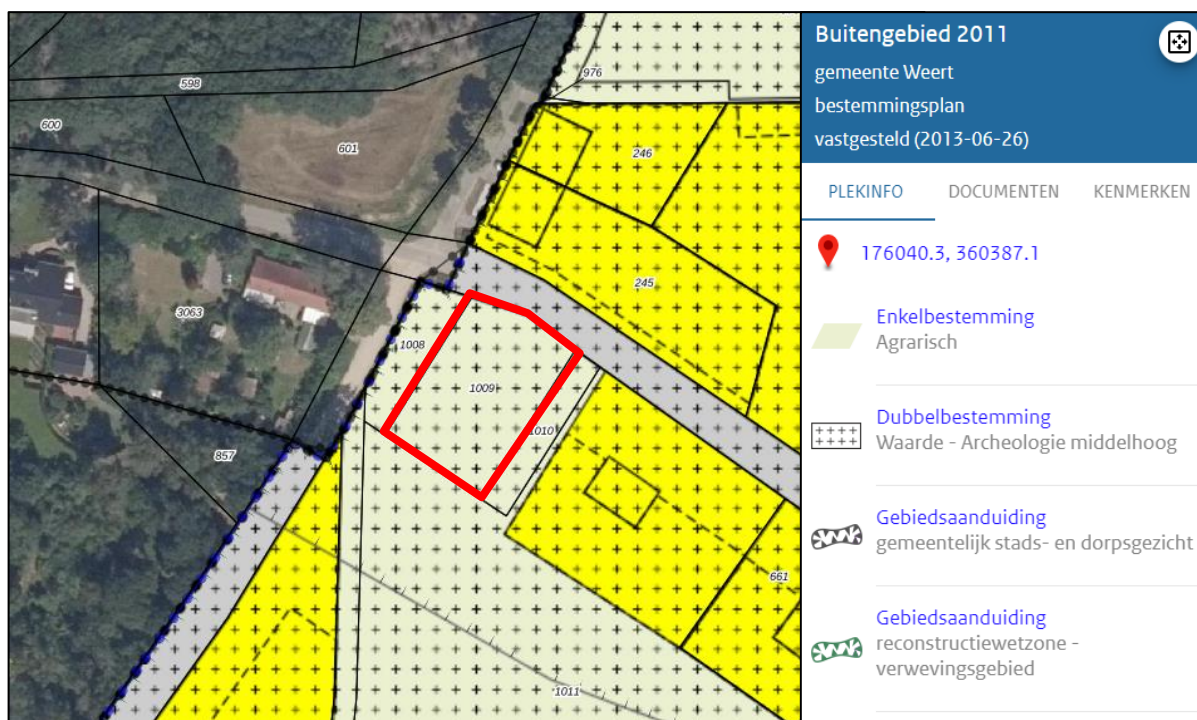
De planlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door een andere vrijstaande woning. Aan de west- en noordzijde van het perceel liggen eveneens twee vrijstaande woningen. Deze worden begrensd door respectievelijk de Dijkerstraat en Grotesteeg. Ten zuiden van de planlocatie ligt een groot agrarisch perceel dat in gebruik is als akker-/grasland. De planlocatie maakt deel uit van een bosrijke omgeving afgewisseld met agrarische percelen. Daarnaast zijn er reeds diverse (vrijstaande) woningen aanwezig in de omgeving van het plangebied.

De planlocatie wordt ontsloten via de Dijkerstraat. Dit betreft een doorgaande weg ten zuiden van de kern Weert. De Dijkerstraat vindt aansluiting met de Mastenbroekweg en Bocholterweg, die vervolgens weer aansluiting hebben met de Ringbaan-West en Ringbaan-Zuid. De Ringbaan-West en

Ringbaan-Zuid zijn belangrijke verkeersaders in de kern Weert en hebben vervolgens aansluiting richting het centrum van de kern Weert alsmede richting de autosnelweg A2.

### Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld. Van dit bestemmingsplan is op 27 mei 2015 een herziene versie vastgesteld, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening'. De wijzigingen in dit herziene plan hebben echter geen gevolgen voor de planologische regeling in het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied in het rode kader

Het plangebied kent in het huidige bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing en zijn voor het plangebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' opgenomen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische- en archeologische waarden;
- c. Behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden.

Verder zijn er de nodige aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee locatiespecifiek gebruik mogelijk wordt gemaakt. Deze aanduidingen zijn niet van toepassing op het plangebied. Verder zijn binnen deze bestemming recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik en diverse voorzieningen (groen, verkeer, water) toegestaan als ondergeschikt gebruik. Het bouwen van een woning en het beoogde gebruik voor woondoeleinden past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie.

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie bij het voorliggende plan.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is omschakeling naar en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Het voorliggende plan maakt geen intensieve veehouderij mogelijk, waardoor de ligging in het verwevingsgebied geen belemmering vormt.

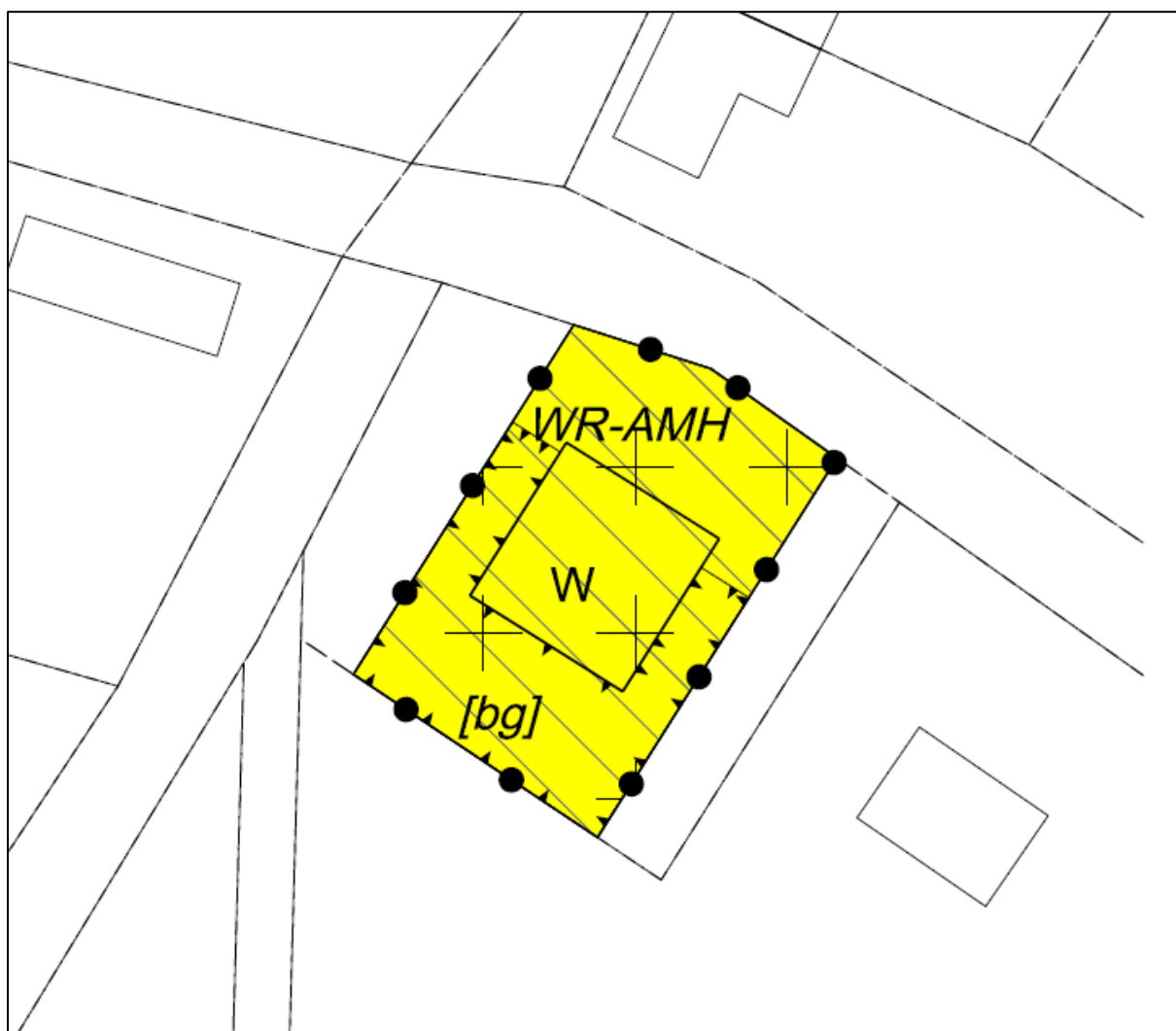
Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 1' bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. Deze aanduiding vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

### 3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige- en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

#### De ontwikkeling

Op een deel van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummer 1009 wordt één Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk gemaakt met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Aan het gehele plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. De begrenzing van de kavel en het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gebouwd zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Weergave verbeelding onderhavig planvoornemen

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt overwegend aangesloten bij overige recente bestemmingsplannen voor Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied van de gemeente Weert. Zo mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag de inhoud van een woning maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 5,5 meter en 8 meter. Deze hoogtes zijn in overeenstemming met de goot- en bouwhoogtes van de woningen in de directe omgeving.

De aansluitend aan het plangebied gelegen percelen met nummers 1008 en 1010 blijven hun huidige agrarische bestemming behouden en zullen niet als siertuin in gebruik worden genomen. De gronden worden formeel beheerd door de (schoon)moeder van initiatiefnemer, namens de erfgenamen (waaronder initiatiefnemer) die de gronden in eigendom hebben. De initiatiefnemer levert daarbij in praktische zin een bijdrage aan het beheer.

De initiatiefnemer wenst deze gronden op termijn aan te kopen en deze visueel bij het plangebied te betrekken, bijvoorbeeld door middel van lage houtwal aan de voor- en zijkant (langs de Grotesteeg) en een opvulling middels gras, veldbloemen en/of enkele (fruit)bomen/struiken die passen bij het landschap van de Dijkerstraat en Grotesteeg. Daarbij is de initiatiefnemer nadrukkelijk niet voornemens om de gronden als siertuin in te richten, maar met een natuurlijke/landschappelijke inrichting passend binnen de agrarische bestemming en de bestaande landschappelijke karakteristiek.

Het aan de achterzijde van het plangebied gelegen perceel met nummer 1011 behoudt zijn huidige agrarische gebruik als akkerbouwperceel.

### **Stedenbouwkundige- en ruimtelijke effecten**

Aangezien er reeds diverse woningen in de omgeving aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen woning vanuit functioneel oogpunt in de omgeving. In de omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen aanwezig, waaronder een andere woning die middels de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk is gemaakt. Er is feitelijk sprake van een cluster van burgerwoningen in een bebouwingslint aan de rand van de kern Weert.

Voor wat betreft de situering van de voorgevelrooilijn van de woning en de goot- en bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen is aangesloten bij de omliggende woningen. Hierdoor past de nieuwe woning qua situering en maatvoering goed in de omgeving. Er ligt echter nog geen definitief uitgewerkt bouwplan voor de nieuwe woonkavel. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt in het kader van de vergunningprocedure voor bouwen nader afgestemd met de gemeente Weert.

Samengevat zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

## 4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.1 Rijksbeleid

#### Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling, dat er geen belangen uit de NOVI worden geschaad. Bovendien zijn de uitgangspunten van deze ontwikkeling conform de visie zoals geschetst in de NOVI.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de (voormalige) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4<sup>1</sup> aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan voor de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning is een dergelijk klein initiatief. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Desondanks dient wel de behoefte aan een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

### **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

---

<sup>1</sup> ABRS, Uitspraak 201302867/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:2471, 18 december 2013

Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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 ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

## 4.2 Provinciaal beleid

### Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

#### *Hoofdopgaven*

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

### *Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van de gemeente Weert. Ten aanzien van het project 'Ruimte voor Ruimte' is de ambitie van de provincie Limburg om de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie. Voor het overige sluit de woning aan bij bestaand stedelijk gebied, en wordt voorzien in een kwalitatief wenselijke woning. Het plan past daarmee in Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het voormalige POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau III). Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of 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. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Aangezien er niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot het plaatsen van een dergelijk bodemsysteem, wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

### **Ontwerp omgevingsverordening Limburg**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2022 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Buitengebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;

- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In navolgende paragraaf volgt een onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Vanuit de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

### 4.3 Regionaal beleid

#### **Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021**

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) geactualiseerd. Voor de periode 2018-2021 heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald. In de nieuwe structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

De gemeente Weert heeft in de periode 2018 tot en met 2021 een opgave om maximaal 1.360 woningen te realiseren om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 1.659 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 299 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 120 woningen.

De bovengenoemde afspraken met betrekking tot het reduceren van de planvoorraad zijn in 2020 echter komen te vervallen. Redenen daarvoor zijn enerzijds de enorme druk op de woningmarkt, wat in de gehele regio merkbaar is, en anderzijds de fors hogere groei van het aantal huishoudens op grond van de prognose Etil 2019. Op grond van deze actuele prognose groeit de gemeente Weert met 668 huishoudens méér dan eerder was voorzien. Concreet betekent dit dat het schrappen van overtollige planvoorraad niet meer aan de orde is.

In de kern Weert, waar ook het voorliggende plangebied in het buitengebied van Weert onder valt, is sprake van een huidige planvoorraad van 1.415 woningen. Deze dient in de periode 2018-2021 met 249 woningen te worden gereduceerd. Hierdoor mogen in Weert-stad nog circa 1.166 woningen worden gebouwd. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Wat betreft Ruimte voor Ruimte woningen heeft de gemeente Weert reeds aan haar opgave voldaan voor het mogelijk maken van dit type woningen. Na afloop van de crisis zijn deze woningen namelijk snel gerealiseerd. Vervolgens heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van 20 extra éénpitters en met de bouw van 43 Ruimte voor Ruimte-woningen op het MOB-complex aan de Diesterbaan. Dit zijn 63 extra woningen, waarmee de gemeente Weert een deel van de regionale opgave voor haar rekening heeft genomen. De besluiten zijn in 2018 genomen. De opgave maakt deel uit van de op 1 januari 2019 geactualiseerde planvoorraad en voldoet daarmee aan de structuurvisie.

De voorliggende bouwkaavel voor een Ruimte voor Ruimte woning aan de Dijkerstraat maakt onderdeel uit van de 20 extra éénpitters die in de gemeente Weert mogen worden gerealiseerd. Vanuit kwantitatief oogpunt is de woning hiermee passend binnen de regionale structuurvisie. Daarnaast is sprake van een vrijstaande koopwoning. Dit type woning sluit aan bij de behoefte in Weert aan vrijstaande woningen. Vanuit kwalitatief oogpunt is het initiatief hiermee eveneens passend binnen de Structuurvisie Wonen 2018.

### **Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025**

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar.

In de kern Weert, waar ook het voorliggende plangebied in het buitengebied van Weert onder valt, is sprake van een huidige planvoorraad van 1.557 woningen. In 2021 wordt een netto toename van circa 215 woningen verwacht. Deze lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Weert de ambitie heeft om een gemiddelde productie van 200-225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etal 2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100-125 woningen per jaar, boven op de autonome groei. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt is het realiseren van één Ruimte voor Ruimte kavel aan de Dijkerstraat in Weert in overeenstemming met de Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Weert 2025**

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

1. Analyse en opgaven;
2. Visie;
3. Uitvoering.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei, maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De vraag naar woningen neemt tot 2027 nog toe door daling van de gemiddelde woningbezetting en een positief migratiesaldo. Op basis van de Etil 2012 prognose, aangevuld met ambitie, dient Weert tot 2025 ruimte te bieden voor de bouw van zo'n 1.200 woningen. Daarnaast heeft de gemeente Weert, zoals eerder aangegeven, besloten om de resterende Ruimte voor Ruimte woningen planologisch mogelijk te maken. Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025.

### **Welstandsnota 2017**

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze nieuwe nota is het volgende opgenomen over welstandsvrije gebieden:

Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

1. Woongebieden, zowel rond de kern van Weert als op de kerkdorpen;
2. Kantoor- en bedrijvenparken;
3. Industrie- en bedrijventerreinen;
4. Het buitengebied, met uitzondering van de schuilgelegenheden, paardenbakken en omheiningen (hiervoor geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);
5. Gebieden met een beeldkwaliteitsplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitsplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan); en
6. Centrum Noord.

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Derhalve zal het plan bij de aanvraag van de vergunning voor bouwen ter toetsing worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

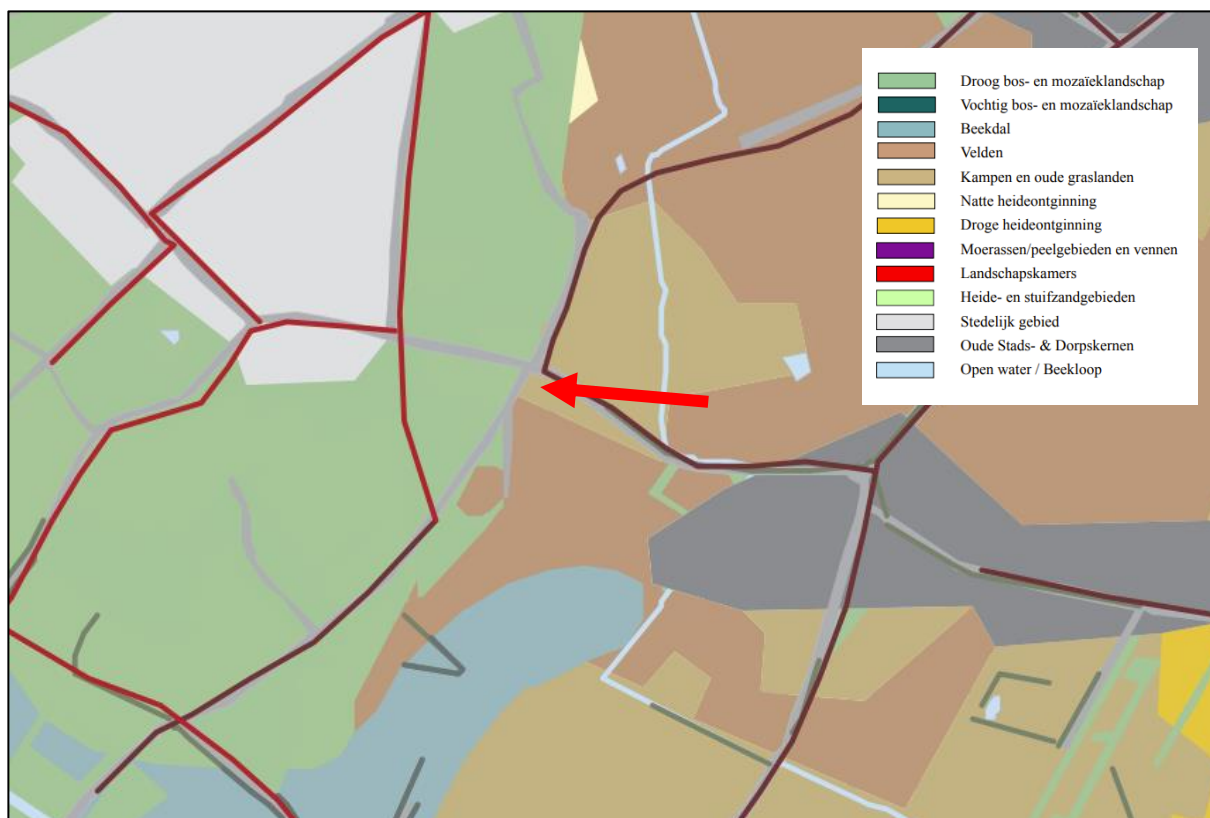
### **Natuur & Landschapsvisie**

Op 23 november 2016 is de Natuur & Landschapsvisie vastgesteld. Deze natuur- en landschapsvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en vormt in feite een verdieping van de Structuurvisie.

De Natuur- en landschapsvisie is een koersdocument naar de toekomst toe. Zij heeft de volgende doelen:

- De huidige kwaliteiten en het streefbeeld van het Weerter landschap vastleggen;
- De herkenbaarheid, kennis en identiteit van verleden, heden en toekomst in het landschap te verbijzonderen, te complementeren en te vervolmaken;
- Verbinding leggen met de maatschappelijke partijen, discussies en de rol van de Participatiegroep daarbij;
- Houvast voor de uitvoering van de visie door initiatief aan te jagen, te enthousiasmeren en de diverse actoren uit te nodigen om te participeren;
- Basis voor de verdere interactie met de Participatiegroep Groen met daarbij aandacht voor houding en gedrag.

Volgens de kaart 'landschapstypen' ligt het plangebied geheel binnen de zone 'kampen en oude graslanden', zoals te zien op de navolgende afbeelding.



Uitsnede Kaart landschapstypen met plangebied bij de rode pijl

#### Kampen en oude graslanden:

##### *Huidige verschijningsvorm:*

- Kleinschalig gebied met akkers en weilanden;
- Mozaïek van open en gesloten, KLE's en bosjes;
- Structuurrijk met hoge natuurwaarde;
- Cultuurhistorisch en archeologisch waardevol.

##### *Beschrijving van het streefbeeld:*

- De beslotenheid van het landschap en ruimtelijke eenheid, het mozaïekpatroon met het gesloten karakter van de kampen of open karakter van de oude akkers is duidelijk herkenbaar.
- Grootschalige bedrijvigheid en gebouwen worden in deze kleinschalige landschapsstructuur geweerd.
- Het agrarisch landschap wordt eerder bepaald door kleinschalige en middelgrote bedrijven passend in de maat en schaal.
- De kleinschaligheid van het landschap wordt geaccentueerd door de verbinding van bestaande groenstructuren met nieuwe landschappelijke elementen zoals kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit/eiken), lagere heggen, solitaire bomen.
- Landschappelijk ingepaste bebouwing met kwalitatieve erfbeplanting en beeldbepalende solitaire bomen, boomgroepen op perceel hoeken of markante plekken.

- Stimuleren van de bijbehorende biodiversiteit via maatregelen als akkerrandenbeheer, bloemrijke weiden, etc.
- De cultuurhistorisch- en landschappelijk waardevolle oude akkergebiedjes, relictten en monumenten worden beter gewaardeerd en beschermd.
- Inrichting van kleinschalige biotopen met o.a. solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceel randen door extensief beheer.
- Behoud en herstel oude werk- en kerkenpaden met extensief onderhouden, kruiden- en bloemrijke bermen als onderdeel van het recreatief netwerk.
- De kleinschaligheid, de aanwezigheid van de typerende (langgevel) boerderijen, de bolle akkers en de kronkelende wegenstructuur vormen een aantrekkelijk decor voor recreatief gebruik.
- De infrastructuur voor fietsen/wandelen/mennen moet op orde zijn, de ontbrekende schakels wegwerken.

#### *Afweging*

De Ruimte voor Ruimte woning wordt gebouwd op een perceel ten zuiden van de kern Weert, in de nabijheid van diverse bestaande (vrijstaande) woningen. Het plangebied betreft een graslandschap met weinig vegetatie. Verder zijn er geen bomenrijen of andere aspecten met natuurwaarden gelegen. De aanwezige natuurwaarden in de omgeving worden dan ook niet aangetast.

Doordat de woonkavel centraal is gesitueerd tussen de naastgelegen bestaande woningen, blijft aan beide zijden van de woonkavel sprake van een doorzicht naar het achterliggend agrarisch gebied. Hierdoor wordt de aanwezige mix van open en gesloten gebied niet nadelig beïnvloed. Daarnaast wordt door de maat en schaal van de ontwikkeling de kleinschaligheid van het omliggende gebied niet aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling zal het streefbeeld zoals genoemd in de natuur- en landschapsvisie dus niet nadelig aantasten. Daarnaast is er in het plangebied voldoende ruimte voor het ontwikkelen van (nieuw) groen, doordat de woonkavel niet volledig zal worden bebouwd. De voorliggende ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met de natuur- en landschapsvisie en heeft geen negatieve effecten op de aanwezige landschappelijke waarden.

## 5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van één Ruimte voor Ruimte kavel, waarop een vrijstaande woning gebouwd mag worden. Dit betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Het kostenverhaal is reeds geregeld op basis van in het verleden gemaakte afspraken. Er wordt dan ook uitsluitend een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### 5.2 Milieuaspecten

#### 5.2.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels voorgenomen ontwikkeling wordt een woning mogelijk gemaakt op een agrarisch perceel. Dit betreft een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. In het kader van de voorgeno-

men ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport<sup>2</sup>.

In verband met de nieuwbouw van een woning aan de Dijkerstraat ong. te Weert is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 7 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is één boring doorgezet tot 1,5 m onder de grondwaterspiegel en afgewerkt als peilbuis. De grondwaterspiegel werd aangetroffen op 2,05 m-mv.

Na analyse van de grondmonsters bleek dat:

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium en zink worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor cadmium wordt overschreden;
- in het grondwater lichte verontreinigingen met cadmium en zink en een matige verontreiniging met barium worden aangetroffen.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van barium in het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem, zal een nader onderzoek geen nieuwe relevante informatie opleveren. Derhalve is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Weert.

Geconcludeerd wordt dat in verband met de bestemmingsplanprocedure en de nieuwbouw van de woning er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

### *Conclusie*

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavel. De bodem ter plaatse is geschikt voor woondoeleinden.

---

<sup>2</sup> M&A Bodem & Asbest BV, *Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Dijkerstraat ong., Weert*, rapportnummer 221-WDij-vo-v1, d.d. 10 december 2021

## 5.2.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woning. Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de Dijkerstraat en Grotesteeg ligt, is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>3</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

### Onderzoeksresultaten

Uit de berekeningen blijkt dat de gevelbelasting vanwege de Dijkerstraat hoger bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gevelbelasting bedraagt maximaal 49 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 53 dB wordt daarmee niet overschreden. Daar de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden dient bij de gemeente Weert een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.

De gemeente zal (kan) een dergelijk verzoek inwilligen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de nieuwe woning een open plaats opvult tussen bestaande woningen.

### *Conclusie*

Concluderend kan gesteld worden dat vanuit geluid van wegverkeer geen belemmeringen bestaan voor de voorliggende ontwikkeling. In de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

---

<sup>3</sup> K+ Adviesgroep., RvR Dijkerstraat Weert, rapportnummer m210790aa, d.d. 4 april 2022

### Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

|                            | Minimaal 1 ontsluitingsweg | Minimaal 2 ontsluitingswegen |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
|                            | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| <b>Woningen (maximaal)</b> | 1.500                      | 3.000                        |

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

### Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de NSL-monitoringstool is de concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse in 2020 gelegen beneden de 20 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie stikstof (PM<sub>2,5</sub>) µg/m<sup>3</sup> beneden de 12 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) beneden de 20 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de NSL Monitoringstool is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

Wat betreft fijnstof van veehouderijen zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen aanwezig met een hoge fijnstofuitstoot. Volgens de Handreiking fijnstof en veehouderijen heeft fijnstof van een veehouderij alleen in de directe nabijheid van die veehouderij een significant effect op de fijnstofconcentratie. Bij veehouderijen zijn de temperatuur van de stallucht, de uitstroomsnelheid en de hoogte van het emissiepunt erg laag, waardoor de fijnstofpluim snel de grond raakt. Op een afstand van maximaal een paar honderd meter heeft de fijnstofuitstoot van een veehouderij volgens de handreiking geen significant effect meer. Binnen deze afstand tot het plangebied liggen geen veehouderijen met een hoge fijnstofemissie.

Daarnaast blijkt uit de kaart 'Invloed veehouderijen op luchtkwaliteit per gemeente' van de NSL-monitoringstool dat er vanwege de invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit geen overschrijdingen zijn in het plangebied. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van deze kaart. Vanuit fijnstof van veehouderijen zijn er hierdoor geen belemmeringen en zal in het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de kaart is niet de hoeveelheid PM<sub>10</sub> (aandeel fijn stof voor veehouderijen) niet opgenomen. Op basis



Kaart 'Invloed veehouderijen op luchtkwaliteit per gemeente' NSL-monitoringstool met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

### Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

### 5.2.4 Externe veiligheid

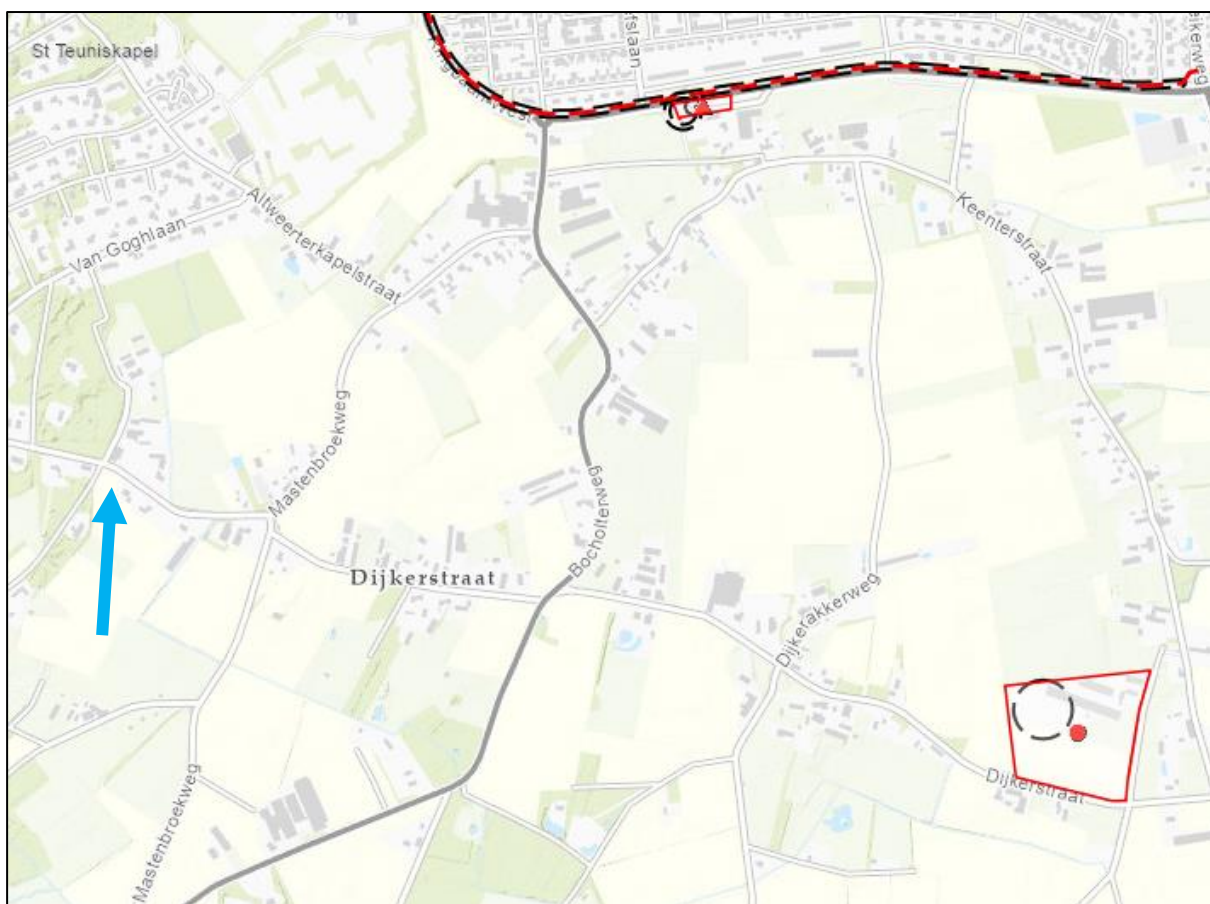
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, lpg-tankstations enzovoorts.



Uitsnede risicokaart met plangebied bij de blauwe pijl

### *Risicovolle inrichtingen*

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De meest dichtbijgelegen risicovolle inrichting betreft een tankstation aan de Ringbaan-Zuid 31, waarbij een LPG-vulpunt aanwezig

is. De terreingrens van deze inrichting ligt op circa 1,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van deze tank is 25 meter en reikt bij lange na niet tot het plangebied. Gezien de tussenliggende afstand ligt het plangebied daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Verder ligt er nog een andere risicovolle inrichting op circa 1,7 kilometer van het plangebied. Dit betreft Loonwerkbedrijf v.d. Kruys aan de Klakstaartweg 16, waarbij een bovengrondse propaantank aanwezig is. De plaatsgebonden risicocontour van deze tank is 55 meter. Gezien de ruime afstand tussen de inrichting en het plangebied ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot het plangebied reikt.

#### *Buisleidingen*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meest dichtbijgelegen buisleiding ligt op circa 980 meter ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft een leiding van de Gasunie. Het invloedsgebied hiervan reikt, gezien de grote tussenliggende afstand, niet tot het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

#### *Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoorwegen*

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Eindhoven – Weert, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De kortste afstand tussen het plangebied en deze spoorlijn is circa 1,95 kilometer. Gelet op deze grote afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

#### *Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over vaarwegen*

In de wijde omgeving rond het plangebied vindt geen risicovol transport over vaarwegen plaats. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

#### *Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg*

Op circa 980 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de Ringbaan-West, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor dit wegdeel geldt op basis van de risicokaart een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 0 meter en een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-8}$  (de contour waarbuiten geen rekenkundige invloed meer wordt uitgeoefend op het groepsrisico) van 108 meter. De hoogte van het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze weg levert daarom geen directe belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Gelet op de aard van de vervoerde stoffen over de Ringbaan-Noord en de afstand tot het plangebied, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

#### *Conclusie*

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

### 5.2.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woning een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

De eerste inrichting in de omgeving van het plangebied is een boerderijcamping ten noorden van het plangebied aan de Grotestee 2. Op basis van de VNG-lijst betreft dit een inrichting van milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 50 meter wordt geadviseerd. Het plangebied ligt op circa 160 meter van de grens van de inrichting, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien zijn er reeds woningen dichterbij de inrichting gelegen zijn dan de toekomstig te realiseren woning, en wordt de inrichting niet in het functioneren beperkt als gevolg van de realisatie van de woning.

De tweede inrichting in de omgeving van het plangebied is een tuincentrum ten oosten van het plangebied aan de Mastenbroekweg 32. Op basis van de VNG-lijst betreft dit een inrichting van milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd. Het plangebied ligt op circa 220 meter van de grens van de inrichting, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien zijn er reeds woningen dichterbij de inrichting gelegen zijn dan de toekomstig te realiseren woning, wordt de inrichting niet in het functioneren beperkt als gevolg van de realisatie van de woning.

In de verdere omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen/bedrijven gelegen die invloed kunnen hebben op de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning, en die gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsactiviteiten.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

### 5.2.6 Geur

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor een gebied dat binnen een concentratiegebied is gelegen (zoals het voorliggende plangebied) een geurnorm van 3,0 OU/m<sup>3</sup> op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU/m<sup>3</sup> op geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen zonder geuremissiefactor geldt dat een vaste afstand tot geurgevoelige objecten in acht genomen moet worden. Deze afstand bedraagt 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde komen en 100 meter voor geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom.

Gemeenten kunnen in afwijking van de bovenstaande normen eigen geurnormen vaststellen voor hun grondgebied. De gemeente Weert heeft middels de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007' eigen geurnormen vastgesteld. Op basis van de kaart bij de gemeentelijke geurverordening is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'toekomstig bedrijventerrein, buitengebied'. In dit gebied geldt een norm van 14,0 OU/m<sup>3</sup>. Op de omliggende percelen, die formeel in de bebouwde kom liggen, geldt een strengere geurnorm van 3 OU/m<sup>3</sup>. Hierbij is dus sprake van een 'worstcasescenario'. Aan het worstcasescenario van 3 OU/m<sup>3</sup> wordt voldaan op onderhavig plangebied, dus vanuit dit aspect worden geen belemmeringen verwacht.

Aangezien op de omliggende percelen een geurnorm van 3 OU/m<sup>3</sup> geldt, is hier sprake van een 'worstcasescenario'. Vanuit dit aspect worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Op circa 100 meter ten noorden van het plangebied (Grotesteeg 1) ligt een perceel waar op basis van het vigerende bestemmingsplan dieren gehouden mogen worden zonder geuremissie factor. Dit betreft een veehouderij zonder geuremissiefactor, waarvoor op grond van de gemeentelijke geurverordening een vaste afstand van 25 meter geldt ten opzichte van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast wordt ook ten oosten van het plangebied (aan de Dijkerstraat 65 en 69) in het bestemmingsplan een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor toegelaten. De afstand tot beide percelen bedraagt circa 160 meter. Ook hier wordt ruimschoots aan de vaste van 25 meter voldaan conform de geurverordening.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen (intensieve) veehouderijen aanwezig. Op circa 400 meter en 650 meter ten zuidoosten van het plangebied liggen twee veehouderijen, aan de Hoogbeemdenweg 4 en Bocholterweg 80. Gezien deze grote tussenliggende afstand is redelijkerwijs uitgesloten dat deze veehouderij een geurbelasting van 14 OU/m<sup>3</sup> of hoger tot gevolg heeft in het plangebied. Aan de geurnorm uit de gemeentelijke geurverordening zal dan ook worden voldaan.

Naast de voorgrondbelasting dient voor onderhavig plangebied te worden getoetst aan de achtergrondbelasting geur. Om deze achtergrondbelasting te bepalen is een berekening achtergrondbelasting<sup>4</sup> uitgevoerd. Onderstaand worden beknopt bevindingen weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

#### Toetsing

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woning is de achtergrondbelasting berekend met het programma V-Stacks gebied (versie 2020.1). De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. In onderstaande tabel is de achtergrondbelasting op de ingevoerde rekenpunten weergegeven (zie volledige geurrapportage voor de ingevoerde rekenpunten).

---

<sup>4</sup> Econsultancy, berekening achtergrondbelasting Dijkerstraat te Weert, rapportnummer 18378.001, d.d. 24 februari 2022

| rekenpunt | X      | Y      | achtergrondbelasting [ouE/m <sup>3</sup> ] |
|-----------|--------|--------|--------------------------------------------|
| 1         | 176037 | 360401 | 2,7                                        |
| 2         | 176060 | 360389 | 2,8                                        |
| 3         | 176039 | 360356 | 2,8                                        |
| 4         | 176018 | 360370 | 2,8                                        |

De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plangebied van 2,7 tot 2,8 ouE/m<sup>3</sup>. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft hiermee beperkt tot 4,7%. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtwaarde uit de gemeentelijke gebiedsvisie. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden ten gevolge van de achtergrondbelasting. Ter plaatse van de te realiseren woning kan op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn. Een goed woon- en leefklimaat wordt hiermee gewaarborgd.

#### *Conclusie*

Voor wat betreft het aspect geurhinder van veehouderijen zal in de woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.3 Archeologie en cultuurhistorie**

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

### Archeologie

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij de realisatie van bouwwerken met een verstoringsoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer en een diepteverstoring van 40 centimeter of meer, dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de omgevingsvergunningaanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

Met het onderhavige planvoornemen wordt een Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk gemaakt van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Het beoogde planvoornemen valt daarmee ver buiten het verstoringsoppervlak van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Vanuit het aspect archeologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

### Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

### *Conclusie*

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

## **5.4 Ecologie**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

#### **Toetsing**

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

#### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' bevindt zich op circa 2,6 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase

geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage<sup>5</sup>.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit het provinciaal beleid (Omgevingsverordening Limburg 2014) is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Houtopstanden*

Gezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van beschermde soorten is hier niet verwacht. Het uitvoeren van een flora- en fauna-onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Met de ontwikkeling binnen het besluitgebied is er geen sprake van inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties. Het uitvoeren van een nader (veld)onderzoek naar flora en fauna in het besluitgebied is dan ook niet aan de orde, met uitzondering van een controle op een broedgeval bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen. Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavel.

## **5.5 Leidingen en infrastructuur**

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

---

<sup>5</sup> BRO, AERIUS-berekening Dijkersstraat te Weert, projectnummer P04860, 11 november 2021

## 5.6 Verkeerskundige aspecten

De woning zal worden ontsloten op de voorliggende weg, de Dijkerstraat. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen<sup>6</sup> zonder problemen kunnen verwerken. Gezien de directe nabijheid van de Ringbaan-West en Ringbaan-Zuid is de projectlocatie goed ontsloten.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de Ruimte voor Ruimte kavels kan eenvoudig worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

## 5.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Hieraan zal ook de woning binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m<sup>2</sup> geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woning niet mag worden aangesloten op het gasnet.

---

<sup>6</sup> Op basis van de CROW-rekentool ontstaat een maximale toename van circa 8 voertuigbewegingen per etmaal.

## 5.8 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie 2021 (POVI2021), de Omgevingsverordening Limburg 2014, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

### Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

#### *Grondwater*

Op basis van het de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. 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. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het grondwaterlichaam Slenk-Diep en een strategische grondwatervoorraad. De ligging binnen deze zones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

#### *Oppervlaktewater*

Er bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

#### *Afvalwater en hemelwater*

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Er is nog geen concreet bouwplan voor de woning beschikbaar, waardoor nog niet met zekerheid de hoeveelheid verhard oppervlak berekend kan worden. Indien als uitgangspunt wordt genomen dat het bouwvlak (oppervlakte ca. 250 m<sup>2</sup>) volledig wordt bebouwd c.q. verhard en de maximale hoeveelheid van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt gerealiseerd, bedraagt het nieuwe verharde oppervlak in het plangebied ca. 400 m<sup>2</sup>. Bij een bergingsis van 100 mm dient daarvoor een hemelwatervoorziening met een capaciteit van 40 m<sup>3</sup> gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in bergings- of infiltratievoorzieningen van een dergelijke capaciteit. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In verband daarmee zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting bouwen). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel.

#### *Overleg waterbeheerder*

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de totale omvang van onderhavig plangebied reeds kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, zal de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>. Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap hoeft te worden voorgelegd.

#### *Conclusie*

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts één woningbouwkavel. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In paragraaf 5.2 tot en met 5.8 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-impact heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

## 6. PLANSTUKKEN

### 6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

### 6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels in het buitengebied van Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

## **Bestemmingsregels**

### *Bestemmingen*

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### *Wonen*

#### **Beleid**

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van redelijke bouw mogelijkheden, 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 bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande woning nagestreefd.
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 ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. 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. Aan huis

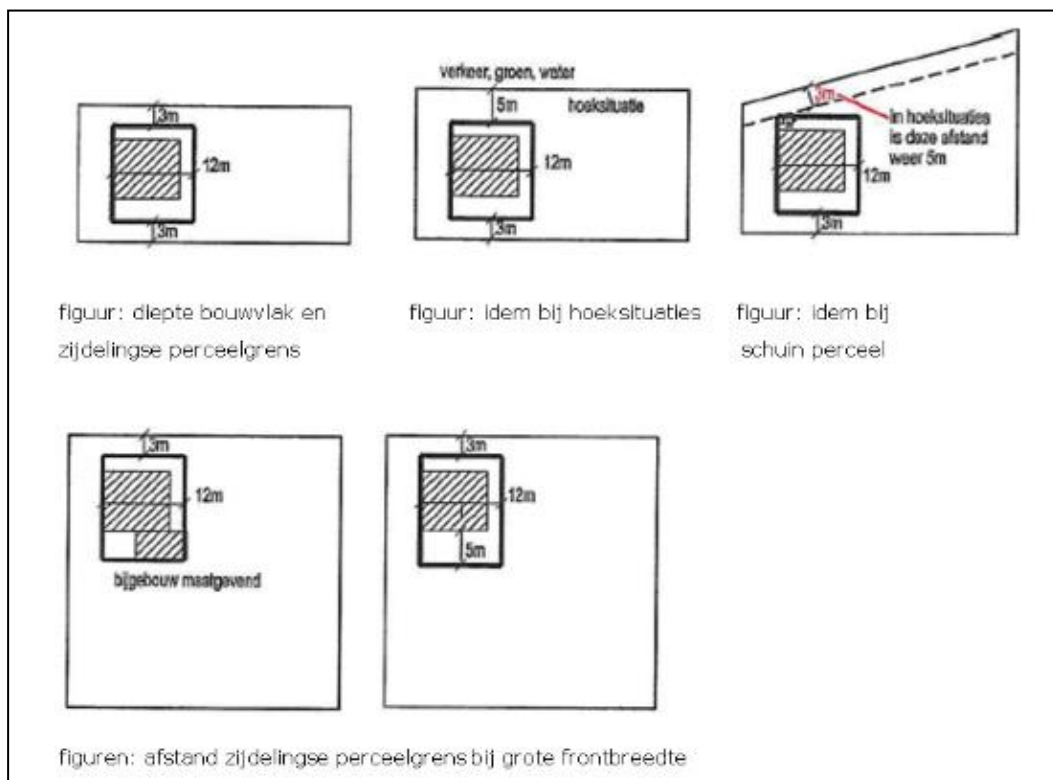
- gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
  4. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woning betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
  5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen 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 mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Een medische indicatie hiervoor is niet vereist.

Per 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een afhankelijke woonruimte te realiseren. In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De afhankelijke woonruimte mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

## Bouwvlak

Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en het beoogde ontwerp van de woning en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van 5,5 meter en 8 meter. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen. 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 m<sup>2</sup> aan oppervlakte beslaan.



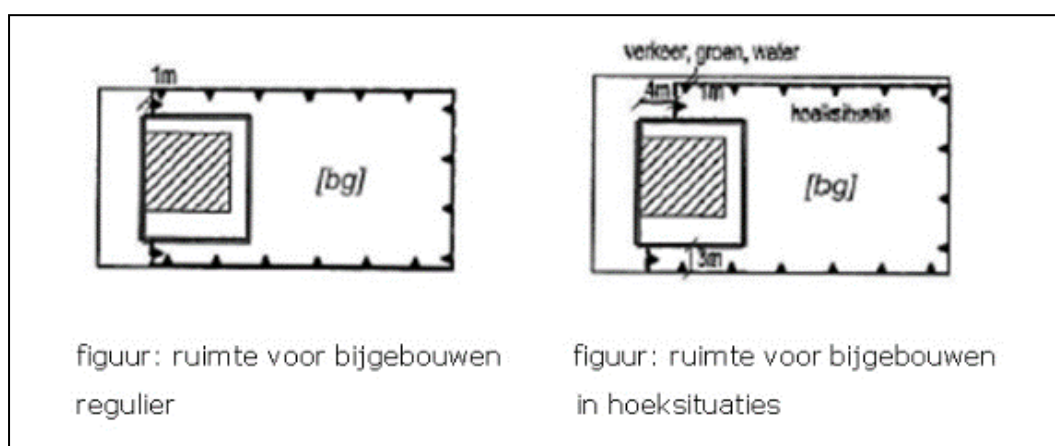
## De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel aan de linkerkant van het bouwvlak en op 3 meter aan de rechterkant van het bouwvlak. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m<sup>2</sup> per woningbouwkavel, mits het bijbouwvlak voor 50%

onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de oppervlakte aan bijgebouwen. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte 6 meter. 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 andere 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.



#### Waarde – Archeologie middelhoog

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

#### Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

**Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7. HANDHAVING

### 7.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

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

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

1. Een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. Een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. Het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;

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 en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma 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 omgevingsvergunningplichtige 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 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 handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

## 8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor eenieder die zienswijzen heeft ingediend;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

