

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07

Fax (0475) 49 23 63

E-mail info@bergsadvies.nl

Internet www.bergsadvies.nl



BIC code: RABONL2U

IBAN: NL76RABO0144217414

K.v.K. Roermond nr. 12065400

BTW nr. NL817604844B01



Bestemmingsplan Gebleektesteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.

Weert, gemeente Weert

Toelichting

Bestemmingsplan Gebleektesteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.

Weert, gemeente Weert

Toelichting

Opdrachtgever:	H. en E. Saes-Moonen Grotehegsteeg 31 6005 PW Weert
Plangebied:	Gebleektesteeg 3, 6005 ND, Weert Tungeler Dorpsstraat ong., 6005 RG, Tungelroy
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V. Ir. G.G.J.A. van Duijnhoven
Datum:	25 september 2019 (vastgesteld)
IMRO-code:	NL.IMRO.0988.BPGebleektesteeg3-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging plangebied.....	1
1.3. Vigerend bestemmingsplan	2
2. Planbeschrijving.....	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Het initiatief	4
2.3. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.....	4
3. Beleid.....	6
3.1. Nationaal beleid	6
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.2. Provinciaal beleid.....	6
3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	7
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014	8
3.2.3. Limburgs Kwaliteitsmenu	8
3.3. Gemeentelijk beleid	9
3.3.1. Structuurvisie Weert 2025	9
3.3.2. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.....	10
3.3.3. Natuur- en landschapsvisie Weert 2016.....	10
4. Randvoorwaarden	11
4.1. Inleiding.....	11
4.2. Bedrijven en milieuzonering.....	11
4.3. Geluid.....	13
4.4. Luchtkwaliteit	14
4.5. Bodem.....	15
4.6. Geur	16
4.7. Externe veiligheid	18
4.8. Kabels en leidingen	20
4.9. Water	20
4.10. Archeologie en cultuurhistorie	21
4.11. Natuur	21
4.12. Verkeer en parkeren	22
4.13. Duurzaamheid	22
4.14. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23



5. Juridische planbeschrijving	24
5.1. Planstukken	24
5.2. Toelichting op de verbeelding	24
5.3. Toelichting op de regels	24
5.3.1. Inleidende regels	24
5.3.2. Bestemmingsregels	24
5.3.3. Algemene regels	25
5.3.4. Overgangs- en slotregels	25
6. Handhaving	26
6.1. Inleiding	26
6.2. Uitvoering handhavingstoezicht	26
6.3. Overgangsrecht	27
6.4. Voorlichting	27
6.5. Sanctionering	27
7. Uitvoerbaarheid	28
7.1. Economische uitvoerbaarheid	28
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.3. Procedure	28
7.4. Inspraak en overleg	28

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek Gebleektestee 3, Weert, K+ Adviesgroep bv, 28 maart 2019
2. Verkennend bodemonderzoek Gebleektestee 3, Weert, Bodeminzicht, 12 december 2018

1. Inleiding

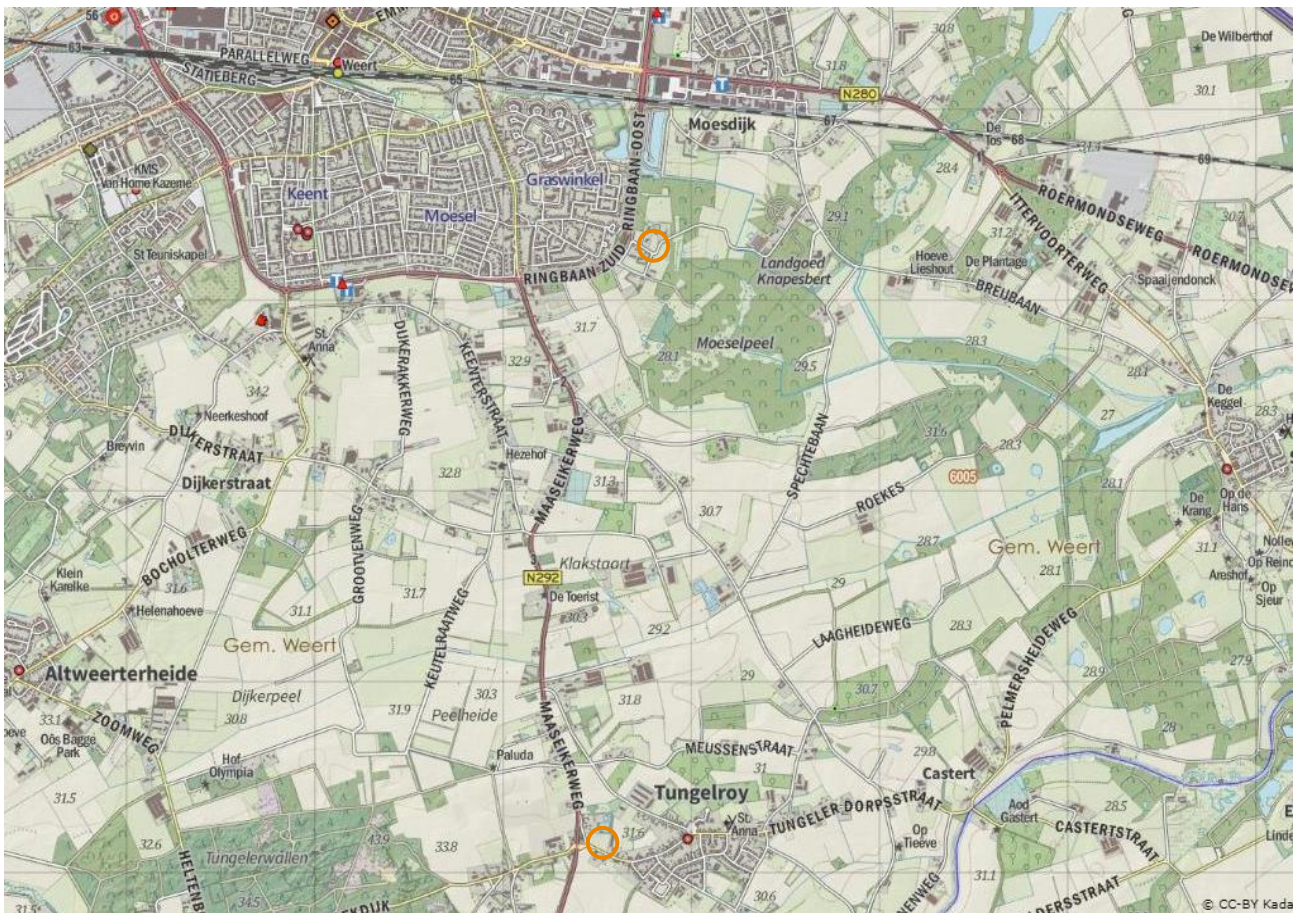
1.1. Aanleiding

Aan de Tungeler Dorpsstraat te Tungelroy, ten westen van de woning met nummer 9, bevinden zich twee Ruimte voor Ruimte - kavels. De woningen zijn nog niet gebouwd. Initiatiefnemer heeft de op de meest westelijke bouwkel gevestigde woontitel gekocht en wil deze verplaatsen naar de locatie Gebleektestee 3 te Weert. De locatie Gebleektestee 3 betreft eveneens een geschikte locatie voor woningbouw en de gemeente Weert heeft dan ook aangegeven medewerking te willen verlenen aan de verplaatsing van de bouwkel.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', inclusief de daarop volgende herziening. Op de locatie Gebleektestee 3 is het planologisch niet mogelijk een woning te realiseren. Op de locatie aan de Tungeler Dorpsstraat is het niet mogelijk om de woonbestemming te wijzigen in een agrarische bestemming. Om de verplaatsing van de bouwkel mogelijk te maken, is dan ook voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De locatie Gebleektestee 3 ligt ten zuidoosten van Weert. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AB, nummer 980. De bouwkel aan de Tungeler Dorpsstraat ligt aan de westkant van Tungelroy en is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AC, nummers 835 en 996. Op onderstaande afbeelding zijn beide deellocaties weergegeven.

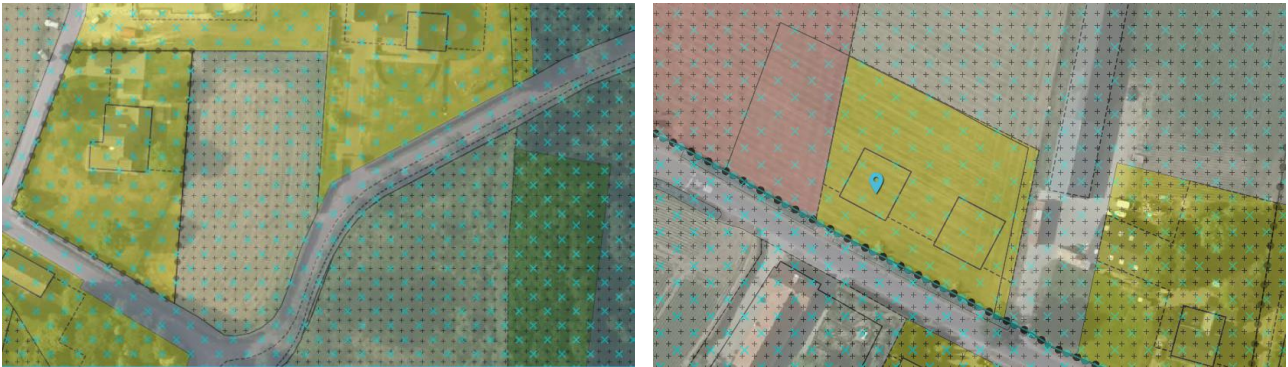


1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie Gebleektesteeg 3 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert. Dit plan is vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State op 18 februari 2015.

De locatie is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Beekdallandschap'. Op de locatie is verder de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' opgenomen.

Op de locatie Tungeler Dorpsstraat ong. vigeert het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. Dit plan is vastgesteld op 28 juni 2018. De locatie is bestemd als 'Wonen' en ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de nieuwbouw van één Ruimte voor Ruimte - woning is toegestaan.



Figuur 1.3.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' ter plaatse van de locatie Gebleektesteeg 3 (links) en uitsnede bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' ter plaatse van de locatie Tungeler Dorpsstraat ong. (rechts) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee deellocales.

De locatie waar de nieuwe Ruimte voor Ruimte - woning wordt gerealiseerd bevindt zich aan de Gebleektestee 3 te Weert. Deze locatie is momenteel in gebruik als landbouwgrond. De locatie bevindt zich aan de zuidooststrand van Weert. De directe omgeving van de locatie wordt getypeerd door woningbouw. Aan de Gebleektestee en Vensteeg bevinden zich diverse ruime woningen op grote kavels. Tevens bevindt de locatie zich nabij het natuurgebied Moeselpel.



Figuur 2.1.1: Luchtfoto deellocale Gebleektestee 3 (bron: pdokviewer.pdok.nl).

De locatie waar de woonbestemming wordt omgezet in een agrarische bestemming bevindt zich aan de Tungeler Dorpsstraat, aan de westkant van Tungelroy. De locatie wordt gebruikt als landbouwgrond.

De Tungeler Dorpsstraat te typeren als een langgerekt, historisch bebouwingslint, dat van oost naar west door Tungelroy loopt. Er is sprake van een hoge mate van differentiatie in de bebouwing. Het straatbeeld bestaat voornamelijk uit vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. De woningen hebben verschillende bouwvormen, geveltypen, kapvormen en verschillend kleur- en materiaalgebruik. Ook is er sprake van verspringingen in de rooilijn van de bebouwing. Op enkele plekken in het lint zijn niet-woonfuncties aanwezig, met name centraal in Tungelroy. Voorbeelden zijn de Multi Functionele Accommodatie Kimpe Veld, de kerk en de molen. Incidenteel zijn er nog openingen in de linten met doorzichten naar het achterliggende landschap.



Figuur 2.1.2: Luchtfoto deellocale Tungeler Dorpsstraat ong. (bron: pdokviewer.pdok.nl).

2.2. Het initiatief

Initiatiefnemer heeft de op de Tungeler Dorpsstraat ong. gevestigde, maar nog niet gerealiseerde woontitel recent aangekocht. Het is gewenst om deze woontitel te verplaatsen. Het initiatief betreft dan ook de verplaatsing van de woonbestemming van de deellocatie Tungeler Dorpsstraat ong. naar de Gebleektestee 3.

De deellocatie Tungeler Dorpsstraat wordt herbestemd tot 'Agrarisch'. De deellocatie Gebleektestee 3 heeft een oppervlakte van 4.004 m². 1.000 m² hiervan wordt bestemd als 'Wonen'. Dit is dezelfde oppervlakte als de woonbestemming aan de Tungeler Dorpsstraat ong. nu heeft. De rest van het perceel wordt bestemd als 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aanwezig van 370 m². Binnen dit bouwvlak wordt de woning gerealiseerd. De voorste grens van het bouwvlak ligt enigszins terug ten opzichte van de voorgevel van de woning aan de Venweg 2. Dit sluit aan bij de bestaande structuur, waarbij de woning aan de Gebleektestee 5 een stuk verder naar achteren ligt. Er ontstaat op deze manier een trapsgewijze verkaveling. De afstand van het bouwvlak tot de bestemmingsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 5 meter. Bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. Deze aanduiding ligt één meter terug ten opzichte van de voorste grens van het bouwvlak.



Figuur 2.2.1: Situering bestemmingsvlak 'Wonen' en bouwvlak aan de Gebleektestee 3.

2.3. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

In het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert' (GKW) is het gemeentelijk kwaliteitsbeleid vastgelegd omtrent een ruimtelijke ontwikkeling. Dit beleid wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2. Het kwaliteitsbeleid is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd.

In dit geval gaat het om het verplaatsen van een Ruimte voor Ruimte - titel. Het GKW is niet van toepassing voor Ruimte voor Ruimte - woningen. De kwaliteitsverbetering heeft in dit geval immers al elders plaatsgevonden door sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Landschappelijke inpassing van de bouwkael is niet vereist. Tussen de locatie Gebleektestee 3 en het perceel Vensteeg 2 en aan de zijde van de Gebleektestee bevinden zich hagen. Deze hagen blijven in stand.



De locatie Gebleektesteeg 3 ligt in het beekdal van de Leukerbeek. Het gebied aan de overzijde van de Gebleektesteeg en ten westen van de woning Gebleektesteeg 5 is aangemerkt en bestemd als ecologische verbindingszone. De locatie zelf ligt dus niet in de ecologische verbindingszone van de Leukerbeek. Door de manier van bestemmen, namelijk door slechts een kwart van het perceel als 'Wonen' te bestemmen, behoudt het perceel haar open karakter. De ecologische waarde en het ruimtelijk karakter van het beekdal worden met dit plan niet aangetast.

3. Beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

In de SVIR is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen 'concurrerend', 'bereikbaar', 'leefbaar' en 'veilig' kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Om de drie rijksdoelen te bereiken zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plan voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - titel van de Tungeler Dorpsstraat ong. naar de Gebleektestee 3 is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De deellocales van dit bestemmingsplan liggen niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Samen vormen zij een integrale omgevingsvisie.

Hierna worden het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 toegelicht. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma is niet relevant voor het plangebied.

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Met het POL2014 heeft een integrale actualisatie van het provinciaal beleid plaatsgevonden. Het POL2014 heeft de wettelijke functies van structuurvisie (Wro), regionaal waterplan (Waterwet), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVp). Het POL2014 is kaderstellend voor het omgevingsbeleid in Limburg.

De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.

In plaats van de 9 perspectieven uit het POL2006, gaat het POL2014 voor het buitengebied uit van 4 typen zones 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

De locatie Gebleektestee 3 is op de zoneringskaart aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone'. Het provinciale beleid voor deze zone is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt ('ja mits').



Figuur 3.2.1.1: Uitsnede Kaart Zonering Limburg met locatie Gebleektestee 3 (bron: Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014).

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in het POL2014 'meer stad, meer land'. Dit vormt reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dit gebied.

Het initiatief betreft de verplaatsing van een woonbestemming. Het plan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied. Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

De locatie Tungeler Dorpsstraat ong. is op de zoneringskaart aangeduid als 'Buitengebied'. Dit zijn gebieden met over het algemeen een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. In dit gebied ligt het accent op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Het POL2014 vormt geen belemmering voor de herbestemming van deze locatie tot 'Agrarisch'.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

De omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014. Nadien zijn er nog enkele wijzigingsverordeningen vastgesteld.

In de verordening is bepaald dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in een bijlage. In de betreffende bijlage wordt voor Noord- en Midden-Limburg vooral verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. Dit beleidsdocument vormt één van de bouwstenen van de Structuurvisie Weert 2025 (zie paragraaf 3.3.1). In paragraaf 2.3 wordt aandacht besteed aan de kernkwaliteiten van de locatie en de wijze waarop deze beschermd en versterkt worden.

Uit de kaart met milieubeschermingsgebieden, behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, blijkt dat het plangebied in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III' ligt. Dit betekent dat er op basis van de verordening enkele beperkingen gelden indien er sprake is van het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van de grond. Deze beperkingen gelden in zone III echter indien sprake is van bodemingrepen dieper dan 80 meter beneden het maaiveld. Daar is in dit geval geen sprake van.

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingsverordeningen geen belemmering vormen voor het plan.

3.2.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het LKM geldt voor alle 'rode ontwikkelingen': woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven, bungalowparken enzovoorts. Dergelijke ontwikkelingen kunnen alleen als tegelijk een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied plaatsvindt, bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuur of landschap, een goede 'groene inpassing' of de afbraak van bebouwing.

Het LKM is door de gemeente Weert vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, dat in paragraaf 3.3.2 wordt toegelicht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weert de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

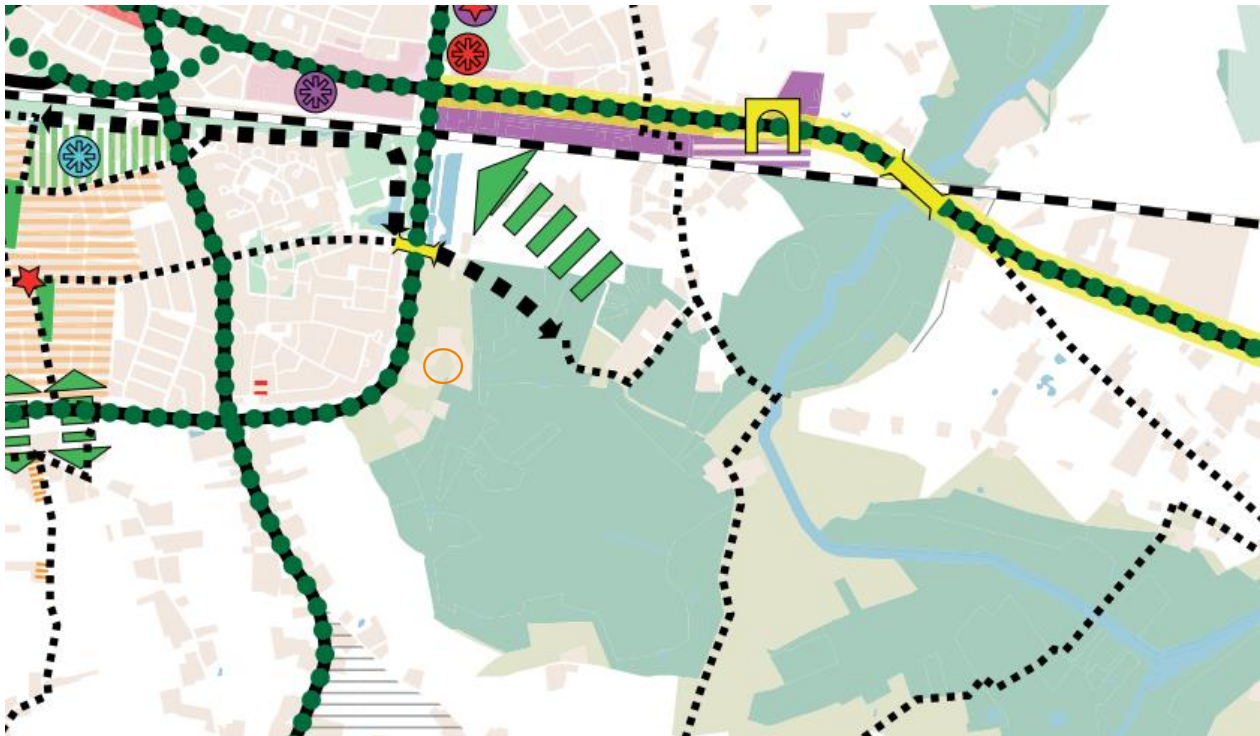
1. Prettige woongemeente voor jong en oud.
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.
3. Uitnodigend, bruisend centrum.
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

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 structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit. Ook een uitvoeringsprogramma vormt onderdeel van de structuurvisie. Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie.

Het initiatief voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied. In dit geval is sprake van de verplaatsing van een woonbestemming van de ene naar de andere locatie.

Op de visiekaart van de structuurvisie is de locatie Gebleektestee 3 aangeduid als 'Beekdalenlandschap en laagtes'. Het beekdalenlandschap (zones rondom de beken) is het decor voor diverse activiteiten, zoals water en agrarische natuur, cultuurhistorie, kleinschalige landschapselementen en bij voorkeur grondgebonden (biologische) landbouw. De locatie Gebleektestee 3 ligt in het beekdal van de Leukerbeek. De afstand tot de beek is ruim 400 meter. De locatie ligt niet in de ecologische verbindingzone van de Leukerbeek. Door de manier van bestemmen, namelijk door slechts een kwart van het perceel als 'Wonen' te bestemmen, behoudt het perceel haar open karakter. De ecologische waarden en het ruimtelijk karakter van het beekdalenlandschap worden met dit plan niet aangetast. Overigens is de aanduiding 'Beekdalenlandschap en laagtes' nogal versnipperd op de structuurvisiekaart. De aanduiding is niet opgenomen op de omliggende woonpercelen, maar wel op de omliggende onbebouwde percelen.

De verplaatsing van de woontitel heeft geen invloed op de belangen en doelstellingen, zoals deze zijn geformuleerd in de Structuurvisie Weert 2025.



Figuur 3.3.1.1: Uitsnede kaart 'Visie' met aanduiding locatie Gebleektestee 3 (bron: Structuurvisie Weert 2025).

3.3.2. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) maakt deel uit van de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025. Het betreft een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is opgebouwd uit 10 modules die de gemeente Weert in het GKW heeft overgenomen. Daarnaast heeft de gemeente zelf nog enkele modules toegevoegd. Eén van de modules uit het GKM is de module 'Nieuwe (solitaire) woningbouw'. Dit beleid is echter uitsluitend van toepassing bij nieuwe bouwtitels, die zonder de Ruimte voor Ruimte regeling worden gecreëerd.

In dit geval gaat het om verplaatsing van een Ruimte voor Ruimte - titel. Het GKW is niet van toepassing. De kwaliteitsverbetering heeft in dit geval immers al elders plaatsgevonden door sloop van agrarische bedrijfsbebouwing.

3.3.3. Natuur- en landschapvisie Weert 2016

Op 23 november 2016 is de Natuur- en landschapvisie Weert 2016 vastgesteld. De Natuur- en landschapvisie is het ambitiesdocument waarin uitwerking gegeven wordt aan de doelen, opgaven en kansen voor natuur en landschap. De Natuur- en landschapvisie bevat de volgende ambities:

- Verwondering en nieuwsgierigheid opwekken en beleving van natuur en landschap stimuleren d.m.v. verhalen en educatie.
- Bewustwording en betrokkenheid vergroten.
- Schatbewaring en ontwikkeling van hoogwaardige landschapswaarden en toegankelijkheid van de landschappen borgen.
- Ruimte blijven creëren voor ontwikkelingen in het landschap.
- Ruimte creëren voor een duurzaam gebruik van het landschap door de verbinding te leggen met een klimaatbestendige stad, energietransitie en duurzame lokale voedselproductie.

Op de kaart 'Landschapstypen' is de locatie Gebleektestee 3 getypeerd als 'Vochtig bos- en mozaïeklandschap', vanwege de ligging nabij het natuurgebied Moeselveel. Het streefbeeld voor dit gebied betreft een natuurlijke balans tussen open en gesloten bossen, met een variatie aan loofhoutgewassen. De ontwikkeling van een woning op een bestaande open plek, omgeven door hagen, past binnen de karakteristiek van dit bos- en mozaïeklandschap.

4. Randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

In dit hoofdstuk wordt enkel ingegaan op de locatie Gebleektestee 3, aangezien hier een woonbestemming wordt gerealiseerd. Op de locatie Tungeler Dorpsstraat verdwijnt de woonbestemming en het daarbij behorende bouwvlak. Dit heeft echter geen negatief effect op de omgeving. Op deze locatie wordt dan ook niet ingegaan.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Gebleektestee 3 is sprake van het toekennen van een woonfunctie. Dit betreft een milieugevoelige functie. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de ontwikkeling of die de ontwikkeling belemmeren.

De nieuwe woning aan de Gebleektestee 3 met bijbehorende bijgebouwen is geen functie, die een negatieve milieu-invloed heeft op gevoelige functies, zoals burgerwoningen, in de directe omgeving.

In de omgeving van de locatie kunnen bedrijven liggen die (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook andere typen bedrijven die milieuhinder veroorzaken kunnen een rol spelen. De exploitatie van deze bedrijven kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrans van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
 - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De afstand van de nieuwe woonbestemming aan de Gebleektesteeg tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving bedraagt circa 500 meter. Dit betreft een nertsenhouderij aan de Gebleektesteeg 15. Een nertsenhouderij betreft een bedrijf in milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter. Hier wordt ruim aan voldaan.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsbestemming ligt op circa 185 meter van de nieuwe woonbestemming. Het betreft de locatie Moeselpelweg 8. Deze is bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in schroot en metalen' en 'overige metaalbewerkende industrie'. Een dergelijk bedrijf behoort tot milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. Hier wordt aan voldaan. De locatie Moeselpelweg 8 is door de gemeente Weert aangekocht en wordt betrokken bij de stadsrandzone Weert-Zuid. De bedrijfsbestemming komt dan te vervallen. Er vinden thans geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Binnen 500 meter tot de nieuwe woonbestemming bevindt zich verder nog één bedrijfsbestemming. Het bergbezinkbassin met waterberging aan de Koekoeksweg is bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De afstand tot deze voorziening bedraagt ruim 300 meter, dus ook deze bestemming vormt geen belemmering.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat in de directe omgeving van de Gebleektesteeg 3 geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Voor de bedrijven die op grotere afstand van het plangebied liggen wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. De ontwikkeling zelf zorgt niet voor een belemmering van deze bedrijfsactiviteiten.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een Ruimte voor Ruimte - woning op de locatie Gebleektestee 3 mogelijk. Op deze locatie is dan ook sprake van een nieuw geluidgevoelig object.

Door de K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage (d.d. 28 maart 2019) is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna worden de resultaten toegelicht.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan binnen de geluidzones van de Ringbaan-Oost, Moeselpeelweg, Gebleektestee en Mollenakkersteeg ligt.

Ringbaan-Oost:

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 42 dB inclusief artikel 110G Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Moeselpeelweg:

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 26 dB. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Gebleektestee:

- In waarneempunt 1 en 2 wordt de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde, overschreden. De geluidbelasting is maximaal 51 dB. Bij de gemeente Weert kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning gerealiseerd wordt naast aanwezige bebouwing en daarmee een open plek opvult.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor degelijke maatregelen worden geraamd € 62.500,- (250 m * 5 m * € 50,-) en dit stuit daarmee op bezwaren van financiële aard; het betreft 1 woning. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Gebleektestee terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. In de voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar gevelmaatregelen, de gevelgeluidwering dient echter te voldoen aan de minimum eis van 20 dB (afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit).
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van waarneempunt 3 en 4 de gevelbelasting voldoet aan 48 dB, hier is sprake van een geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.4 van het akoestisch onderzoek is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Industrielawaai

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven bevinden zich in de directe omgeving van de locatie Gebleektestee 3 voornamelijk woningen. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsbestemming ligt op circa 185 meter van de nieuwe woonbestemming. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving bedraagt circa 500 meter. De locatie bevindt zich buiten de zones van een gezonde bedrijventerrein. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstanden voor geluid. De bedrijven in de omgeving vormen vanuit het aspect geluid dan ook geen belemmering.

Conclusie

De geluidbelasting ten gevolge van de Gebleektestee 3 voldoet op twee waarneempunten niet aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de gemeente Weert wordt een verzoek worden ingediend voor het vaststellen van een hogere waarde. Als deze hogere waarde wordt vastgesteld vormt het aspect geluid geen belemmering voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektestee 3.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). 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 voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinstallaties). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling van één woning aan de Gebleektestee 3 valt ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. In de nieuwe situatie is immers sprake van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de locatie Gebleektestee 3 bedraagt conform de kaarten uit de Monitoringstool van het NSL minder dan 35 µg/m³. Dit is lager dan de norm van 40 µg/m³. Ook de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) is ter plaatse van de locatie Gebleektestee 3 lager dan 35 µg/m³, waar eveneens 40 µg/m³ de norm is. De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende geschikt voor de functie wonen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektestee 3.

4.5. Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Gebleektestee 3. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN5740 (verkennend bodemonderzoek). De onderzoeksrapportage (d.d. 12 december 2018) is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Het bodemonderzoek heeft betrekking op twee locaties, waarvan de locatie Gebleektestee 3 er één is. Hierna worden de resultaten weergegeven:

In de zintuiglijk schone bovengrond van de Gebleektestee (BG1) is een gehalte aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. Het licht verhoogde gehalte aan cadmium vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 zijn gehalten aan kobalt, nikkel, zink, cadmium, barium en kwik gedetecteerd boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel vormt formeel aanleiding voor nader onderzoek. Verhoogde gehalten aan zware metalen hebben een regionaal karakter en nader onderzoek is derhalve niet zinvol.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van de woning aan de Gebleektestee 3. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Gebleektestee 3 ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in onderstaande tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 4.6.1: Normen/afstanden volgens de Wgv

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De gemeenteraad van Weert heeft in de gemeenteraadsvergadering van 16 april 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007' vastgesteld. Vanaf deze datum is de geurverordening in werking getreden. De verordening geldt voor het grondgebied van de gemeente Weert. Op grond van de verordening is voor een aantal gebieden een afwijkende norm opgenomen. Met de verordening wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte die de geurwetgeving biedt.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

In bijlage 6 en 7 bij de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is in beeld gebracht wat de relatie is tussen de achtergrondbelasting, het aantal geurgehinderden en de milieukwaliteit (classificatie woon- en leefklimaat). De volgende 'milieukwaliteitscriteria' worden door het RIVM gehanteerd.

Tabel 4.6.2: Relatie achtergrondbelasting en milieukwaliteit in een concentratiegebied

Achtergrondbelasting geur (OUe/m ³)	Geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
0 - 3	< 5	zeer goed
4 - 8	5 - 10	goed
9 - 13	10 - 15	redelijk goed
14 - 20	15 - 20	matig
21 - 28	20 - 25	tamelijk slecht
19 - 38	25 - 30	slecht
39 - 50	30 - 35	zeer slecht
51 - 65	35 - 40	extreem slecht

Onderdeel van de geurverordening van de gemeente Weert vormt een beoordeling van het leefklimaat, die voor de gehele gemeente op kaart is vastgelegd.

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe Ruimte voor Ruimte - woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een Ruimte voor Ruimte - woning mogelijk. Wonen betreft een geurgevoelige functie. Op de locatie Gebleektestee 3 wordt dus een nieuwe geurgevoelige functie mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van deze locatie liggen geen veehouderijen. Het dichtstbijzijnde actieve agrarische bedrijf waar dieren worden gehouden bevindt zich op een afstand van circa 500 meter. Het betreft de nertsenhoudery aan de Gebleektestee 14. Zoals al in paragraaf 4.1 is toegelicht wordt ruim voldaan aan de richtafstanden voor geur, afkomstig uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Nertsen betreffen dieren waarvoor in de Wgv geen geuremissiefactor is vastgesteld. Er gelden dan ook vaste afstanden. Deze zijn echter anders dan voor andere dieren zonder geuremissiefactor. De te hanteren vaste afstand buiten de bebouwde kom bedraagt 100 tot 200 meter, afhankelijk van het aantal pelsdieren.

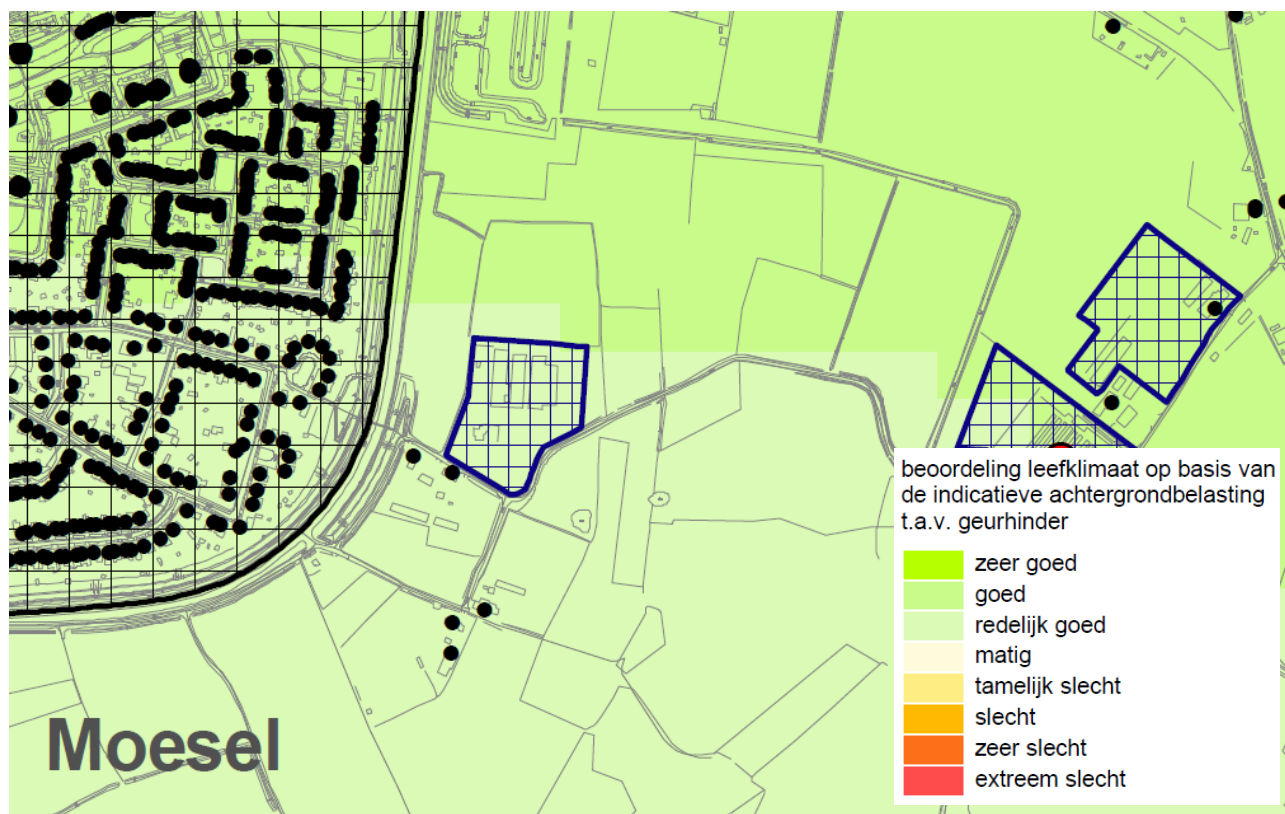
Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de vaste afstanden uit de Wgv. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de genoemde nertsenhoudery.

Woon- en leefklimaat

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Gebleektestee 3 is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Hierbij is gebruik gemaakt van de kaart 'beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder', die onderdeel vormt van de gemeentelijke geurverordening.

Het plangebied aan de Gebleektestee 3 is als 'redelijk goed' beoordeeld. De kans op geurhinder bedraagt in deze categorie 10 - 15 %, waar over het algemeen het niveau tot 20% (matig) als aanvaardbaar wordt beoordeeld voor de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten.

De geurverordening is vastgesteld in 2008. De gemeente Weert ziet momenteel geen redenen om de geurnormen aan te scherpen, omdat de achtergrondbelasting binnen vrijwel de gehele gemeente acceptabel is. Aangezien de afgelopen periode vele veehouderijen zijn beëindigd en degenen die zich verder hebben ontwikkeld gebruik hebben gemaakt van moderne, reducerende technieken, mag worden geconstateerd dat de achtergrondbelasting op de locatie Gebleektestee 3 dusdanig is, dat ten minste sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.6.1: Uitsnede kaart beoordeling leefklimaat Gebleektestee 3 en omgeving (bron: Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektestee 3.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart Limburg en het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de omgeving (straal van ca. 1 km) van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen.

De locatie Gebleektesteeg 3 ligt op circa 130 meter van de doorgaande Ringbaan Oost (N292) en op ruim 700 meter van de spoorlijn. Beide zijn routes waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De omvang van het risico is beperkt. Het plaatsgebonden risico is nul. Over het plangebied valt geen 10^{-6} -contour. Omdat de afstand tussen de N292 en de locatie Gebleektesteeg 3 kleiner is dan 200 meter is er een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Het plan betreft de verplaatsing van een Ruimte voor Ruimte woning van een locatie aan de Tungeler Dorpsstraat in Tungelroy naar de Gebleektesteeg 3 in Weert. De woonbestemming aan de Tungeler Dorpsstraat ligt ook nabij de N292. De afstand tot die weg is ook circa 130 meter. De woning wordt dus weliswaar verplaatst, maar de afstand van de woonbestemming tot de N292 wordt niet kleiner. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico in het invloedsgebied van de N292.

Op circa 600 meter ten zuidwesten van de locatie Gebleektesteeg 3 bevindt zich de Pijpleiding Rotterdam-Beek (PRB). Hierdoor worden vloeibare koolwaterstoffen vervoerd. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen de beschermingszone van de leiding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektesteeg 3.

4.8. Kabels en leidingen

Uit de risicokaart Limburg en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektsteeg 3.

4.9. Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Het plan betreft de verplaatsing van een Ruimte voor Ruimte - woning. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het bestemmingsplan betreft een waterneutraal plan. Op locatieniveau echter verdwijnt op de ene plek verharding (Tungeler Dorpsstraat ong.) en neemt de verharding op de andere locatie toe (Gebleektsteeg 3). Om die reden wordt in deze paragraaf inzicht geboden in de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling aan de Gebleektsteeg 3 voor het watersysteem.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, 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 drietrapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De locatie Gebleektsteeg 3 ligt conform de Omgevingsverordening Limburg 2014 in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. Dit betekent dat er op basis van de verordening enkele beperkingen gelden indien er sprake is van het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van de grond, als de bodemingreep dieper is dan 80 meter beneden het maaiveld. Daar is in dit geval geen sprake van.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening dient te worden gehouden.

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing aan de Gebleektsteeg 3 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 de richtlijnen van Waterschap Limburg en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (gemiddeld klimaatscenario 2050) geen overlast voor derden veroorzaken. Voor Noord- en Midden-Limburg dient daarbij een buiduur van één dag te worden gehanteerd, zijnde 100mm.

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. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Op de locatie Gebleektestee 3 is in ieder geval voldoende ruimte om een infiltratievoorziening te realiseren.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van het verhard oppervlak minder bedraagt dan 2.000 m² hoeft dit bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektestee 3.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van 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 indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Weert heeft samen met de gemeente Nederweert de 'Nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert (vastgesteld 22 september 2010)' opgesteld. Destijds is bepaald dat het beleid na vijf jaar geëvalueerd zou worden. Samen met de gemeente Weert is de update en evaluatie opgepakt. Dat heeft geleid tot de Nota update beleidskaart archeologie gemeenten Nederweert-Weert 2017, met bijbehorende bijlagen.

Op de archeologische beleidskaart is de locatie Gebleektestee 3 aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het vigerend bestemmingsplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de locatie Gebleektestee 3 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het initiatief heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektestee 3.

4.11. Natuur

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. De locatie Gebleektestee 3 ligt nabij een waardevol natuurgebied. Het bosgebied aan de overzijde van de Gebleektestee 3 betreft een 'Goudgroene natuurzone'.

De realisatie van één woonbestemming heeft echter geen negatief effect op dit natuurgebied. Het Natuurnetwerk Nederland vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Flora en fauna

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken en beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Bouwactiviteiten kunnen impact hebben op het leefgebied van planten- en diersoorten. Aan de Gebleektestee 3 wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt op een agrarisch perceel. De hagen rondom het perceel worden gehandhaafd. Op het perceel zelf is sprake van intensief bewerkte landbouwgrond. Door het intensieve agrarische gebruik is het niet te verwachten dat er beschermde planten- of diersoorten op de locatie voorkomen. Het is ook niet te verwachten dat de bouw van de woning een negatieve impact zal hebben op flora en fauna in de omgeving van de locatie. Er is dan ook geen onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform de algehele zorgplicht, zoals beschreven in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Werkzaamheden dienen in dit kader zoveel mogelijk uitgevoerd te worden conform de richtlijnen van gedragscodes.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn te verwachten voor de verplaatsing van de Ruimte voor Ruimte - woning en de daarmee gepaard gaande realisatie van de woonbestemming op de locatie Gebleektestee 3.

4.12. Verkeer en parkeren

De woning aan de Gebleektestee 3 wordt ontsloten op de Gebleektestee. De bestaande inrit tot het perceel blijft gehandhaafd. De ontwikkeling leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op de kavel gerealiseerd.

4.13. Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan moet de nieuwe woning op de locatie Gebleektestee 3 voldoen.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt 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 m² 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 zal worden aangesloten op het gasnet.

4.14. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend bestemmingsplan het kaderstellend plan. Na vaststelling van het plan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte - woning. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van een nieuwe woning. Er is geen sprake van een activiteit boven de drempelwaarde, zoals opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning betreft een kleinschalig plan. Het plan heeft geen negatieve milieu-impact. Het initiatief heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het project kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen (verplaatsen van een woonbestemming) zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Planstukken

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

5.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Weert hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor de locatie aan de Tungeler Dorpsstraat ong. geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor de deellocatie aan de Gebleektestee 3 gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

In de planbeschrijving in paragraaf 2.2 is de wijze van bestemmen op de locatie Gebleektestee 3 nader toegelicht.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied. Tenslotte is de mogelijkheid om met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid antennes en antenne-opstelpunten, kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen toe te staan.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregels zijn noodzakelijk om een bestemming daadwerkelijk te kunnen wijzigen, zodat hier andere mogelijkheden ontstaan. De wijzigingsbevoegdheid richt zich op het beperkt verschuiven van bestemmingsgrenzen.

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen omtrent;

- de verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen;
- de doorwerking van diverse typen lawaai op grond van de Wet geluidhinder;
- de (ruimtelijke) kwaliteitsregels, zoals verankerd in het Gemeentelijk Kwaliteitskader Weert; op grond van deze regels dienen bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied bepaalde kwaliteitsbijdragen geleverd te worden.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Handhaving

6.1. 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 bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

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

6.2. Uitvoering handhavingstoezicht

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

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen. Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering. Hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

6.3. Overgangsrecht

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

6.4. 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.

6.5. 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'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De verplaatsing van de woonbestemming betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

7.3. Procedure

Op 6 maart 2019 is de kennisgeving van de voorbereiding van de procedure voor de bestemmingsplanherziening 'Gebleektesteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg en in het Gemeenteblad.

7.4. Inspraak en overleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gebleektesteeg 3 - Tungeler Dorpsstraat ong.' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Daarnaast heeft het ontwerp van het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 juni 2019 gedurende zes weken, tot en met 24 juli 2019, ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van de gemeente Weert heeft het bestemmingsplan op 25 september 2019 vastgesteld.