

Toelichting
bestemmingsplan "IJzerenmanweg 4"

Planstatus : ontwerp
Datum : 02-09-2022
Plan identificatie : NL.IMRO.0988.BPIJzerenmanweg4-ON01
Auteur : L. Peeters Arvalis

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING	6
2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie	6
2.2 Beschrijving project	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten project.....	9
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie 2021	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.2.4 Landschapskader Noord- en Midden Limburg	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Vigerend Bestemmingsplan	14
3.3.2 Structuurvisie Weert 2025 "weert nodigt uit"	16
3.3.3 Landbouwvisie Weert	17
4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	18
4.1 Milieuaspecten.....	18
4.1.1 Bodem	18
4.1.2 Geluid	18
4.1.3 Milieuzonering	19
4.1.4 Luchtkwaliteit	20
4.1.5 Externe veiligheid	22
4.2 Archeologie.....	22
4.3 Kabels en leidingen	23
4.4 Verkeer en parkeren.....	24
4.5 Waterhuishouding.....	25
4.6 Landschappelijke inpassing	27
4.7 Natuur en landschapswaarden	28
4.8 Duurzaamheid	31
4.9 Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	31

5. PLANSTUKKEN	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Toelichting, verbeelding en regels	32
6. INSPRAAK EN OVERLEG	33
6.1 Inleiding.....	33
6.2 Vooroverleg.....	33
6.3 Inspraakreacties en zienswijzen	33
7. PROCEDURE.....	34
8. BIJLAGEN.....	35

1. INLEIDING

Equestrian Center de IJzeren Man (hierna te noemen initiatiefnemer) exploiteert op de locatie aan de IJzerenmanweg 4 (6006 TA) te Weert een stal voor de paardensport met manege. initiatiefnemer is voornemens deze stal met manege functie verder uit te breiden met 8 logiesverblijven voor 16 personen, een stapmolen, een extra te realiseren loods en het verplaatsen van de mestvaalt. Op de luchtfoto in afbeelding 1 is de huidige situatie van het bedrijf weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto huidige situatie

Samenhangend met deze uitbreiding en mede vanuit de bijzondere situatie met betrekking tot de bedrijfsvoering, is de noodzaak ontstaan om logiesverblijven ter beschikking te stellen voor gebruikers van de trainingsfaciliteiten op het terrein van initiatiefnemer. De paardenboxen worden voor bepaalde perioden in het jaar aan internationale topruiters uit het buitenland ter beschikking gesteld, waarbij trainingen in de naastgelegen manege kunnen worden gehouden. In de huidige situatie zijn er 67 paardenboxen voor volwassen paarden ouder dan 3 jaar en 23 boxen voor paarden jonger dan 3 jaar. Voor het trainen en verzorgen van de paarden nemen de ruiters eigen personeelsleden mee welke ook onderdak nodig hebben vanwege de noodzaak om dicht bij de paarden aanwezig te zijn. In verband met bewaking en verzorging, is het niet wenselijk dat de personeelsleden ver van het bedrijf gehuisvest zijn. In noodgevallen moeten de werknemers direct kunnen reageren en binnen enkele minuten in de stallen aanwezig kunnen zijn. Dit is onmogelijk bij huisvesting op afstand van het bedrijf. Er zijn reeds logiesverblijven gerealiseerd in reeds bestaande en vergunde gebouwen. Echter in het vigerende bestemmingsplan is daarvoor geen aanduiding aangegeven. Om de logiesverblijven te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hiertoe is in eerste instantie een principeverzoek ingediend bij de gemeente. De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan het initiatief middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wro. Het gebruik van een logiesgebouw is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is een loods gepland, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak gelegen is. Tot slot is een stapmolen eveneens buiten het bouwvlak gepland. Gebleken is dat de mestvaalt van het bedrijf niet op eigendom van initiatiefnemer gelegen is,

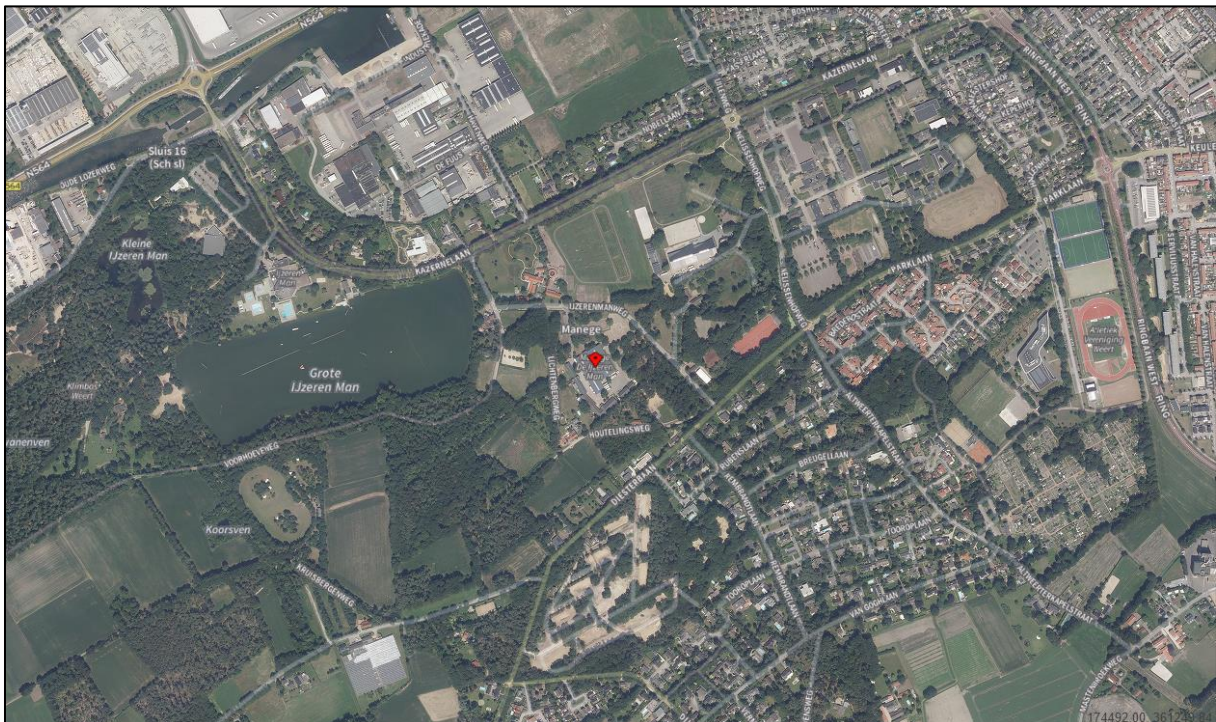
derhalve wordt deze verplaatst, zodat deze op de eigen grond wordt gesitueerd. De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding. De planregels zijn opgesteld conform SVBP 2012, de digitale verbeelding is opgesteld conform IMRO 2012. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende verbeelding en planregels voor de bestemmingsplanwijziging.

2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

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

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van Weert dicht tegen het bebouwde gebied van de plaats Weert aan. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van water, bos, dagrecreatie en activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning. Verder liggen er een aantal burgerwoningen in de omgeving. In de omgeving zijn diverse landschapselementen en kleine bosjes aanwezig, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Atlas Provincie Limburg)

De locatie is gelegen tussen de IJzerenmanweg, Houtelingsweg en de Lichtenbergweg in Weert en heeft een totale oppervlakte van ca 6,3 ha en een bouwvlak van ruim 1,5 ha.

2.2 Beschrijving project

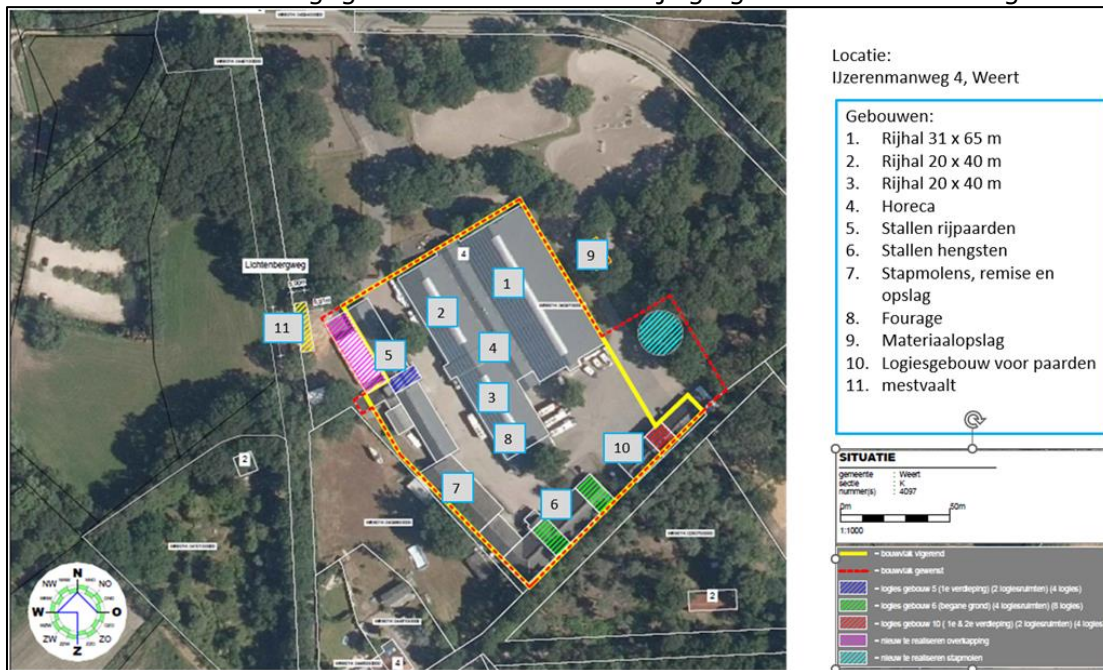
Zoals in de inleiding aangegeven is ten behoeve van een verdere professionalisering van de bedrijfsvoering van dit bedrijf de behoefte aan voldoende logiesverblijven, extra opslagcapaciteit voor agrarische producten, materialen en machines ten behoeve van het bedrijf en een extra faciliteit in de vorm van een derde stapmolen wenselijk. Tevens is gebleken dat de huidige mestvaalt niet op eigendom van initiatiefnemer gelegen is en deze tevens buiten het bouwvlak gelegen is. Voor het realiseren van de extra opslagcapaciteit, de derde stapmolen en de verplaatsing van de mestvaalt is een vergroting van het bouwvlak nodig, omdat deze zaken o.a. vanwege ruimtegebrek niet binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Het bouwplan bestaat uit het realiseren van de volgende onderdelen:

- A. 8 extra logiesverblijven voor 16 logies;
- B. loods;
- C. stapmolen.

D. Verplaatsen mestvaalt

Een en ander zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze toelichting.

In afbeelding 3 is een overzichtssituatie weergegeven van de aanwezige gebouwen en de aanduidingen van de wijzigingen op de planlocatie. Vervolgens wordt per onderdeel de bestaande situatie aangegeven met daarin de wijzigingen die worden voorgesteld.



Afbeelding 3: Overzicht aanwezige gebouwen en aanduiding van de wijzigingen op de planlocatie

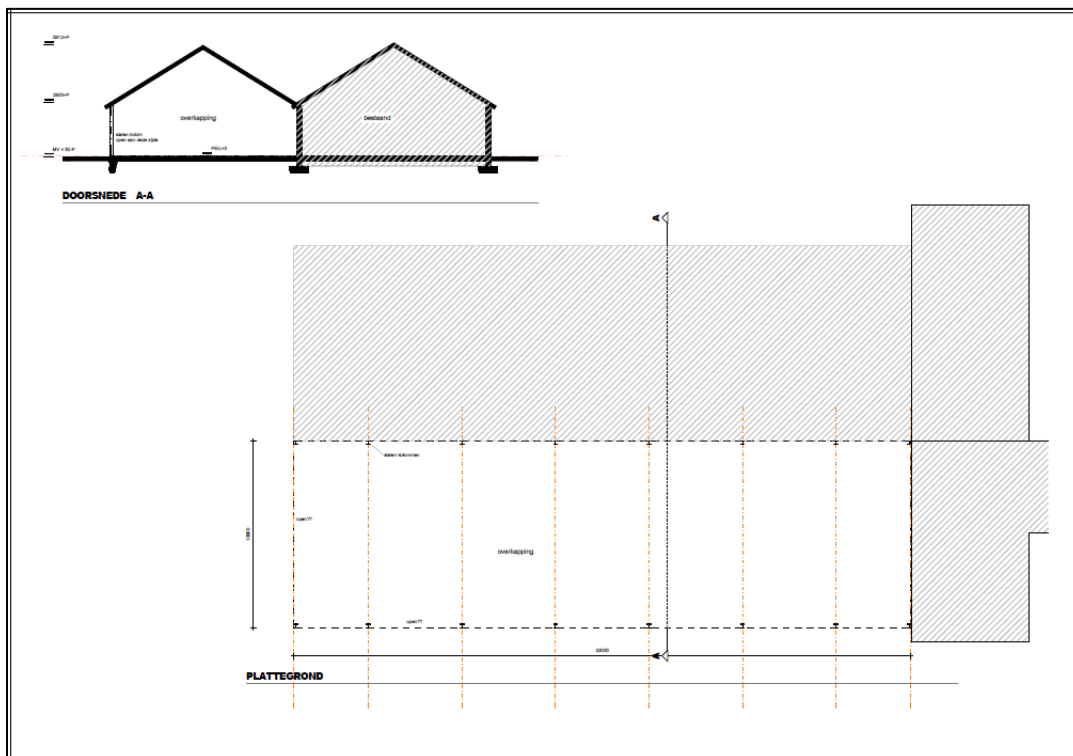
Ad. A. 8 extra logiesverblijven voor 16 personen

Bij de exploitatie van het bedrijf van initiatiefnemer is de noodzaak aanwezig om logiesverblijven ter beschikking te stellen voor gebruikers van de trainingsfaciliteiten op het terrein van de IJzeren Man B.V.. De paardenboxen worden voor bepaalde perioden in het jaar aan internationale topruiters uit het buitenland ter beschikking gesteld, waarbij trainingen in de naastgelegen manege kunnen worden gehouden. In de huidige situatie zijn er 67 paardenboxen voor volwassen paarden ouder dan 3 jaar en 23 boxen voor paarden jonger dan 3 jaar. Voor het trainen en verzorgen van de paarden nemen de ruiters eigen personeelsleden mee welke ook onderdak nodig hebben vanwege de noodzaak om dicht bij de paarden aanwezig te zijn. In verband met bewaking en verzorging, is het niet wenselijk dat de personeelsleden ver van het bedrijf gehuisvest zijn. In noodgevallen moeten de eigen personeelsleden direct kunnen reageren en binnen enkele minuten in de stallen aanwezig kunnen zijn. Dit is onmogelijk bij huisvesting op afstand van het bedrijf. Er zijn reeds logiesverblijven gerealiseerd in bestaande en vergunde gebouwen. Echter in het vigerende bestemmingsplan is daarvoor geen aanduiding aangegeven. Om de logiesverblijven te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de diverse logiesverblijven met de daarbij behorende plattegronden.

Ad. B. loods

Om meer opslagruimte ten behoeve van het bedrijf te creëren waarbij weersinvloeden, vooral regenval, kan worden uitgesloten heeft het bedrijf behoefte aan een nieuw te bouwen (open) loods. Deze loods wordt gebruikt voor de opslag van voer en strooisel en materialen ten behoeve van de bedrijfsvoering. Hiermee is meer opslagcapaciteit aanwezig waardoor de frequentie van aanvoer van deze grondstoffen lager zal blijven. In afbeelding 4 is een schets van de loods weergegeven.

De loods zal tegen de achterzijde en een zijgevel van bestaand gebouw 5 worden geprojecteerd waardoor het aan 2 zijden open blijft. De goothoogte is 2,835 meter en de nokhoogte is 5,912 meter. De afmeting van de loods is 10 meter breed en 33 meter lang. De oppervlakte wordt daardoor 330 m².



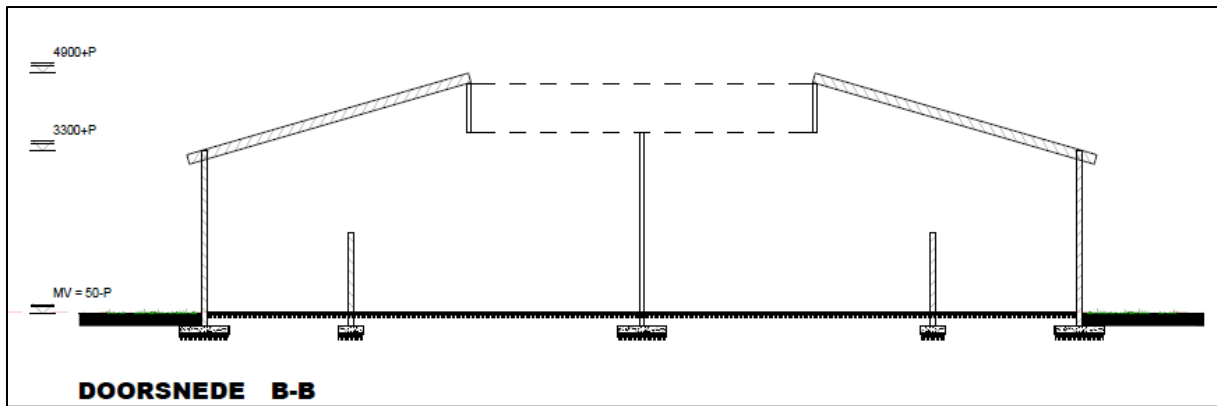
Afbeelding 4: Open loods (aan twee zijden open, en boven goothoogte dicht)

De loods is geprojecteerd buiten het bestaande bouwvlak. De regels van het vigerende bestemmingsplan voorzien niet in een directe realisatie van de loods buiten het bouwvlak. Tevens zijn er geen regels opgenomen met betrekking tot afwijking of wijziging van de bestemming om alsnog de realisatie van de voorgenomen loods buiten het bouwvlak mogelijk te maken. Hiervoor zal tevens een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn ter verruiming van het bouwvlak.

Ad. C. Stapmolen

Momenteel heeft initiatiefnemer twee stapmolens in gebruik. Een in gebouw 7 op deze locatie en de andere op de locatie IJzerenmanweg 3 (is een gekoppeld bouwvlak). Om een zo goed mogelijk aanbod aan trainingsfaciliteiten te kunnen bieden aan de gebruikers van het initiatiefnemer is een derde stapmolen vereist. Vanuit hygiëne voorzorgsbeginnselen is een scheiding van de paarden van verschillende eigenaren gewenst en is een extra stapmolen nodig binnen het bestemmingsvlak. Met die overweging is deze nieuwe stapmolen aan een andere zijde van de inrichting gepland, dicht bij de stallen in gebouw 10 en de logiesverblijven in dit gebouw. Daardoor kunnen verschillende eigenaren van paarden zoveel mogelijk gescheiden van elkaar gebruik maken van de trainingsfaciliteiten.

Deze stapmolen is eveneens buiten het bouwvlak gepland, maar binnen het bestemmingsvlak. Ook voor deze faciliteit is een bouwvlakuitbreiding noodzakelijk. Afbeelding 5 toont een doorsnede en de hoogte aan van de gewenste stapmolen. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om de stapmolen op de gewenste plaats rechtstreeks te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is tevens voor deze voorziening noodzakelijk.



Afbeelding 5: Doorsnede stapmolen (18 meter)

Ad. D. Verplaatsen mestvaalt

Gebleden is dat de huidige mestvaalt niet geheel op eigendom van initiatiefnemer is gerealiseerd. Deze wordt verplaatst, zodat de mestvaalt wel op eigendom van initiatiefnemer wordt gesitueerd. De mestvaalt krijgt een afmeting van 20 * 5 m. Op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat dit gedeelte van het bouwvlak uitsluitend ten behoeve van mestopslag mag worden gebruikt.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten project

Binnen de reeds bestaande gebouwen worden de logiesverblijven in gebruik genomen. Het logiesgebouw zal gaan voldoen aan de kwaliteitseisen genoemd in het Bouwbesluit. Zie schetsen in bijlage 1.

Voor het realiseren van de stapmolen, de loods en het verplaatsen van de mestvaalt is echter een vergroting van het bouwvlak nodig. Echter de situering van zowel de stapmolen, de loods en de mestvaalt is zodanig gekozen dat deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn. De nieuwe loods is daartoe zodanig geprojecteerd dat deze aansluit aan een bestaand gebouw. Door de verplaatsing van de mestvaalt, komt deze ook dicht bij de overige bebouwing te liggen.

Voor wat betreft de interne verkeersbewegingen en het daaraan gekoppelde verharde buitenterrein, hoeven er geen wijzigingen te worden doorgevoerd. De omvang van de bouwkaavel blijft daarmee zo beperkt mogelijk.

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie, het besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), de omgevingsverordening 2014 en de Provinciale Omgevingsvisie in ontwerp 2021. Het gemeentelijk beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan, de structuurvisie Weert 2025 "weert nodigt uit" en de Landbouwvisie Weert uit 2020.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (hierna NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. De prioriteiten liggen bij:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's en
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling zijn de volgende nationale belangen aan de orde waar de nationale overheid zich middels de NOVI op richt:

- Een goede leefomgevingskwaliteit;
- Een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze nationale belangen. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De ontwikkelingen en ambities tot 2040 hebben betrekking op concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Rijksdoelen en nationale belangen worden geformuleerd ten aanzien van:

1. Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Verbeteren van de bereikbaarheid door slim te investeren, te innoveren en in stand te houden.
3. Waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven voor Brabant en Limburg zijn als volgt geformuleerd.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

1. Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (onder andere verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
2. Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwater-beschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Delta-programma wordt deze opgave opgepakt.
3. Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura2000 gebieden.
4. Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleiding-netwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Roergebied.
5. Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.
6. Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord Brabant.

Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren hightech-systemen en materialen, life-sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het centrum van de Brainport is gelegen in Eindhoven met een grote concentratie van hightech bedrijven en de High Tech Campus. Daarnaast zijn DSM in Sittard-Geleen als chemiecluster (o.a. Chemelot Campus), Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, het medische cluster in Maastricht en Greenport Venlo als cluster van agrofood, tuinbouw en logistiek belangrijk voor de concurrentiekracht. De haven van Moerdijk raakt steeds verder geïntegreerd in Mainport Rotterdam, als overloophaven en belangrijk knooppunt in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Opgave is hier om logistieke ontwikkelingen goed te koppelen aan deze corridorontwikkeling (conform de logistieke delta).

Onderhavig plan is dermate kleinschalig, dat het niet in conflict komt met de SVIR.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;

- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het plangebied zijn, gezien de aard van onderhavig project, geen regels uit het Barro van toepassing.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- de behoefte aan die ontwikkeling;
- 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.

Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd. Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Onderhavige wijziging is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie 2021

In de omgevingsvisie zijn de ambities voor de komende jaren vastgelegd voor de verschillende regio's. Zo is er een regionale visie voor Midden Limburg opgenomen.

In paragraaf 18.3.2 van de visie is het toekomstbeeld Midden-Limburg 2030-2050 beschreven. Hieronder is een passage uit de omgevingsvisie weergegeven.

“Midden-Limburg is in 2050 het verbindende groene hart van Limburg waar het goed wonen, werken en recreëren is. Grenzen zijn vervaagd en de regio verbindt de omliggende regio's met elkaar. De regio is welvarend, veilig, gezond, energieneutraal, klimaatbestendig en innovatief. De focus ligt op de sterke punten, verschillen worden gekoesterd en er wordt cyclisch gewerkt en gedacht. De keuze voor kwaliteit gaat boven kwantiteit. De aandacht gaat uit naar een duurzame samenleving waar mens en natuur hand in hand samen gaan. De regio is aantrekkelijk voor mensen die vanuit een prettige woonomgeving hun werk en recreatielocaties in de eigen regio of daarbuiten, gemakkelijk kunnen bereiken”.

In paragraaf 18.3.3 zijn de uitdagingen en opgaven voor de regio Midden Limburg weergegeven. De belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Midden-Limburg worden beschreven aan de hand van drie hoofdoggaven met daarbij de ambities die Midden-Limburg voor zichzelf ziet. De ambities zijn bedoeld als richtinggevende inspanningsverplichtingen. Aan de basis van de drie hoofdoggaven ligt de zorg voor veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast staat het

onderscheidend en verbindend vermogen van het landschap aan de basis van de hoofdopgaven. De drie hoofdopgaven zijn:

- werken aan een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg;
- werken aan een toekomstbestendige(circulaire) economie;
- werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor Midden-Limburg.

De functie van het buitengebied is veranderd. Het is tevens een uitloopgebied geworden waar bewoners van de omliggende kernen en steden recreëren en bewegen.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten van deze ontwerpvisie van de Provincie Limburg voor de regio Midden Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).

Het planvoornemen is gelegen in het bebouwd gebied in de regio Midden Limburg, zie afbeelding 7. De ontwikkelingen in het kader van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering.



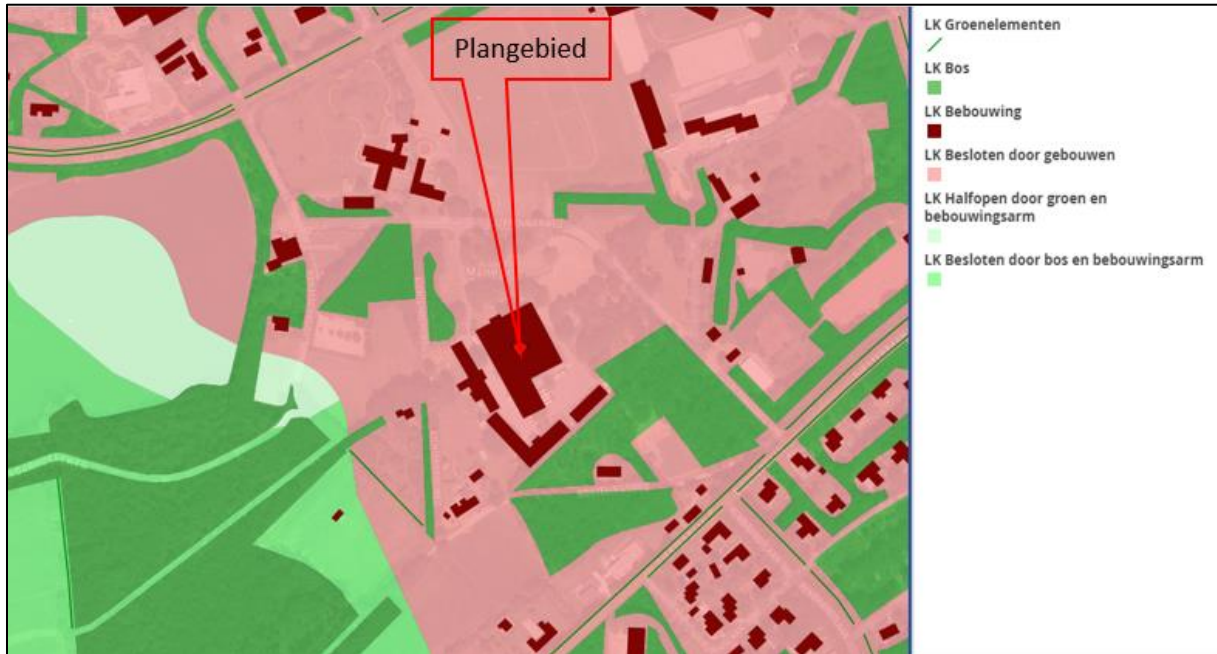
Afbeelding 7: Uitsnede omgevingsverordening (kaart 02) Limburg

Vanuit de Omgevingsverordening en de navolgende Wijzigingsverordening gelden er geen specifieke regels, anders dan hiervoor genoemd, die van invloed zijn op dit planvoornemen. Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 (en de

daarna vastgestelde aangepaste onderdelen) kan daarom worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

3.2.4 Landschapskader Noord- en Midden Limburg

De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een overgang van de stad naar halfopen groen en bos. Kaart 3 van het Landschapskader Noord- en Midden Limburg illustreert dit in afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 3 Landschapskader Noord- en Midden Limburg

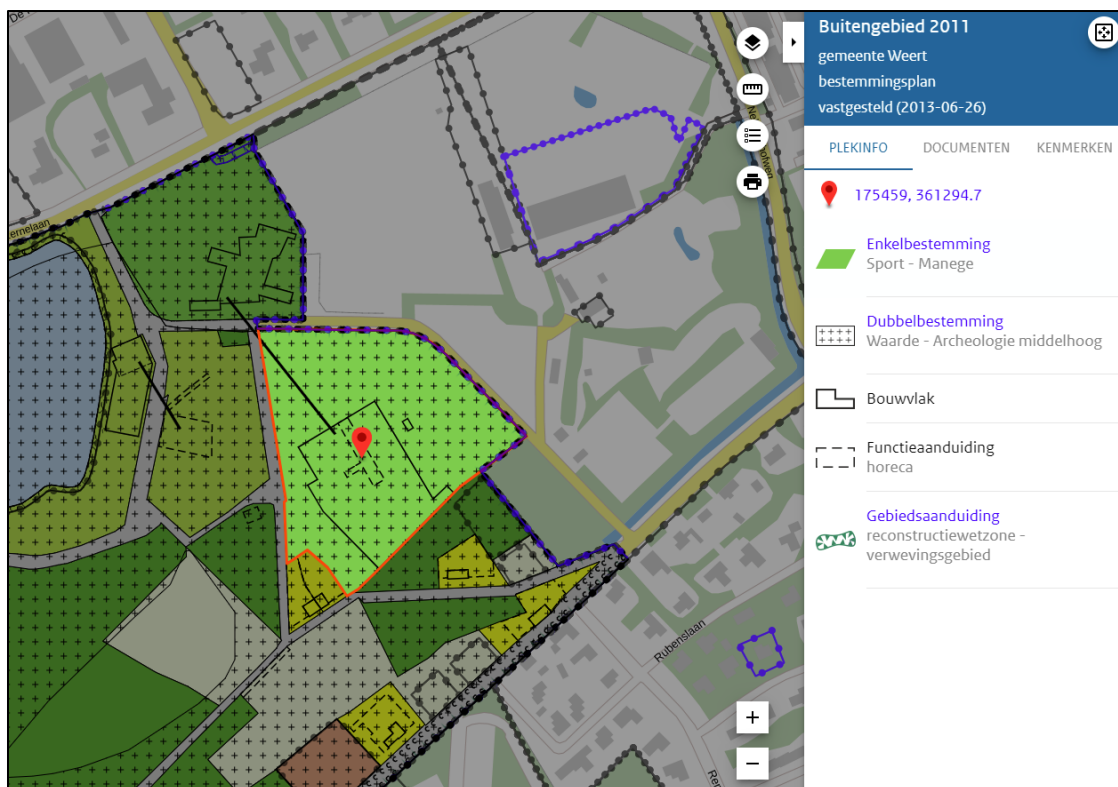
Het beleid van Provincie Limburg is er op gericht om in de zone van het overige gebouwd gebied optimaal gebruik te maken van (bestaand) bebouwd gebied. Met onderhavig initiatief wordt middels het realiseren van een logiesverblijven in de reeds bestaande gebouwen invulling gegeven aan het beleid van optimaal gebruik van bestaande bebouwing.

Het plangebied is gelegen in de zone "besloten door gebouwen". De grens tussen bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is voor de Provincie Limburg een belangrijke grens. De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. Zie daartoe paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid. De voorgenomen planontwikkeling is op grond hiervan passend binnen het Landschapskader Noord- en Midden Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

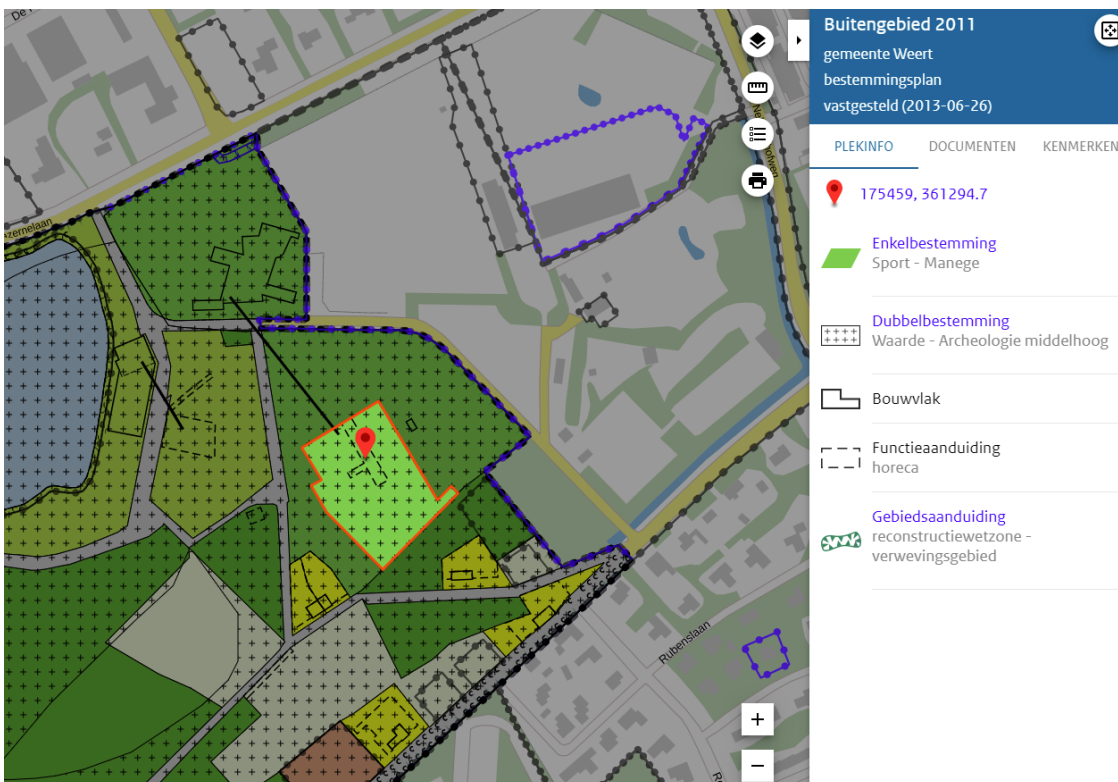
3.3.1 Vigerend Bestemmingsplan

De locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" dat op 26 juni 2013 is vastgesteld de enkelbestemming "Sport – Manege". Tevens is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie middelhoog" opgenomen alsook een gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone- verwevingsgebied", zie afbeelding 9.



Afbeelding 9: "Bestemmingen o.b.v. het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" gemeente Weert.

Tot slot is een bouwwlak toegekend, zoals in afbeelding 10 is aangegeven.



Afbeelding 10: Bouwwlak (rood omkaderd) bestemmingsplan "Buitengebied 2011" gemeente Weert.

In afbeelding 10 is het bouwvlak, ten behoeve van de realisatie van bouwwerken en voorzieningen, uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Weert weergegeven. Binnen het bouwvlak de functieaanduiding "horeca" opgenomen. Het oprichten van een logiesverblijf is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is een loods gepland, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak gelegen is en is de huidige mestvaalt zowel buiten de eigendom alsook buiten het bouwvlak gelegen en wordt deze verplaatst naar de eigendom van initiatiefnemers en wordt hiervoor in het onderhavige plan een gekoppeld bouwvlak opgenomen. Tot slot is een stapmolen eveneens buiten het bouwvlak gepland. Voor deze functies wordt eveneens een herziening van het bestemmingsplan verzocht welke bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding.

Voor het legaliseren van de logiesverblijven, het realiseren van een loods, het verplaatsen van de mestvaalt en het realiseren van een stapmolen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het betreft een uitbreiding van het bouwvlak op drie plaatsen. Een ten behoeve van de loods, de ander ten behoeve van de stapmolen en een gedeelte als gekoppeld bouwvlak voor de te verplaatsen mestopslag. De loods heeft een oppervlakte van ca. 330 m² en de mestvaalt een oppervlakte van 20 * 5 m.

Voor de plaatsing van de stapmolen is in afbeelding 3 een rechthoekig vlak aangeduid als uitbreiding van het bouwvlak ter grootte van ca. 1.200 m². Daarnaast is een reparatie van het bouwvlak noodzakelijk ten behoeve van de reeds gerealiseerde zadelkamer bij gebouw 5. Het betreft hier een oppervlakte van 40 m². Aangezien de totale oppervlakte van de uitbreiding van het bouwvlak en de bebouwing kleiner zal zijn dan 2.500 m² is de dubbelbestemming Archeologie – waarden middelhoog geen belemmering voor deze herziening van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming kan gehandhaafd blijven.

Formeel gezien is het initiatief derhalve in strijd met het bestemmingsplan en dient een herziening van het bestemmingsplan conform artikel 3.1 Wro te worden doorlopen om onderhavige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding. De planregels zijn opgesteld conform SVBP 2012, de digitale verbeelding is opgesteld conform IMRO 2012.

3.3.2 Structuurvisie Weert 2025 "weert nodigt uit"

De structuurvisie van de gemeente Weert is vastgesteld op 11 december 2013 en bestaat uit drie delen, te weten:

- Deel 1: analyse en opgaven;
- Deel 2: visie;
- Deel 3: uitvoering.

In deze paragraaf richten we ons tot deel 2 De visie. In hoofdstuk 3 van de visie wordt de integrale visie van de gemeente Weert beschreven aan de hand van een viertal 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.

Met het thema hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie zet de gemeente Weert in op een gezonde economische basisstructuur in een vitale klimaatbestendige stad. Om te kunnen blijven bloeien in werkgelegenheid met respect voor mens, dier en aarde, zijn een aantal randvoorwaarden van belang:

- de bereikbaarheid naar de terreinen en de verbindingen naar de omliggende regio's moet optimaal zijn;

- tijdige beschikbaarheid van voldoende, gevarieerde vestigingslocaties voor bedrijven en voorzieningen, waardoor de juiste organisatie zich op de juiste plek kan vestigen;
- het werken aan een transitie naar een duurzame energiehuishouding;
- vitaal platteland waar landbouw, natuur, recreatie en wonen in evenwicht zijn;
- het versterken van de paardensportsector in Weert.

De gemeente Weert geeft hiermee duidelijk aan dat ze de paardensportsector wil versterken.

Versterken van de paardensportsector in Weert

De gemeente Weert heeft de ambitie zich te profileren als centrum van een paardenregio. Daarvoor is het noodzakelijk dat de paardensportsector in Weert versterkt wordt en steviger op de kaart wordt gezet. Er zijn gemeenschappelijke ambities en vijf thema's benoemd:

1. behoud hippische accommodatie;
2. businessplan samenwerking paardensportsector Weert;
3. sterke paardensportverenigingen;
4. sportstimulering;
5. Weerter Paardenmarkt als podium.

Naar aanleiding hiervan wordt door provincie, gemeente Weert, verenigingen, bedrijven en stichtingen verder gewerkt aan een gedragen visiedocument (businessplan) ten aanzien van de hierboven beschreven thema's. In de structuurvisie is met name thema 1 ruimtelijk relevant. Dit thema behelst een onderzoek naar de realisatie van een accommodatie voor (grote) wedstrijden en hippische evenementen, inclusief de benodigde parkeerfaciliteiten. Daarnaast is het wenselijk de relatie/potenties te onderzoeken tussen de paardensportsector met Weert-West (bv. een verblijfsaccommodatie). De hippische accommodatie De IJzeren Man, die grenst aan Weert-West, wordt in deze studie meegenomen. Ook wordt de koppeling gelegd met de aanwezige voorzieningen en activiteiten op andere plekken in Weert en de regio.

Het initiatief van EC De IJzeren Man is hiermee juist een initiatief dat gezien haar ligging en activiteiten gericht is op een versterking van de paardensportsector in Weert en draagt hierdoor mee aan de realisatie van de structuurvisie Weert 2025.

3.3.3 Landbouwvisie Weert

Op 2 juni 2020 heeft de gemeente Weert de Landbouwvisie Weert "Samen werken aan diversiteit en kwaliteit – Niet meer, maar beter" vastgesteld. Onderstaand volgt een toelichting op de toetsing van het initiatief op deze visie.

De landbouwvisie stelt een richting voor waarin gekozen wordt voor gezondheid, innovatie, biodiversiteit, verbreding en verbinding. De gemeente wil agrariërs stimuleren en faciliteren om ook voor deze richting en waarden te kiezen (een gezond verdienmodel in ogenschouw nemende). Er blijft dus ruimte voor kwalitatieve ontwikkelingen en innovaties.

Naast bovengenoemde thema's blijft het thema "verbinding" misschien wel het belangrijkste thema. Verbinding tussen stad en platteland, tussen natuurorganisaties, agrariërs en ook de gemeente.

Het initiatief van EC De IJzeren Man is dan ook juist een initiatief dat gezien haar ligging en activiteiten gericht is op het realiseren van die verbinding. Daarbij wordt met dit planvoornemen ook een bijdrage geleverd aan innovatie en verbreding van de agrarische sector.

4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

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

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van de gedeeltelijke wijziging van de bestemming op de betreffende locatie als gevolg van het toevoegen van het logiesverblijf, de realisatie van een nieuwe loods en de stapmolen dient ook de bodemkwaliteit onderzocht te worden. Hiertoe is een inventariserend bodemonderzoek, conform de NEN 5725 en NEN 5707, uitgevoerd door onderzoek & adviesbureau M&A uit Helenaveen op 2 augustus 2021. In bijlage 2 treft u het rapport van dit onderzoek aan dat op 23 augustus 2021 beschikbaar is gesteld.

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat, ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De uitbreiding van het bouwvlak is noodzakelijk vanwege de realisatie van een stapmolen, het verplaatsen van de mestvaalt en een overkapping, de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak te krijgen en het realiseren van logiesverblijven op het perceel.

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat geen vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 / NE 5707 behoeft te worden uitgevoerd in relatie tot de ruimtelijke procedure aan de IJzerenmanweg 4 in Weert. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen voor de te realiseren loods zal initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 / NE 5707 overleggen.

Voor de onderhavige procedure gelden geen directe belemmeringen uit het oogpunt van de bodemgesteldheid.

4.1.2 Geluid

Met dit planvoornemen dienen de volgende activiteiten te worden getoetst aan het aspect geluid.

Realiseren logiesverblijven

De logiesverblijven zijn/worden gerealiseerd in bestaande bedrijfsgebouwen. De logies verblijven hier doorgaans gedurende een aantal maanden (< 6 maanden) per jaar. In de Wet Geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, te weten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Op basis van de Wet Geluidhinder, artikel 1 is een logiesverblijf geen ander geluidsgevoelig gebouw. Het aantal vervoersbewegingen van personenauto's van en naar de inrichting zal waarschijnlijk niet toenemen als gevolg van het initiatief. De

personeelsleden verblijven namelijk voor een langere periode op het bedrijf en hebben gedurende die periode geen woon/werk verkeer. Onderzoek naar mogelijke geluidhinder is in onderhavig geval niet noodzakelijk. Vanuit het aspect geluid bestaat er geen bezwaar tegen de realisatie van de logiesverblijven.

Realiseren nieuwe loods

De voedervoorziening op deze locatie is niet afkomstig van deze locatie en dient dus aangevoerd te worden van elders. Vanwege de beperkte opslagcapaciteit is er frequent aanvoer van voedermiddelen en andere bedrijfsbenodigdheden. De nieuw te realiseren loods zorgt ervoor dat de opslagcapaciteit van voedermiddelen en andere bedrijfsbenodigdheden toeneemt, waardoor de frequentie van aanvoer kan afnemen. Uitgaande van een gelijke omvang qua aantallen dieren en gelijke bedrijfsvoering zal het aantal verkeerbewegingen zeker niet toenemen, maar is het reëel dat dit aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Derhalve is zal er geen sprake zijn van geluidstoename.

Verder dient het bedrijf te voldoen aan de geluidsvoorschriften welke op grond van het Besluit landbouw milieubeheer voor het bedrijf gelden. Deze luiden als volgt. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr.LT) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 35 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Het maximale geluidsniveau (LAm_{ax}) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 70 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 65 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 60 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

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

4.1.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Om de belangenafweging op het gebied van geluid tussen bedrijvigheid en woningen te maken wordt aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De zonering vindt plaats door het toepassen van richtafstanden tussen bedrijven en woningen, afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen, namelijk: rustige woonwijk en rustig buitengebied" en "gemengd gebied". Op basis van de ligging van deze locatie en de type bedrijvigheid, zie afbeelding 11, is hier het omgevingstype "gemengd gebied" van toepassing.

In de huidige situatie bevinden zich alleen aan de zuidkant van de locatie de gevoelige bestemmingen (wonen). De afstand tussen de rand van het bouwvlak van de planlocatie tot het dichtstbij gelegen bestemmingsvlak "Wonen" bedraagt 33,95 m. De afstand van het bouwvlak van de planlocatie tot het dichtstbij gelegen bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" bedraagt 54 m. (zie afbeelding 11). Daarbij is het van belang om te weten dat de vergroting van het bouwvlak is voorzien op een grotere afstand van de bestaande woningen.



Afbeelding 11: Aanwezige bestemmingen en afstand bouwvlak tot dichtstbijzijnde woning.

Voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn in bovengenoemde publicatie richtafstanden opgenomen, zie tabel 1. Daarbij is de grootste afstand van de vier milieuaspecten uiteindelijk bepalend.

milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1000	1500

Tabel 1: Milieucategorieën en richtafstanden.

De aan te houden richtafstand tussen een manege (milieucategorie 3.1) en gevoelige bestemmingen bedraagt 50 meter. Zoals in afbeelding 11 weergegeven, bedraagt de kortste afstand tussen het bouwvlak van de planlocatie en het bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" 54 meter. De afstand tussen de te verplaatsen mestvaalt en een geurgevoelig object dient 50 m te bedragen. Binnen 50 m van de nieuwe mestvaalt is geen geurgevoelig object gelegen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.1.4 Luchtkwaliteit

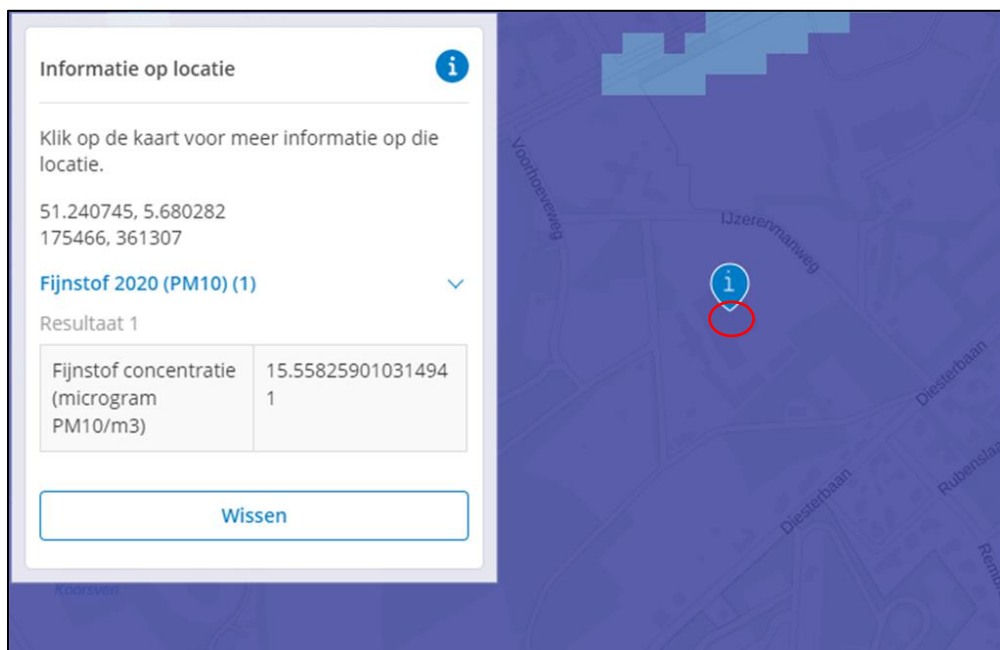
Op de betreffende locatie worden alleen paarden gehuisvest. Volgens de lijst 'Emissiefactoren fijnstof voor veehouderij' op rijksoverheid.nl is voor de categorie "K" paarden geen fijnstofemissie vastgesteld.

Met het realiseren van 8 logiesverblijven (16 logies) wordt het aantal vervoersbewegingen van en naar de locatie beduidend minder. Er is immers geen woon-werk verkeer meer van deze logies.

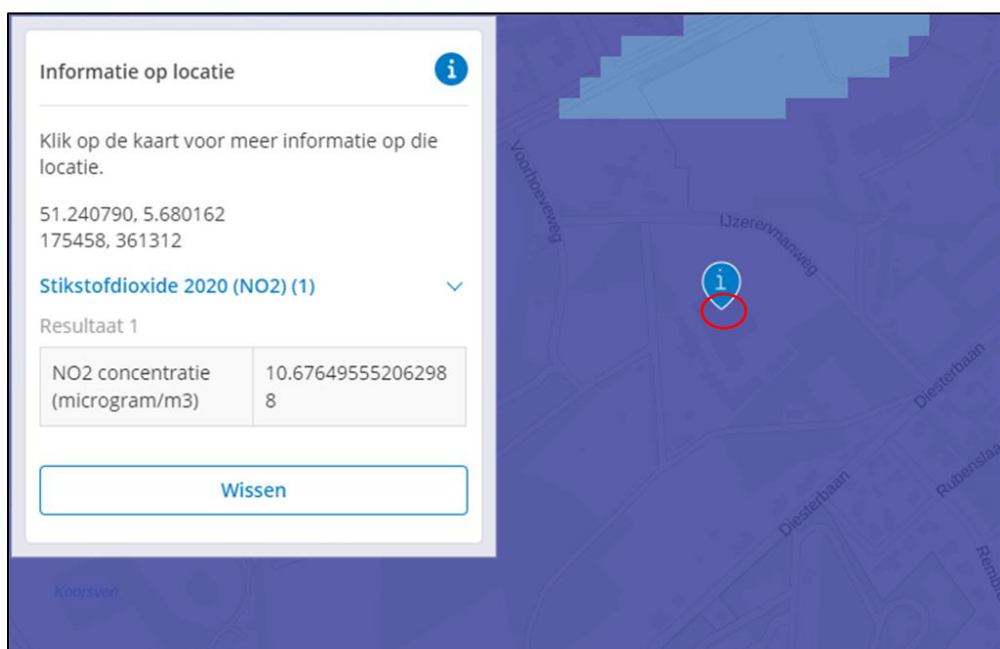
Het realiseren van een nieuwe opslagloods op het terrein zorgt voor een grotere opslagcapaciteit van voer, strooisel en andere bedrijfsbenodigdheden. Hierdoor zal het aantal aanvoer bewegingen van deze producten afnemen. Beide ontwikkelingen zullen derhalve leiden tot een betere luchtkwaliteit.

Daarnaast is de Atlas leefomgeving geraadpleegd, afbeelding 12, alwaar de fijnstof concentratie (PM 10) binnen het plangebied weergegeven wordt. Deze concentratie ligt op 15,55 microgram per m³. Dit is ver beneden de gestelde grenswaarde van 40 microgram per m³.

In afbeelding 13 is de concentratie Stikstofdioxide weergegeven. Deze concentratie ligt op 10,67 microgram per m³. Dit is ver beneden de gestelde grenswaarde van 40 microgram per m³.



Afbeelding 12: Atlas Leefomgeving met fijnstof PM 10 concentratie in microgram per m³.

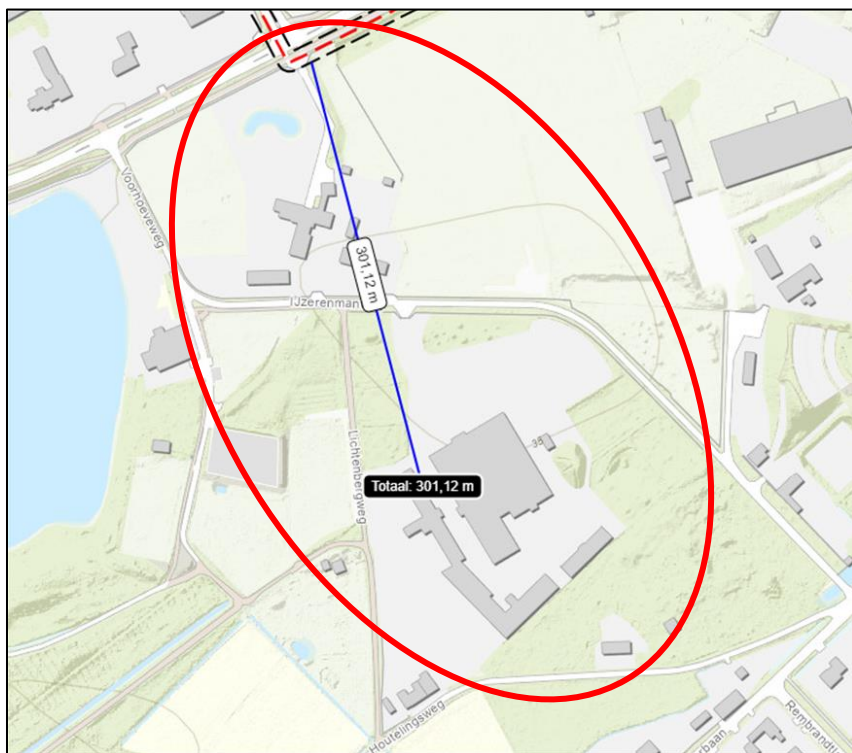


Afbeelding 13: Atlas leefomgeving met stikstofdioxide (NO2) concentratie in microgram per m³.

Uit bovenstaande blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat de huidige luchtkwaliteit ook geen belemmering vormt voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Externe veiligheid

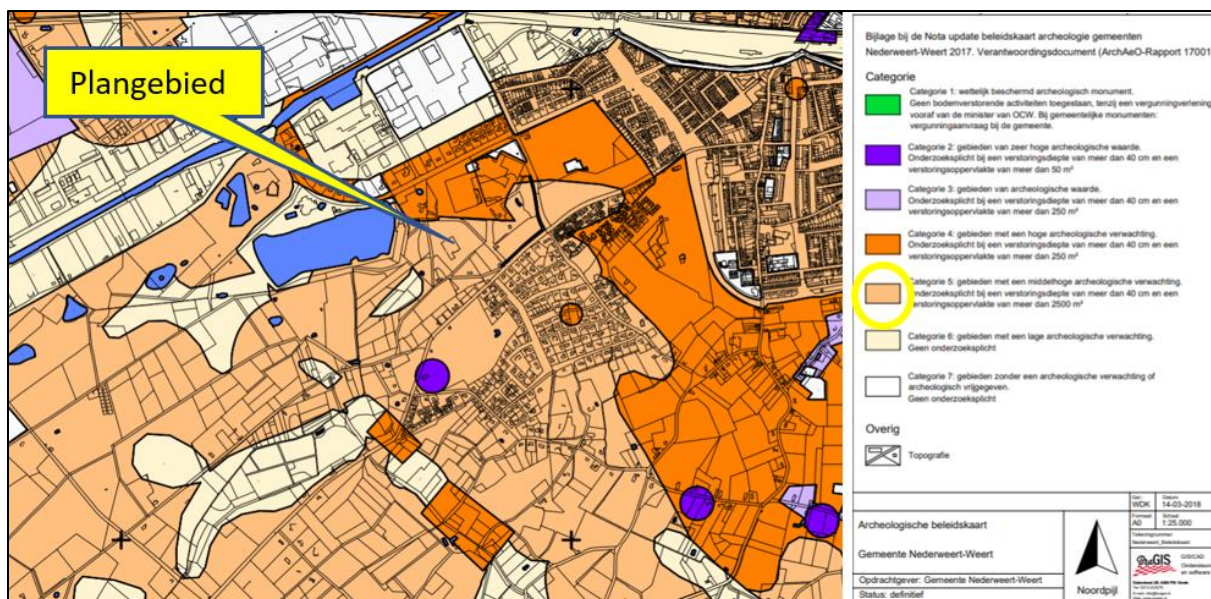
Op grond van de risicokaart van de Provincie Limburg is in een klein gedeelte van het plangebied een beschermingszone gelegen van een buisleiding (Pijpleiding Rotterdam Beek PRB). De geplande ontwikkeling vindt echter op ruime afstand van deze pijpleiding met bijbehorende beschermingszone plaats (ruim 300 m) (zie afbeelding 14). Dit aspect vormt daardoor geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.



Afbeelding 14: Risicokaart planlocatie (Bron: Risicokaart.nl)

4.2 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Weert (update 2018), welke op 14 maart 2018 de status definitief heeft gekregen, behoort dit gebied tot categorie 5 (middelhoge archeologische verwachtingswaarde), waarbij een ondergrens geldt van 2500 m² (zie afbeelding 15).



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische beleidskaart Weert (update 2018)

Op onderhavige locatie is artikel 33 'Waarde - Archeologie middelhoog' van het vigerende bestemmingsplan van toepassing. De 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.

Conform artikel 33.2.1. heeft een aanvrager voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden, een onderzoeksplicht en legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Op basis van artikel 33.2.4 "Uitzonderingen" zijn artikelen 33.2.1, 33.2.2 en 33.2.3 niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 2.500 m², ongeacht de diepte;
- een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3,00 m.

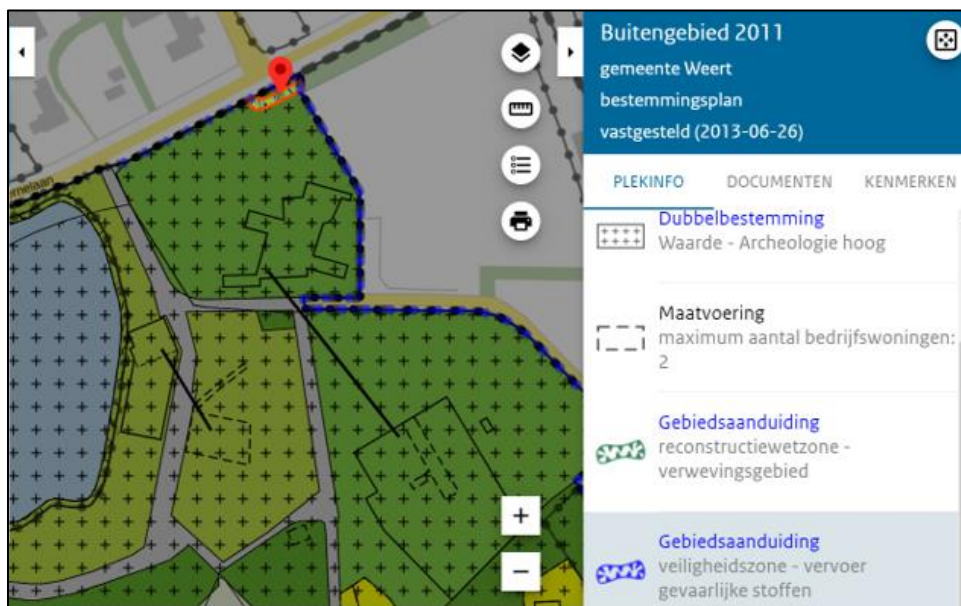
Met het realiseren van de nieuwe loods (330 m²), de mestvaalt (100 m²), de stapmolen (doorsnede 18 m) en de zadelkamer (40 m²) wordt in totaal een oppervlakte van respectievelijk 360 + 100 + 1200 + 40 = 1700 m² aan oppervlakte bouwvlak toegevoegd. Daarmee blijft de verstoringsoppervlakte ruim beneden de grens van 2500 m² oppervlakte bouwvlak en is conform artikel 33.2.4 lid b de onderzoeksplicht niet van toepassing.

4.3 Kabels en leidingen

Door het bestemmingsplangebied lopen gasleidingen, een PRB-leiding en riooltransportleidingen. Deze leidingen hebben een beschermingszone die met name bedoeld is voor het beheer en onderhoud van de leiding. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht. Deze afstand is als zodanig met een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Zoals reeds aangegeven is er sprake van een gekoppeld bouwvlak met de locatie aan de noordzijde van EC De IJzerenman, zie afbeelding 16. Binnen die enkelbestemming "sport – manege" is de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen" opgenomen. Deze aanduiding bevindt zich helemaal aan de noordzijde van de locatie op meer dan 250 m van de planlocatie en heeft geen consequenties voor het initiatief op de locatie van IJzerenmanweg 4.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege het feit dat de bestaande bedrijfswoning reeds is aangesloten op deze voorzieningen. Ook het te realiseren logiesgebouw dient te worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden.



Afbeelding 16: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011 Weert, gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen".

4.4 Verkeer en parkeren

Bij de locatie EC De IJzeren man, aan de IJzerenmanweg 4 in Weert zijn reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor het bestaande klanten potentieel. Met het voorgestelde planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte zeker niet toe.

De mensen die in de logiesfuncties verblijven zullen niet voor veel extra verkeersbewegingen zorgen omdat ze zonder logiesmogelijkheden tenminste dagelijks naar en van de locatie moeten rijden en in het geval van logiesverblijfs niet dagelijks de locatie hoeven te verlaten. Ook de parkeerbehoefte wordt niet groter, daar er zonder logiesverblijf ook een parkeerplaats per persoon gereserveerd moet worden vanwege het dagelijkse woon-werk verkeer. In de nieuwe situatie zullen de vervoermiddelen van de logies gedurende langere tijd op de locatie aanwezig zijn.

Ten aanzien van de realisatie van de nieuwe loods wordt de opslagcapaciteit vergroot en zullen er minder aan- en afvoerbewegingen nodig zijn dan in de huidige situatie. Met een afname in het aantal verkeersbewegingen en eenzelfde parkeerbehoefte vormt het aspect verkeer en parkeren daardoor geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Waterhuishouding

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft daarbij het benodigde inzicht in het functioneren van dat systeem.

Beschrijving waterrelevant beleid

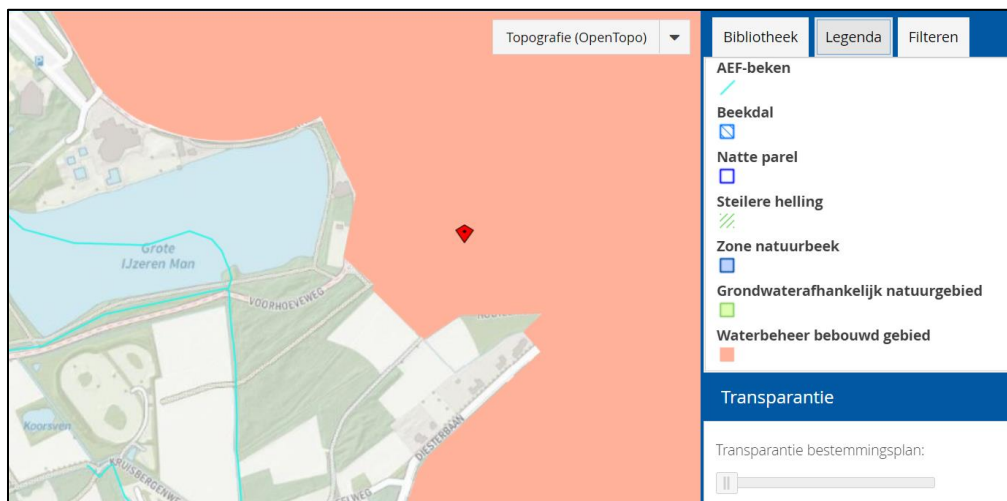
In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn.

Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

Provinciaal beleid

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

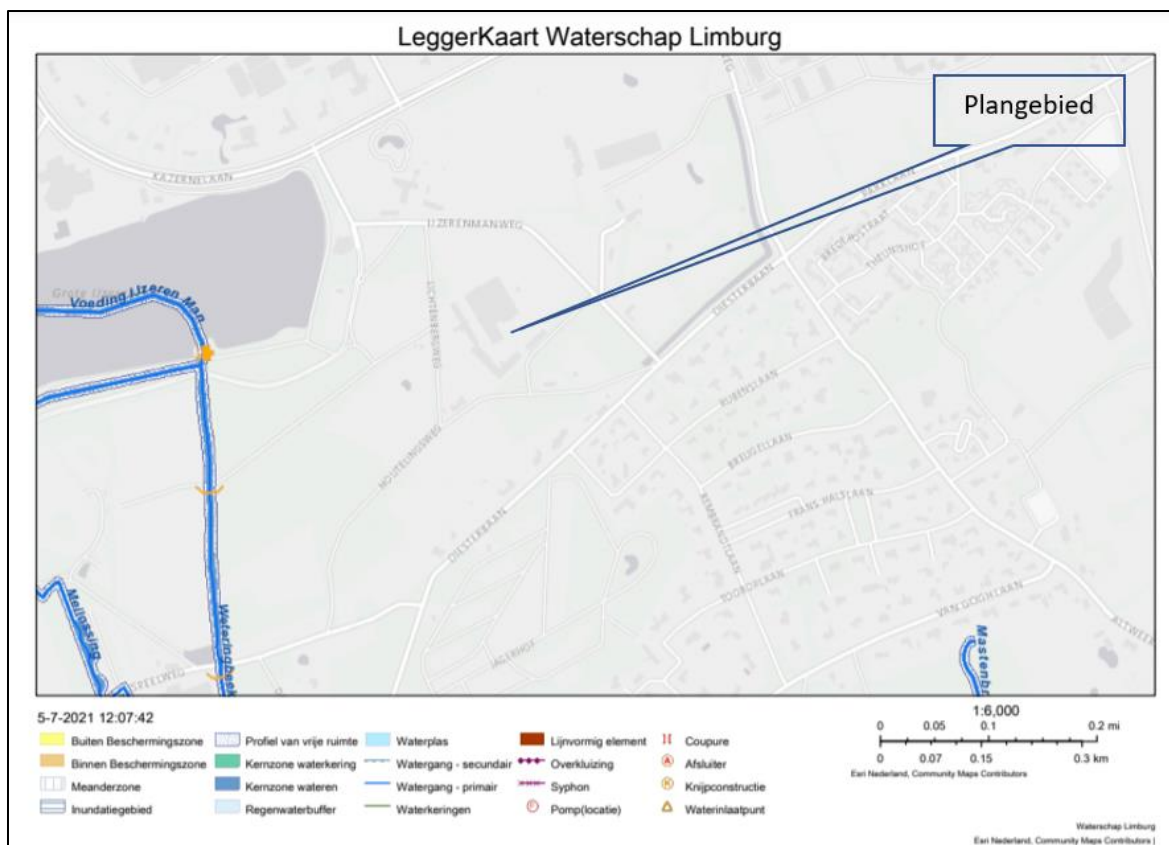
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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



Afbeelding 17: Uitsnede POL 2014 kaart 9 Regionaal Watersysteem

Op de POL-kaart (kaartblad 9 Regionaal Watersysteem) is de planlocatie aangeduid als waterbeheer bebouwd gebied. Zie afbeelding 17. Deze aanduiding geeft aan dat het waterbeheer wordt uitgevoerd zoals van toepassing is binnen een bebouwd gebied.

Verder is via de leggerkaart van het Waterschap Limburg in beeld gebracht of in de nabije omgeving van de planlocatie oppervlaktewater, een watergang of een waterkering aanwezig is. Zoals uit afbeelding 18 blijkt is dit niet het geval. Verder is via de vergunningchecker van het Waterschap Limburg een check gedaan voor de activiteit bouwen, wijzigen of verwijderen van constructies. Zie bijlage 3. Hieruit komt naar voren dat dit geen juridische verplichting richting het Waterschap oplevert.



Afbeelding 18: Uitsnede leggerkaart Waterschap Limburg

Grondwater

De realisatie van het plan en de daarmee gepaard gaande beperkte grondwerkzaamheden zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied ligt geen oppervlaktewater. Op een afstand van ca. 400 meter van de planlocatie is een AEF beek gelegen. De hoofdbeken in Limburg zijn in 2 groepen onderverdeeld: de natuurbeken en de beken met een algemeen ecologische functie. Voor de beken AEF is herstel of verbetering van het ecologisch functioneren en de natuurfunctie pas na 2027 aan de orde. Centraal staan nu een goede waterafvoer, en -aanvoerfunctie gericht op een veerkrachtig watersysteem in perioden van hoge neerslag resp. droogte. In het Waterprogramma is dit nader uitgewerkt.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt 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. 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. Deze regels gelden alleen voor de percelen waar niet op een centrale voorziening wordt aangesloten.

Via de voorwaardelijke bouwregel om bij nieuw bebouwd oppervlak een minimale waterbergingscapaciteit van 100 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van 100 l per m² betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van <y> m² moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 100 maal y> liter.

Voor het afkoppelen, opvangen en verwerken op eigen perceel van het hemelwater (van het verharde oppervlak) kunnen alternatieven ter goedkeuring voorgelegd worden zoals bijvoorbeeld een vegetatie-/retentiedak, zolang voldaan wordt aan de 100 mm/24-uurs eis.

Via de gebruiksregel om een minimale waterbergingscapaciteit van 100 liter per vierkante meter perceeloppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van 100 l per m² betekent dat voor een perceel met een totaal oppervlak van "y" m² moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 100 maal "y" liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van een of meer regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt.

Het eventueel afwijken van de regelgeving kan alleen plaatsvinden op basis van aantoonbare feiten, een duidelijke onderbouwing aan de hand van onderzoeken en een toelichting van de situatie.

Er zijn bijvoorbeeld situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de doorlatendheid van de bodem slecht is of de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, in overleg met de gemeente kijken of er een andere geschikte manier is om te zorgen dat het risico op wateroverlast niet toeneemt. De alternatieve maatregelen worden vastgelegd in een omgevingsvergunning op grond van het tweede lid.

Samenvattend inzake waterhuishouding

Op basis van voorgaande kan dan ook gesteld worden dat er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen zijn.

4.6 Landschappelijke inpassing

De POL-kaart "Natuur" geeft aan dat het plangebied niet is gelegen in een van de te beschermen groene waarden. Het gebied ten westen van de planlocatie is aangewezen als Buitengebied. Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor dit gebied.

Zoals uit afbeelding 1 en 3 blijkt is de inrichting van het EC De IJzerenman in het groen ingebed. Als aanvulling op deze bestaande groene inbedding en structuur komt ter

plaatste (westzijde) van de nieuw te realiseren loods een beukenhaag van ongeveer 25 meter lang met een hoogte van 1,5 – 2 meter. In bijlage 4 is de landschappelijke inpassing nader beschreven en aangeduid op een kaartje. Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

4.7 Natuur en landschapswaarden

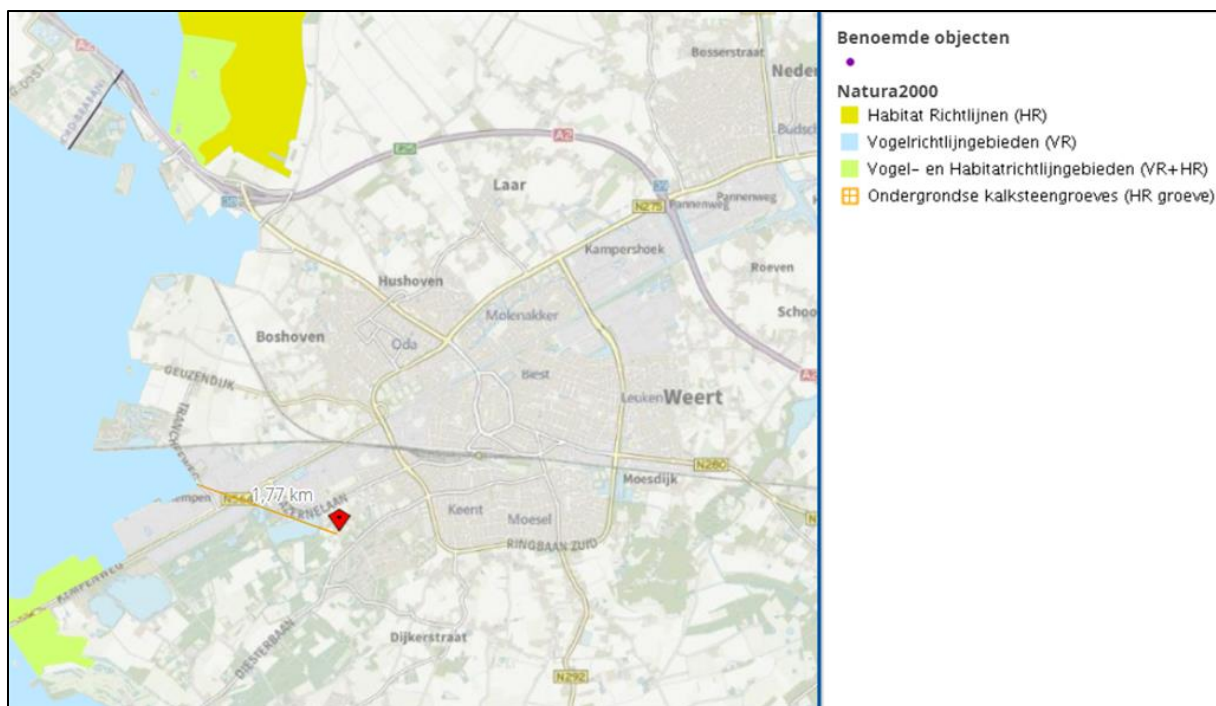
De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. Bij kap van bomen moest worden bepaald of de Boswet van toepassing was (de Boswet regelde het behoud van bosopstanden of compensatie ervan). De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

Natura 2000-gebieden:

Onderstaande figuur laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van zo'n 1,77 kilometer ten westen van het plangebied. Natura 2000-gebieden 'Sarsven en de Banen' ligt op een afstand van ca 7,4 kilometer ten noord oosten van de locatie. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 kilometer.

Op de onderhavige locatie en de planologisch aan deze locatie gekoppelde locatie wordt al gedurende 10 talen jaren dieren gehouden rundvee en paarden. Voor de huidige situatie is in 2020 een aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) ingediend. Naar nu blijkt is voor deze activiteit geen vergunning in het kader van de Wnb nodig, aangezien de stikstof belasting in de referentie jaren (1994, 2000 en 2004) even hoog is als in de gewenste situatie.

Zoals hiervoor al aangegeven is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen zal dalen of niet noemenswaardig zal toenemen met de uitvoering van het onderhavige plan. Mocht het aantal verkeersbewegingen onverhoopt toenemen, dan blijkt uit bijgevoegde indicatieve Aeries berekening dat zelfs bij een forse toename van het aantal verkeersbewegingen met bijvoorbeeld 100 verkeersbewegingen per etmaal door licht verkeer en 20 verkeersbewegingen per etmaal voor zwaar vrachtverkeer, er geen depositie berekend kan worden op de omliggende natura 2000 gebieden. Als dergelijke activiteiten geen depositie veroorzaken, dan vindt er bij de gebruiksfase geen nadelige beïnvloeding van de natura 2000 gebieden plaats. De Aeries berekening is als bijlage 5 bijgevoegd.



Afbeelding 19: Natura 2000 gebieden

Beschermde planten en dieren:

Op de voorliggende locatie heeft een quick scan flora en fauna plaatsgevonden. De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in mei 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 6 mei 2022, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de gebouwen zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de uitbreiding van het bouwvlak en de nieuwbouw van een overkapping op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Het karakter in de omgeving (agrarische percelen) blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Hoewel er geen vleermuizen zijn aangetroffen tijdens het veldonderzoek, is door de gemeente Weert aangegeven dat vanuit andere onderzoeken met name 2 soorten vleermuizen in nabijgelegen gebied zijn aangetroffen.

Vanuit deze bevindingen stelt de gemeente dat ook in dit gebied vleermuizen voorkomen (of dat dit in ieder geval aannemelijk is) en wil de gemeente het leefgebied van deze vleermuizen verbeteren. Hiervoor dient per geplande nieuwbouw/functiewijziging 1 vleermuiskast aan de zuid-zuidwest kant te worden gerealiseerd, liefst op een plek waar het wat rustiger is.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met zekerheid kan gesteld worden dat er geen verblijfplaats in en rondom de gebouwen op het perceel aanwezig zijn voor alle fauna. Het rapport is als bijlage 6 opgenomen bij deze toelichting.

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt, geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten rondom de planlocatie.

Bescherming bossen:

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- Een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- Verplichtingen rondom het verplanten van bomen;
- De invoer van en handel in hout en houtproducten.

Ter plaatse waar de stapmolen gerealiseerd zal worden, dient één boom gekapt te worden.

De gemeentelijke ambities op het gebied van groen zijn vastgelegd in diverse beleidsdocumenten zoals de Kadernota Groen, het Bomenbeleidsplan en het Bomenregister. In afbeelding 22 is een uitsnede weergegeven uit het bomenregister van de gemeente Weert waaruit blijkt dat de betreffende boom niet is opgenomen in bomenregister dan wel in een beschermingsgebied staat. Dit houdt in dat voor de te vellen boom wel een melding dient te worden ingediend, maar dat er geen vergunning voor benodigd is. Bij het kappen van de betreffende boom wordt rekening gehouden met het broedseizoen.



Afbeelding 20: Bomenregister gemeente Weert

Vanuit de bovenstaande deelaspecten van de Wnb is geen belemmering te verwachten voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

4.9 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

5. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan "IJzerenmanweg 4" van de gemeente Weert voor het realiseren van een logiesgebouw, nieuwe loods, een stapmolen en het verplaatsen van de mestvaalt bestaat uit een verbeelding schaal 1:1000, planregels en voorliggende toelichting.

5.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DUPR (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar gesteld worden, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket „RO Standaarden 2008“ ontwikkeld, dat wettelijk wordt vastgelegd in de bij de Wro behorende „Regeling standaarden ruimtelijke ordening“.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op 3 manieren gerealiseerd:

- er wordt een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van planregels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er wordt een verplichte „analoge verbeelding“ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd. Het aanpassen van de bestaande software aan de eisen van de SVBP2008, zal in de komende maanden gebeuren door de softwareleveranciers;
- er wordt een verplichte „digitale verbeelding“ voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

5.2 Toelichting, verbeelding en regels

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp-bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.3 Inspraakreacties en zienswijzen

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna ook: Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3.12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geplaatst op 22 september 2021.

Het ontwerp van voorliggende bestemmingsplan heeft **vanaf (datum) zes weken** ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van deze publicatie zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

7. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 in werking getreden. De procedure is ten opzichte van de oude WRO aanmerkelijk verkort, zodat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

Puntsgewijs kan de procedure ten aanzien van een bestemmingsplan als volgt weergegeven worden:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan.
2. **Terinzagelegging** van het ontwerp-bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken, indien geen zienswijzen zijn ingediend.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De duur van deze procedure bedraagt 26 weken.

8. BIJLAGEN

1. Plattegronden van de logiesfuncties
2. inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoek & adviesbureau M&A uit Helenaveen
3. Vergunningencheck Waterschap Limburg bouwwerken in Weert
4. Landschappelijke inpassing
5. Aeriusberekening fictieve uitbreiding verkeersbewegingen
6. Quick scan flora en fauna