

bestemmingsplan
'Woning Ittervoorteweg 104,
Swartbroek'
gemeente Weert

status: vastgesteld
datum: 22 mei 2013
projectnummer: 404598R.2001
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



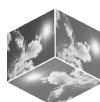
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Bestemmingsplan Hennenstraatje 16-18	3
1.5	Toekomstig bestemmingsplan	4
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	9
3	Projectprofiel	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Het planvoornemen	13
3.3	Gebiedsbeschrijving	14
3.4	Projectbeschrijving	17
3.5	Landschappelijke inpassing	17
3.6	Ontsluiting en parkeren	19
3.7	Privacy	19
3.8	Bezonning	20
3.9	Duurzaamheid	20
4	Sectorale aspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodemkwaliteit	21
4.3	Wet geluidhinder	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Externe Veiligheid	25
4.7	Kabels en leidingen	25
4.8	Geurhinder	26
4.9	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	26
4.10	Flora en Fauna	26
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	28
5	Waterparagraaf	31
5.1	Beleid ten aanzien van waterhuishouding	31
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	32
5.3	Afvoer schoon- en vuilwater	33

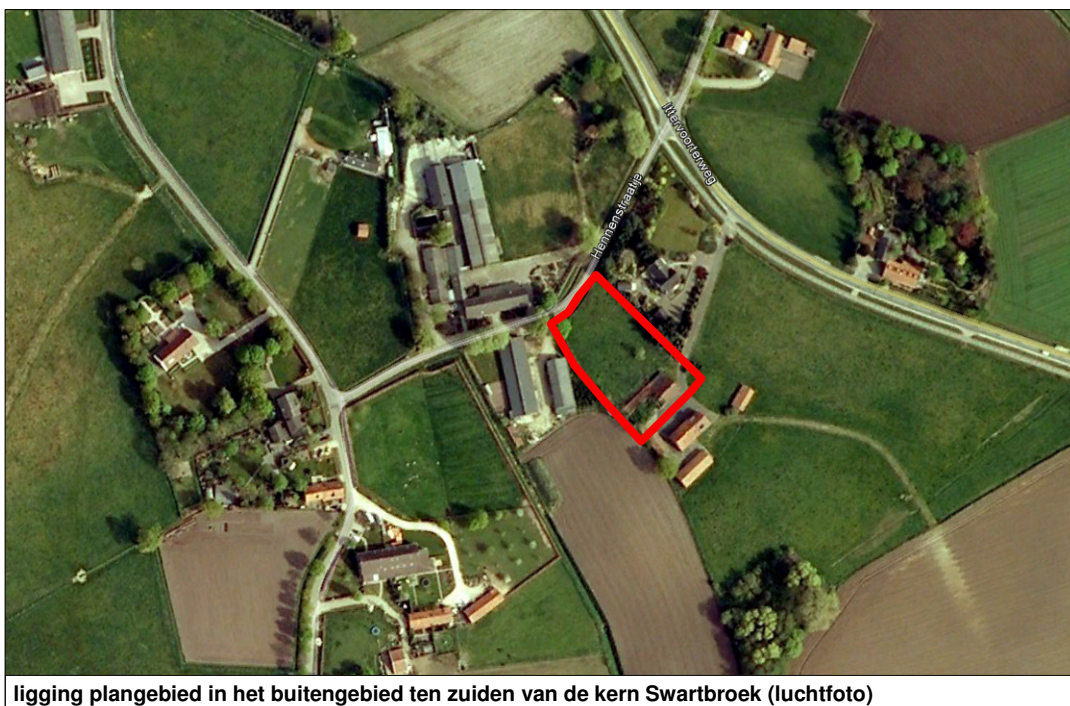


5.4	Invloed van het planvoornemen	34
5.5	Maatregelen	35
5.6	Watertoets	35
6	Juridische opzet	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Uitgangspunten	36
6.3	Inleidende regels	37
6.4	Bestemmingsregels	37
6.5	Algemene regels	39
6.6	Overgangs- en slotregels	40
7	Haalbaarheid	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Economische en financiële haalbaarheid	41
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	41
7.4	Conclusie	42
8	De procedure	43
8.1	De te volgen procedure	43
8.2	Kennisgeving voorbereiding	43
8.3	Watertoets	43
8.4	Overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei	43
8.5	Vooroverleg	44
8.6	Vaststelling	44

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inrichtingsplan Ittervoortweg 104, Swartbroek (Tonnaer, projectnummer 404598R.2001, 14 januari 2013)
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek Ittervoortweg 104 te Swartbroek (Econsultancy, rapportnummer 12061521, 20 juli 2012)
Bijlage 3:	Nader bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest Ittervoortweg 104 te Swartbroek (Econsultancy, rapportnummer 12071644, 11 september 2012)
Bijlage 4	Akoestisch rapport – Geluidbelasting van de gevel Ittervoortweg 104a Weert (Ingenieursburo Ulehake, opdrachtnummer 12768-1, 23 oktober 2012)
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna Ittervoortweg 104 te Swartbroek (Econsultancy, rapportnummer 12061522, 11 juli 2012)
Bijlage 6:	Doorlatendheidsonderzoek Ittervoortweg 104 te Swartbroek (Econsultancy, rapportnummer 12061523, 13 juli 2012)





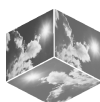
ligging plangebied in het buitengebied ten zuiden van de kern Swartbroek (luchtfoto)

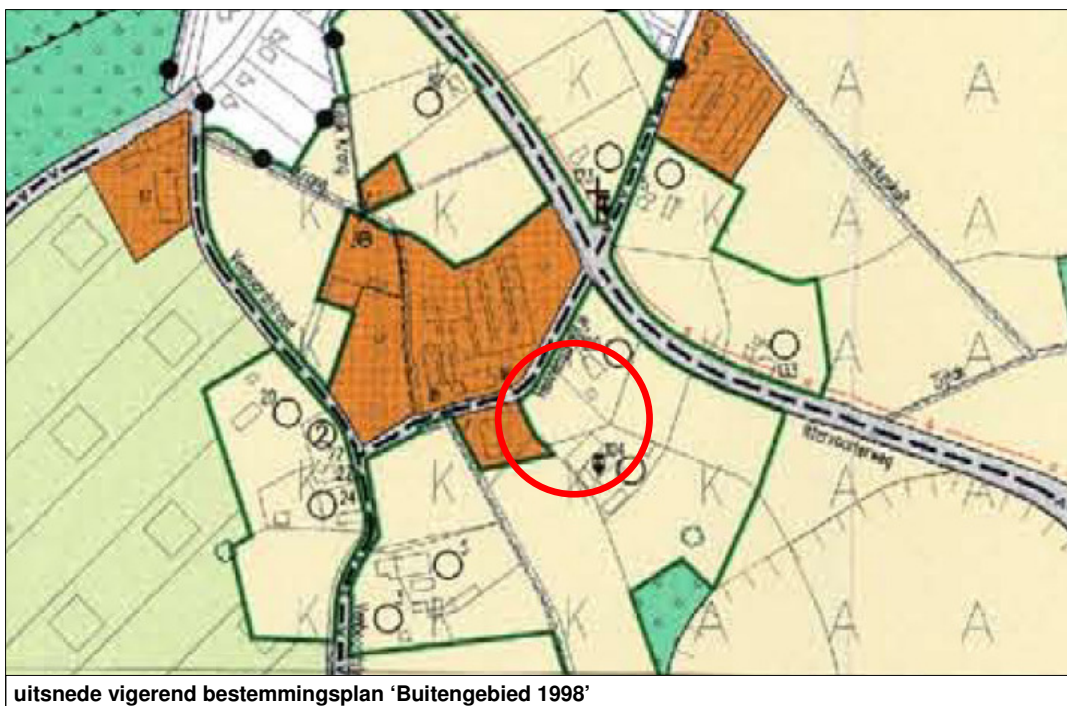
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek binnengekomen om het in verval geraakte gemeentelijk monument aan de Ittervoortweg 104 te Swartbroek te restaureren/herbouwen als woning. Het betreft een voormalige boerderij. De locatie heeft reeds gedeeltelijk een woonbestemming. Het beoogde tuingedeelte, ter plaatse van de aangrenzende wei, heeft momenteel nog een agrarische bestemming. Op basis van de regels uit het vigerende bestemmingsplan mogen op of nabij de aanduiding 'burgerwoning' op kaart 1 de daar bestaande burgerwoningen gehandhaafd blijven. Op het adres Ittervoortweg 104 liggen twee panden, te weten de huidige woning Ittervoortweg 104 en de monumentale boerderij Ittervoortweg ongenummerd. Deze boerderij werd voorheen door de bewoner van het huidige adres Ittervoortweg 104 bewoond. De woonfunctie van de boerderij is door de huidige woning (Ittervoortweg 104) komen te vervallen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse dan ook slechts 1 woning toegestaan. Ten behoeve van dit planvoornemen moet derhalve het bestemmingsplan herzien worden.

Bij schrijven van 8 maart 2010 heeft de gemeente Weert aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de restauratie/herbouw van deze in verval geraakte boerderij tot woning. Om de restauratie/herbouw van het gemeentelijk monument en de woning mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de beoogde functie wonen, waarbij de cultuurhistorische waarde gewaarborgd wordt.





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de gemeente Weert, ten zuiden van de kern Swartbroek. De locatie maakt hier onderdeel uit van het bebouwingscluster aan het Hennenstraatje. Dit bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit voormalige agrarische bebouwing, welke in gebruik is voor wonen. Het laatste agrarische bedrijf, aan de overzijde van de weg, is recent gestopt. In ruil voor het beëindigen van de agrarische functies mogen in totaal 5 nieuwe woningen in de directe omgeving van het plangebied worden gerealiseerd (plan Nollewiel). Hierdoor wordt de bestaande bebouwingscluster verder versterkt.

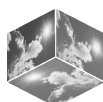
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AA, nummers 316 (ged.) en 635 (ged.).

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', dat door de raad is vastgesteld op 13 september 2001 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 16 april 2002. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 13 juni 2002.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de nadere specificatie kernrandgebied en de aanduiding 'burgerwoning'. Op basis van deze bestemming zijn toegestaan:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- behoud en ontwikkeling recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden;



- waterstaatkundige doeleinden;
 - voor de ontvangst, berging en/of afvoer van water alsmede voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergang ter plaatse van de aanduiding "A-watergang" op kaart 1: bestemmingen;
 - burgerwoningen, uitsluitend op of nabij de aanduiding op kaart 1: bestemmingen;
 - doeleinden van openbaar nut;
 - verkeersvoorzieningen.
 - agrarische opstal, uitsluitend op of nabij de aanduiding op kaart 1: bestemmingen;
- Een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Voor onderhavig plangebied is met name het agrarische grondgebruik en de burgerwoning aan de orde.

In de binnen deze bestemming weergegeven landschappelijke differentiaties worden voor het kernrandgebied de volgende doeleinden nagestreefd:

- behoud van het woonmilieu in de kernen;
- behoud van het contrast tussen bebouwde kom en onbebouwd buitengebied;
- binnen deze gebieden is uitsluitend een geringe toename van bebouwing aansluitend aan de bestaande bouwmassa's toegestaan.

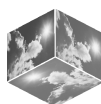
Met deze doelstellingen is het planvoornemen niet in strijd. Het betreft de restauratie/herbouw van een voormalige boerderij, waarbij de monumentale waarde wordt hersteld. Hierbij neemt de 'bestaande' bouwmassa niet toe. Doordat de bebouwing weer een functie krijgt zal het bebouwingscluster ter plaatse worden versterkt waardoor het contrast tussen bebouwde kom en het buitengebied intact blijft.

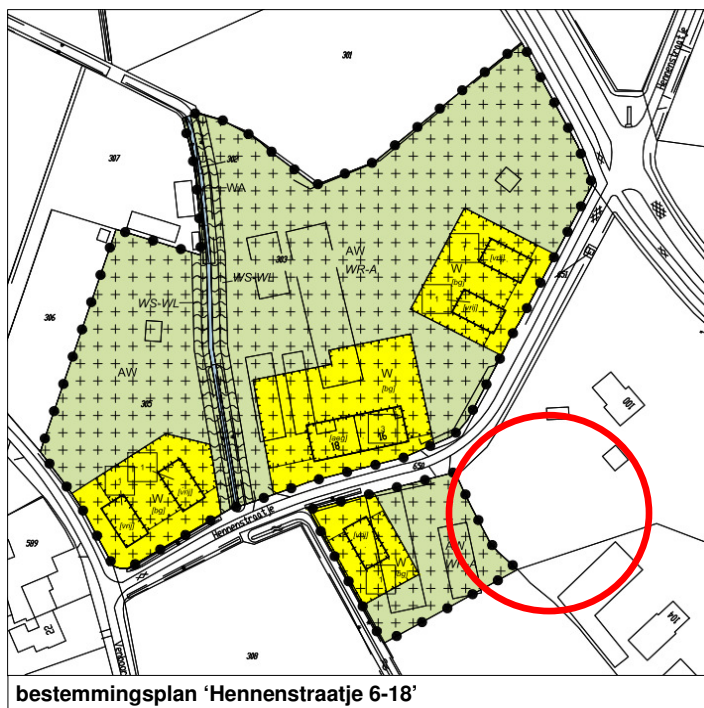
Aangezien ter plaatse reeds een woning aanwezig is, is op basis van bovengenoemd bestemmingsplan de restauratie/herbouw tot een nieuwe woning niet toegestaan.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan uit 2002 dateert is momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Weert in voorbereiding. In dit bestemmingsplan heeft de voormalige boerderij de bestemming 'Wonen' en is de bebouwing van de voormalige boerderij opgenomen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. De aangrenzende wei ter plaatse van de beoogde tuin heeft in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Op basis van deze bestemmingen is de realisatie van een nieuwe woning en het gebruik van de bijbehorende gronden (tuin) voor de functie wonen eveneens niet toegestaan.

1.4 Bestemmingsplan Hennenstraatje 16-18

Voor het nabij gelegen agrarische bedrijf heeft recent een herziening van het bestemmingsplan (vastgesteld 8 februari 2012, onherroepelijk 30 maart 2012) plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan voorziet er in dat het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt beëindigd. In ruil hiervoor mogen in totaal 5 nieuwe woningen worden gebouwd. Hiermee wordt het bebouwingscluster versterkt. De restauratie/herbouw van de voormalige boerderij sluit hierbij aan.





1.5 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij ten behoeve van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt een bouwvlak opgenomen rondom de voormalige boerderij. Tevens wordt de aanduiding bijgebouwen opgenomen ten behoeve van de realisatie van bijgebouwen. Deze aanduiding wordt daarbij afgestemd op de ruimtelijke situatie. De beoogde tuin, ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' wordt bestemd als wonen.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Weert in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de - onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' - reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

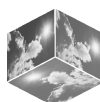
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke



stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

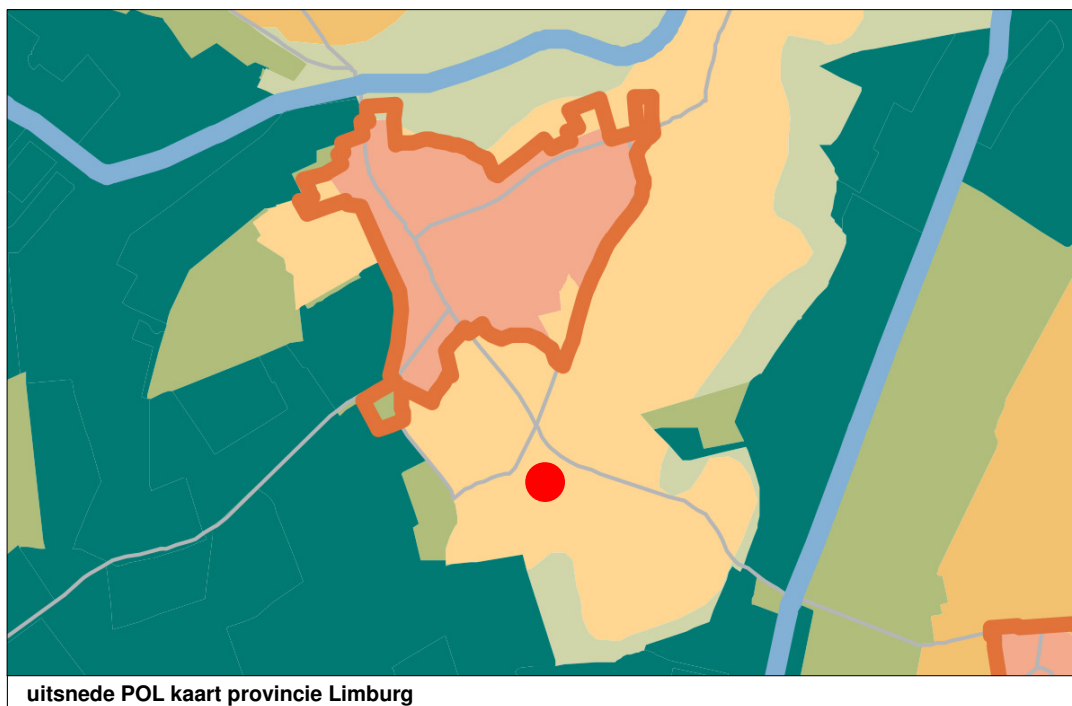
Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd.

Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze toelichting. Zie daarvoor hoofdstuk 4 (sectorale aspecten). Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.





2.3 Provinciaal beleid

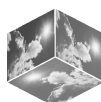
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg' (POL)

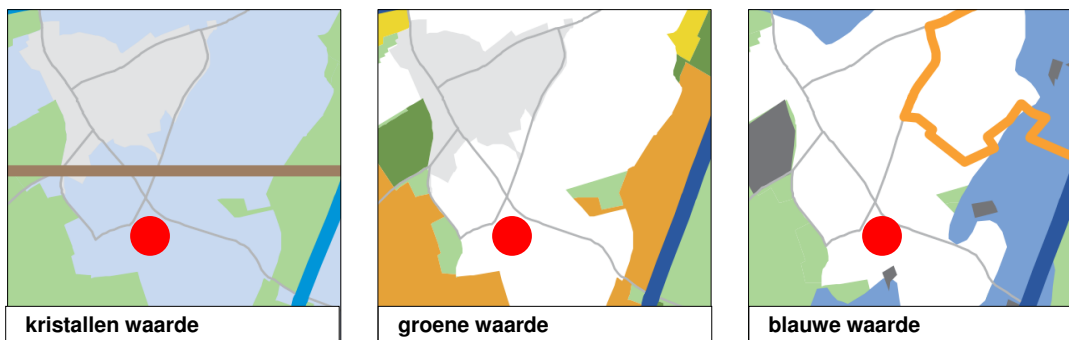
Het POL2006 (laatste actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P4: vitaal landelijk gebied.

Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid.





De landbouw zelf krijgt ook ruimte om zich door te ontwikkelen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen echter slechts tot een bepaald niveau doorgroeien. Het doorontwikkelen van intensieve veehouderij of glastuinbouw kan dan ook maar binnen enkele gebieden. Voor het nieuw ontwikkelen van bouwkavels voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven moet vooral gekeken worden naar de P5 gebieden.

Op grond van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg Deel I is het echter toegestaan om vrijkomende bebouwing binnen dit perspectief in het kader van nieuwe economische dragers in het buitengebied te gebruiken voor bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied en woningen. Deze ontwikkeling dient dan wel alleen plaats te vinden binnen bestaande bebouwing en er dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering van de omgeving.

Met de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij ten behoeve van de functie woning wordt weer een functie gegeven aan een gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarde van het gebouw wordt hiermee weer hersteld. Het geheel wordt landschappelijk ingepast in relatie tot de directe omgeving. Hierdoor is er sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering en versterking van het bebouwingscluster ter plaatse.

Groene, blauwe en kristallen waarden

Het plangebied beschikt over diverse omgevingswaarden. Binnen het POL2006 wordt onderscheid gemaakt tussen kristallen, groene en blauwe waarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Groene waarden betreffen te beschermen kwaliteiten van flora en fauna. Blauwe waarden tenslotte omvatten te beschermen specifieke kwaliteiten van het waterhuishoudingssysteem. Conform de kaart 'Kristallen waarde' is het plangebied gelegen binnen de 'Roerdalslenk, zone III'. Het planvoornemen wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing van de voormalige boerderij en is zodoende niet van invloed op deze zone. Verder zijn er op basis van de kaarten 'Groene waarde' en 'Blauwe waarde' geen specifieke waarden binnen het plangebied aanwezig dan de hierboven beschreven waarde Provinciale ontwikkelingszone groen.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), vastgesteld 12 januari 2010, is van toepassing op ontwikkelingen die buiten de, rond de plattelandskernen, getrokken contour mogelijk worden gemaakt. Het LKM komt voort uit bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zo-



als Ruimte voor Ruimte en Rood voor Groen. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijk beleid.

Hiertoe legt de gemeente het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om een gebiedsgerichte uitwerking te geven aan het LKM. De gemeente Weert beschikt momenteel nog niet over een gemeentelijke structuurvisie waarin het LKM is opgenomen. Dit is momenteel nog in voorbereiding.

Het kenmerkende voor onderhavige ontwikkeling is dat het een (nieuwe) functie is die geen nieuw ruimtebeslag legt op het 'maagdelijke' buitengebied maar het herstel van de cultuurhistorische waarde betreft door de restauratie/herbouw van een gemeentelijk monument. Hierdoor ontstaat een kwaliteitsverbetering doordat de voormalige boerderij weer in gebruik wordt genomen. Tevens wordt het geheel landschappelijk ingepast en afgestemd op de omgeving. Hierdoor vindt er een versterking plaats van het ter plaatse aanwezige bebouwingscluster.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase 1

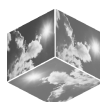
Het Structuurvisie fase 1 is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee het kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve het gezamenlijke kaderstellende beleid.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

1. Levendige, sociale stad.
2. Stad in en voor de regio.
3. Veilige stad.
4. Stad met een matige, evenwichtige groei.
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit niet direct aan op bovenstaande punten vanwege de ligging in het buitengebied van Weert. Echter door de restauratie/herbouw van een gemeentelijke monument wordt de cultuurhistorische waarde van dit monument hersteld. Dit in combinatie met de functie wonen levert een bijdrage aan de versterking van het bebouwingscluster ter plaatse.



Na afronding van Structuurvisie fase 1 wordt Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Dit is verder niet van toepassing op dit planvoornemen.

2.4.2 Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Op 15 december 2010 is de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie was dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie is afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormt de gemeente Weert de regio Weerterkwartier.

De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. De demografische en economische ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het huidige niveau gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%.

De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.



In de woonvisie is ook het aantal woningen voor 'onbenutte bouw mogelijkheden' opgenomen. De woning die via dit bestemmingsplan mogelijk wordt dient hieronder te worden beschouwd. In de eerste actualisatie van de Regionale Woonvisie d.d. 16 augustus 2011 is dit initiatief opgenomen.

2.4.3 Handboek Woonkeur

In de woonvisie is vastgelegd dat de gemeente met initiatiefnemers afsprekt dat nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid. Wanneer woningen aan deze kwaliteitseisen voldoen wordt er toekomstbestendig en aanpasbaar gebouwd. Hiermee wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen.

2.4.4 Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw)

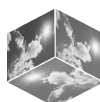
GPR Gebouw is het instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen en deze duurzaamheid meetbaar te maken. Het instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. De thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden.

De integrale en eenvoudige opzet maakt GPR Gebouw tot een aantrekkelijk instrument. Vroeg in het planproces leggen samenwerkende partners hun duurzaamheidsambities vast. Duurzaamheid krijgt een duidelijke plek in het ontwikkelingsproces. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op alle thema's worden uitgevoerd. De gemeente heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. Bij de momenteel actuele versie GPR 4.1 wordt een gemiddelde score van 7,5 op de onderscheidene thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt.

De woning die in het kader van dit bestemmingsplan wordt gebouwd, dient aan de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van Woonkeur en GPR te voldoen.

2.4.5 Welstandsnota (2012)

Het welstandsbeleid is in 2004 geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Na 7 jaar ervaring met dit welstandsbeleid is het geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde welstandsnota (februari 2012).



In de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Er is onder meer gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling.

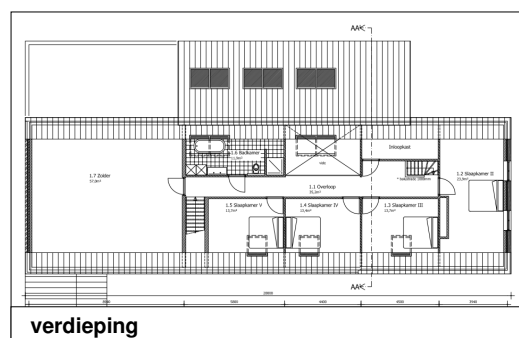
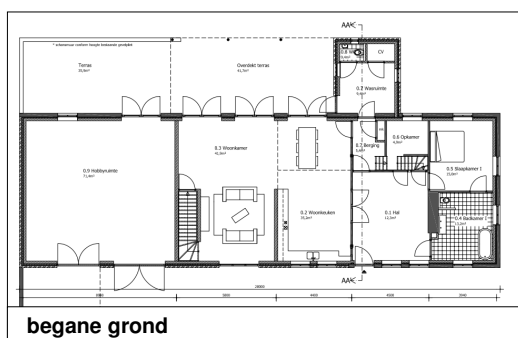
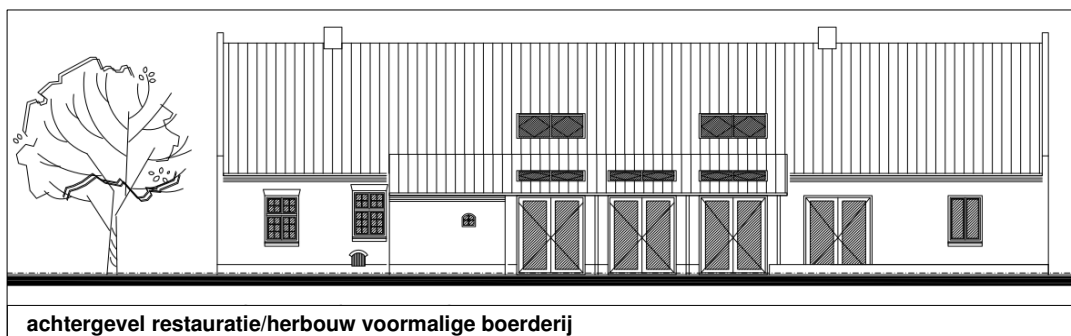
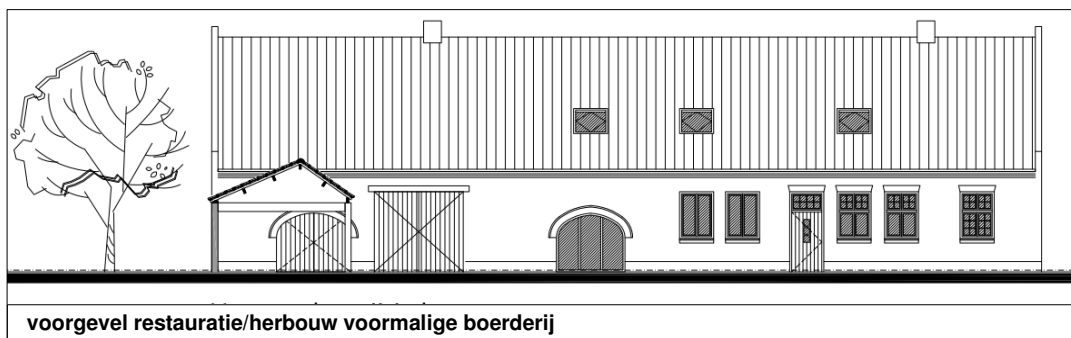
Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in gebiedstype 'Buitengebied', welstandsniveau 2 (regulier). Het betreft gebieden die sterk historisch en landschappelijk bepaald zijn: overwegend open en incidenteel bebouwd (door overwegend agrarische bedrijven). Sommige deelgebieden zijn gekwalificeerd als 'hoogwaardig', door hun landschappelijke waarden in relatie tot de aanwezigheid van bijzondere exemplaren van bebouwing.

In algemene zin geldt dat in deze gebieden de waarde van het landschap even belangrijk is als die van de bebouwing. De ter plaatse geldende bestemmingsplannen staan nieuwe ontwikkelingen slechts beperkt toe. Het welstandsbeleid is gericht op de basiskwaliteit van het betreffende gebied.

Momenteel ligt een concept welstandsnota (november 2012) ter inzage. Hierin is het voornemen om het buitengebied welstandsvrij te maken, maar monumenten blijven onder de welstandstoets vallen.

Het planvoornemen voorziet in de restauratie/herbouw van een gemeentelijk monument waarbij de cultuurhistorische waarde van dit monument wordt hersteld. Naast het bestemmingsplan biedt de Welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden. Het bouwplan zal door de welstandscommissie worden beoordeeld. De verwachting is dat het planvoornemen voldoet aan de redelijke eisen van welstand in het buitengebied van de gemeente Weert, waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van dit gemeentelijk monument.





3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij aan de Ittervoorterweg 104. Het in verval geraakte gemeentelijke monument wordt gerestaureerd tot woning. Hiervoor zal de voormalige boerderij worden herbouwd in zijn oorspronkelijk staat qua omvang en bouwmassa in combinatie met bijpassend kleur- en materiaalgebruik. De authentieke kenmerken en detaillering van dit gemeentelijke monument worden hersteld c.q. behouden. De cultuurhistorische waarden van het pand worden daarmee gewaarborgd.





belendende woning Ittervoorterweg 104



Woning Ittervoorterweg 100



woningen Hennenstraatje 16-18



woning Venboordstraat



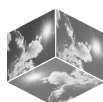
aanzicht plangebied vanuit het Hennenstraatje

Ten behoeve van dit planvoornemen moet het bestemmingsplan herzien worden zodat de woning planologisch mogelijk gemaakt wordt en de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij op zijn huidige plaats wordt toegestaan.

3.3 Gebiedsbeschrijving

3.3.1 Ruimtelijke karakteristiek

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de kern Swartbroek wordt gevormd door de linten Ittervoorterweg, Coolenstraat en Pelmersheideweg. Deze dragers worden gekarakteriseerd door vrijstaande bebouwingen met wisselende voorgevelrooilijn. Het oostelijke deel van de Coolenstraat is nog sterk verweven met het omringende landschap. Vanaf dit lint is plaatselijk duidelijk zicht op het aangrenzende beekdal van de Leukerbeek. Naast een aantal karakteristieke boerderijen is de nog in bedrijf zijnde molen “De Hoop” hier een opvallend karakteristiek en beeldbepalend element.



De Ittervoortweg heeft een vrij breed profiel en wordt begeleid door bebouwing uit verschillende tijdspannen. Karakteristiek zijn de kerk en het markante witte schoolgebouw in de kern. Het bosgebied de Krang grenst aan de westzijde aan de Ittervoortweg. De hoge markante bomen zijn vanaf de weg zichtbaar. Zichtlijnen direct op het bosgebied zijn er bij de kerk, de kapel en bij de hoek met de Pelmersheideweg. De Pelmersheideweg heeft een groen karakter door de brede voortuinen en bomenrijen. De planmatige uitbreidingen liggen achter de ruimtelijke structuurdragers en hebben een uniform karakter.

3.3.2 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

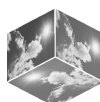
De kern Swartbroek bestond eerst slechts uit een klein aantal boerderijen, verspreid gesitueerd langs de Coolenstraat en de Ittervoortweg. Uitbreidingen vonden kavelsgewijs langs deze wegen plaats. Hierdoor ontstond een lintbebouwing die door het transparante karakter sterk verweven was met het omringende landschap. In 1924 werd de kerk gebouwd. Na 1950 gingen deze ontwikkelingen in een versneld tempo en verdichtten de linten steeds meer. Tevens werden er mogelijkheden geboden tot het oprichten van een meer gesloten bebouwingslijn. In de jaren zestig vond de eerste planmatige uitbreiding plaats in de zuidelijke hoek Ittervoortweg - Coolenstraat. In de jaren '80 en '90 vond er uitbreiding plaats in de noordelijke hoek.

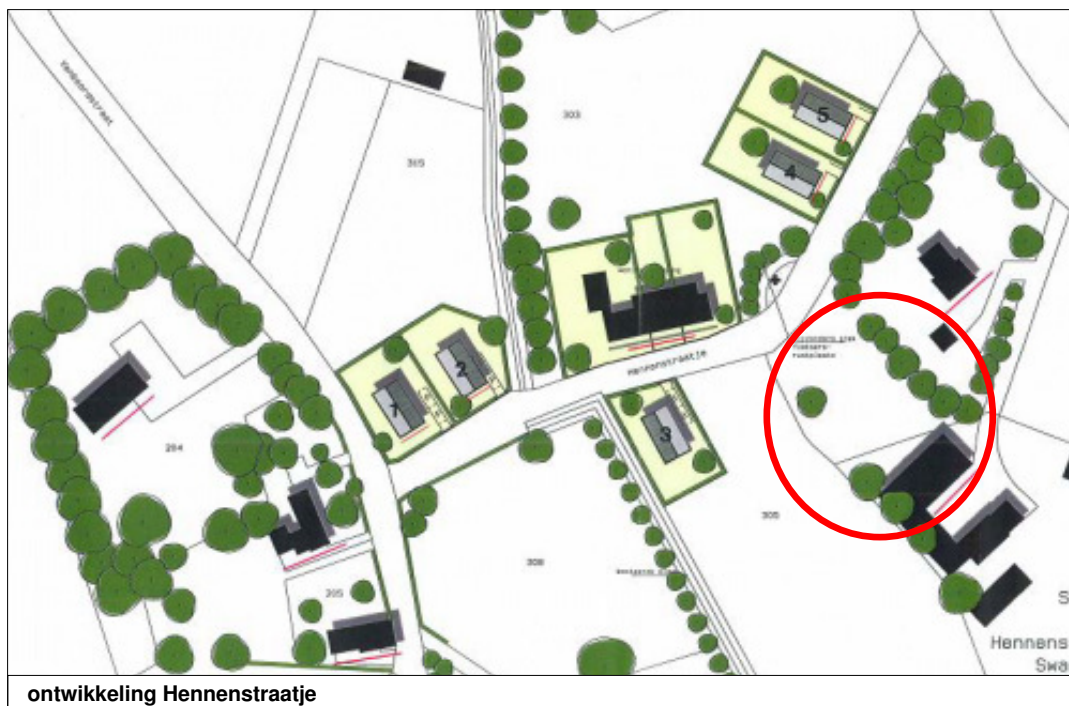
De cultuurhistorische waarden in het kerkdorp Swartbroek hingen (en hangen) nauw samen met de agrarische ontstaansgeschiedenis en de verweving van oudsher met het landschap. Bescherming van dit aspect gaat derhalve verder dan alleen behoud van de karakteristieke bebouwing op zich. Waar nog herkenbaar verdient ook de ruimere context, de structuur van de oorspronkelijke nederzetting, de aandacht.

3.3.3 (Steden)bouwkundige karakteristiek

De overheersende bebouwingstypologie van de bebouwingscluster aan het Hennenstraatje bestaat uit vrijstaande voormalige bedrijfswoningen in de vorm van boerderijwoningen. Deze zijn gelegen op doorgaans zeer ruime voormalige agrarische bedrijfspercelen waarop in een aantal gevallen nog voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.

De aanwezige boerderijwoningen zijn qua typologie en schaal/massa vergelijkbaar. De architectonische uitwerking en leeftijd van de diverse boerderijwoningen verschilt wel. De ontsluiting van deze woningen geschiedt via besloten lanen. Bijgebouwen in de vorm van garage zijn vaak inpandig in het hoofdgebouw gerealiseerd. Alle woningen zijn afgedekt via een kapconstructie, maar de nokrichting loopt soms evenwijdig aan de openbare weg dan wel staat deze haaks op de openbare weg. De oriëntatierichting van de woningen is in sommige gevallen gericht naar de openbare weg en in andere gevallen juist afgekeerd van de openbare weg en meer gericht op de eigen ontsluitingsstructuur. Korte en lange gevels zijn afwisselend gericht op de openbare weg. Korte en lange gevels zijn ook afwisselend als voorgevel te beschouwen. De afstanden van de woningen tot de openbare weg zijn eveneens divers. Hierdoor is een structurerende voorgevelrooilijn langs de Venboordstraat en het Hennenstraatje moeilijk bepaalbaar.





3.3.4 Beplanting/groenstructuur

Kenmerkend voor de aanwezige groenstructuren is de krachtige groene omzoming van de boerderijwoningen met hoge struiken en bomen waardoor ze grotendeels aan het zicht onttrokken worden. De weilanden zijn juist met lage hagen omzoomd, waardoor er in de niet bebouwde gedeeltes veel openheid bestaat.

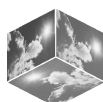
3.3.5 Functies binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Ondanks dat is de woonfunctie in de vorm van (vrijstaande) burgerwoningen ter plaatse inmiddels overduidelijk dominant. Agrarische bedrijven zijn binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan niet meer aanwezig, met uitzondering van een hobbymatige schapenhouderij.

3.3.6 Ontwikkeling Hennenstraat 16-18

Ter financiering van de bedrijfsverplaatsing van het voormalige pluimveebedrijf aan het Hennenstraatje 16-18 is een stedenbouwkundig plan voor woningbouw ontwikkeld. De bestaande stallen worden gesloopt en de milieuvergunning van het pluimveebedrijf is ingetrokken.

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit de realisatie van 5 nieuw te bouwen vrijstaande woningen op kavels met een omvang van 800 m² en 3 aaneengesloten woningen via een splitsing van de bestaande woonboerderij aan het Hennenstraatje 16-18 van 2 naar 3 woningen. Bij de gekozen stedenbouwkundige opzet, verkaveling en landschappelijke inpassing van het plan, is aangesloten bij de hiervoor beschreven (steden)bouwkundige- en beplantingsstructuren en karakteristieken. Met de landschappelijke inpassing van onderhavig planvoornemen is aansluiting gezocht bij de ontwikkeling aan het Hennenstraatje.





voormalige boerderij



voormalige boerderij

3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk om een woning te realiseren ter plaatse van de voormalige boerderij aan de Ittervoortweg 104. Door het restaureren/herbouwen van de voormalige boerderij wordt het gemeentelijk monument in zijn oude glorie hersteld.

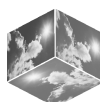
De nieuwe woning zal gerealiseerd worden binnen de 'bestaande' bouwmassa van de voormalige boerderij. De footprint van de voormalige boerderij is op de verbeelding aangegeven door middel van een bouwvlak. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar een uitvoering van de nieuwe woning in overeenstemming met de historische situatie. Aan de achterzijde van de voormalige boerderij wordt aansluitend een terras in combinatie met een overkapping gerealiseerd. Dit gedeelte wordt, evenals de shop aan voorzijde, opgenomen binnen de aanduiding bijgebouwen. Deze aanduiding bijgebouwen zal niet volledig doorlopen tot aan het Hennenstraatje. Hierdoor blijft er een bebouwingsvrije zone aan deze zijde gewaarborgd.

3.5 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van dit planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan (Tonnaer, projectnummer 404598R.2001, 14 januari 2013) opgesteld. Met dit inpassingsplan wordt beoogd om de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij een landelijke en historische uitstraling te geven aansluitend bij de directe omgeving.

3.5.1 Bebouwing

De bebouwing bestaat uit de woning en de overkapping, beide gevormd door de herstelde gedeeltes van de oude boerderij. Ter hoogte van de overkapping bevindt zich tevens het terras, dat grenst aan de privétuin bij de woning. In tegenstelling tot de huidige situatie (waarbij de ontsluiting via recht van overpad plaatsvindt op de Ittervoortweg), worden de woning en het perceel ontsloten via het Hennenstraatje. Daartoe wordt een grind- of kiezelpad aangelegd. Met de ontsluiting op het Hennenstraatje wordt aangesloten bij het plan Nollewiel, waarbij de nieuwe woningen eveneens via deze rustige straat worden ontsloten.



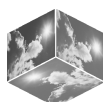


De drukke Ittervoortweg wordt hiermee deels ontlast van afslaand verkeer, hetgeen tevens de verkeersveiligheid ten goede komt.

3.5.2 Groenelementen (beplantingslijst)

Bij de groene inrichting van het onbebouwde deel van het perceel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de groenelementen die ook gebruikt zijn bij het plan Nollewiel. Op die manier ontstaat een eenheid in het bebouwingscluster en wordt bijgedragen aan het herstel van het kleinschalige kampenlandschap. De groene inrichting bestaat uit de volgende (streekeigen) bomen en struiken:

- een huiswei met circa 6 hoogstam appel- en/of perenbomen ter hoogte van de weg (Hennenstraatje), aansluitend bij de op het perceel reeds aanwezige en te behouden perenboom. De fruitbomen zorgen voor de nodige afscherming van de privétuin ten opzichte van de weg, waarbij toch een bepaalde mate van openheid behouden blijft;
- een afschermende wilde haag aan de westzijde van de tuin, bestaande uit sleedoorn (*Prunus Spinoza*), hondsroos (*Rosa Canina*) en Gelderse roos (*Viburnum Opulus*);



- een beukenhaag ter begeleiding en afscherming van de weg alsmede het grind- of kiezelpad, bestaande uit haagbeuk (*Carpinus Betulus*);
- een es (*Fraxinus Excelsior*) of schietwilg (*Salix Alba*) ter hoogte van de entree tot het perceel, teneinde deze entree te accentueren.

Aan deze beplanting worden daarbij de volgende eisen gesteld:

- plantmaat nieuwe fruitbomen met een doorsnede van 8-10 cm;
- oude fruitrassen toepassen, hiervoor wordt advies ingewonnen bij het IKL;
- de haag aan de straatzijde van het Hennenstraatje dient een eindhoogte van maximaal 1,00 meter te hebben om zo voldoende zicht vanaf de straat op de boerderij te houden;
- de overige beplanting dient een planhoogte van 1,25 meter te hebben

Het resterende gedeelte van de groene inrichting bestaat uit siertuin dan wel grasveld, alsmede uit de te behouden bomen welke in de huidige situatie reeds aanwezig zijn. Dit betreft naast de eerder genoemde perenboom onder meer een aantal bomen en struiken op de perceelsgrenzen.

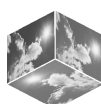
3.6 Ontsluiting en parkeren

Momenteel wordt het perceel, waaronder de naastgelegen woning, ontsloten via een inrit vanaf de Ittervoortweg. Hiervoor geldt een recht van overpad. Om verkeersonveilige situaties te voorkomen is besloten om de ontsluiting van de nieuwe woning niet via deze zelfde inrit plaats te laten vinden, maar het 'nieuwe' perceel van de voormalige boerderij te ontsluiten via het Hennenstraatje. Dit is de ontsluitingsweg, vanaf de Ittervoortweg, die het bebouwingscluster aan het Hennenstraatje ontsluit. Gezien het karakter en het profiel van deze weg alsmede de aanwezige verkeersintensiteiten leidt dit niet tot verkeersonveilige situaties.

Het parkeren voor de woning zal op eigen terrein plaats vinden. Het perceel is voldoende groot om de noodzakelijke parkeerplaatsen (minimaal 2) te kunnen realiseren.

3.7 Privacy

De privacybescherming voor de aangrenzende woning (Ittervoortweg 104) en de woningen in de directe omgeving blijft door de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij op hetzelfde niveau als in de huidige situatie. Ondanks dat het planvoornemen uitgaat van de toevoeging van deze nieuwe woning, is sprake van een bestaande situatie omdat het een voormalige boerderij betreft. Door het planvoornemen wordt ter plaatse de in verval geraakte voormalige boerderij gerestaureerd/herbouwd. Door de beoogde landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij het bebouwingscluster aan het Hennenstraatje en de ontwikkeling Hennenstraatje 16-18. Hierdoor is in zijn algemeenheid sprake van een kwaliteitsverbetering voor de gehele omgeving.



Gezien het feit dat het hier om de restauratie/herbouw van bestaande bebouwing gaat blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd. De onderlinge afstand ten opzichte van de woningen in de directe omgeving zijn voldoende groot.

Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

3.8 Bezonning

Het planvoornemen brengt geen negatieve bezonning met zich mee gezien de onderlinge afstanden ten opzichte van de woningen in de directe omgeving. Het betreft de restauratie/herbouw van een voormalige boerderij tot woning, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte ongewijzigd blijft. Een vermindering van zon op de aangrenzende percelen is gezien de afstand en de hoogte niet aan de orde. De nieuwe en bestaande percelen hebben een zodanige grootte dat eventuele schaduwwerking uit te sluiten is.

3.9 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De nieuw te bouwen woning dient minimaal een 7,5 te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Tevens dient de woning te voldoen aan het Woonkeur. Bij indiening van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Inleiding

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de restauratie/herbouw van een voormalige boerderij tot woning. De gronden zijn reeds 'bebouwd' en zijn voorheen als agrarisch bedrijf in gebruik geweest. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

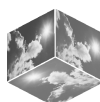
4.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij tot woning met bijbehorende tuin is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 12061521, 20 juli 2012). Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot plaatselijk matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De bovengrond is ter plaatse van de klinkerverharding zwak zinkassenhoudend en sterk baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De ondergrond is bovendien plaatselijk matig gleyhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.



De bovengrond is plaatselijk sterk verontreinigd met koper en lood, licht tot sterk verontreinigd met zink, licht tot matig met cadmium en licht verontreinigd met kobalt, molybdeen en nikkel. De ondergrond is plaatselijk sterk verontreinigd met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met koper en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de sterke verontreinigingen, verworpen. Geadviseerd wordt om op termijn een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zware metalen, ter plaatse van klinkerverharding. Tevens wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem dan wel in puin uit te voeren om uitsluitsel te geven of de sterk baksteenhoudende laag asbesthoudend is.

Een gedeelte van het perceel is dus verontreinigd tot boven de interventiewaarde met zware metalen. Voor de herziening van het bestemmingsplan is deze verontreiniging geen beperking ten zij de nieuwbouw groter wordt dan de huidige vervallen boerderij. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is de verontreiniging echter wel van belang omdat hierin naar verwachting wordt gegraven bij de herbouw van de boerderij.

4.2.3 Nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest

Naar aanleiding van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin ter plaatse van de locatie uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 12071644, 11 september 2012).

Bodem

De sterke metalenverontreiniging in de grond is nog niet volledig afgeperkt. Tot aan de onderzoeksgrenzen is de sterke verontreiniging in horizontale en verticale richting echter wel voldoende in beeld. Plaatselijk (boring 110) wordt in de zintuiglijk schone ondergrond nog een sterk verhoogd gehalte aan zink gemeten. Op basis van alle onderzoeksresultaten kan echter worden geconcludeerd dat de (sterke) verontreiniging zich vermoedelijk beperkt tot maximaal 1,5 m -mv. In tegenstelling tot de verkennende fase is in onderhavig onderzoek vastgesteld dat er sprake is van duidelijke stabilisatielagen onder de klinkerverhardingen.

In de grond onder de stabilisatielagen worden plaatselijk echter ook sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Deze bodemverontreiniging beperkt zich tot de direct aangrenzende bodem nabij de stabilisatielaag waar zinkassen in zijn aangetroffen (boringen 11, 101 en 110). De sterke verontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf circa 0,5 m -mv tot gemiddeld circa 1,2 m -mv. De totale omvang van de sterke verontreiniging op de locatie bedraagt zodoende circa 105 m³ (150 m² x 0,7 m).

De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de aanwezigheid van een stabilisatielaag met zinkassen. De oprit is op basis van historisch kaartmateriaal al



reeds in de 19e eeuw aanwezig. Het is onbekend wanneer de zinkassen zijn toegepast, echter dit is in de meeste gevallen halverwege de vorige eeuw geschiedt. Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's.

Uitgaande van het voorgaande, alsmede van de mate en het volume van de geconstateerde verontreinigingen (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), wordt gesteld dat het hier, in het kader van de Wet bodembescherming, een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, dat (hier) niet met spoed hoeft te worden gesaneerd.

Het advies is om de stabilisatielaag met zinkassen op termijn op milieuverantwoorde wijze te verwijderen en aansluitend de verontreinigde bodem te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan (BUS-melding).

Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de sterke bodemverontreiniging dient dit eveneens te geschieden conform een goedgekeurd saneringsplan.

Asbest

In het opgegraven materiaal van de aangetroffen stabilisatielagen (alsmede de zintuiglijke verontreinigde aangrenzende bodemlagen) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Aangezien er zintuiglijk geen asbest in de stabilisatielagen is aangetroffen kan de stabilisatielaag en zodoende de aangrenzende bodem als onverdacht voor het voorkomen van asbest worden beschouwd. Zodoende is er geen aanleiding voor analytisch onderzoek.

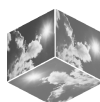
4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Algemeen

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangetoond dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De nieuwe woning zal worden gerealiseerd in de directe nabijheid van de Ittervoorterweg en het Hennenstraatje. Deze wegen hebben een onderzoekszone en het plangebied en de woning zijn gelegen binnen de zone van deze wegen.

In het kader van wegverkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de gevel (Ingenieursburo Ulehake, opdrachtnummer 12768, 23 oktober 2012) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de hoogst berekende geluidbelasting als gevolg van de Ittervoorterweg 48 dB is na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Voor de ontwikkeling van de woningen aan het Hennenstraatje 16-18 is eveneens akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de 48 dB contour gelegen is op



15 meter uit de as van het Hennenstraatje. De te herbouwen/restaureren voormalige boerderij is op meer dan 15 meter van deze weg gelegen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM10 of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

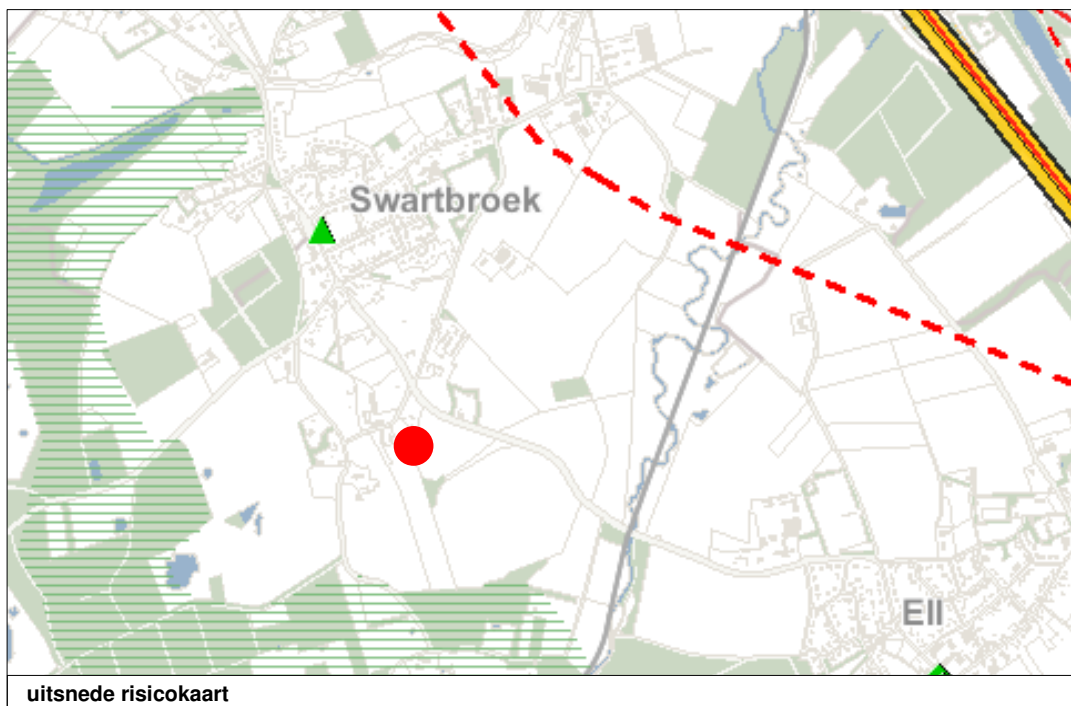
In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien bij de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij een woning wordt opgericht. Het gemeentelijk monument wordt gerestaureerd/herbouwd als woning, waarmee sprake is van een toename van 1 woning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een belemmering vormen voor de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij tot woning. Het agrarische bedrijf aan de overzijde van het Hennenstraatje heeft inmiddels haar bedrijfsmatige activiteiten beëindigd. In combinatie met de beëindiging van het agrarische bedrijf wordt ter plaatse van het voormalige agrarische bouwblok voorzien in de realisatie van 5 nieuwe woningen. Hierdoor wordt het aanwezige bebouwingscluster versterkt.

Omgekeerd vormt de nieuwe woning ter plaatse van de voormalige boerderij geen belemmering voor eventuele omliggende bedrijven. Deze bedrijven zijn namelijk op grote afstand (> 100 meter) gelegen.





4.6 Externe Veiligheid

4.6.1 Inleiding

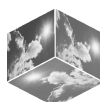
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Transport van gevaarlijke stoffen vindt niet plaats over de Ittervoorterweg. Het dichtstbijzijnde transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de rijksweg A2. Deze weg is gelegen op meer dan 1,5 km van het plangebied. Wel liggen ten noord-oosten van het plangebied een tweetal hogedruk gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Deze leidingen liggen op meer dan 800 meter van het plangebied.

Gezien de afstand vormen zowel de A2 als de leidingen van de Gasunie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.



4.8 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Het agrarische bedrijf, aan de overzijde van het Hennenstraatje (16-18), heeft zoals reeds aangegeven haar agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken. Andere agrarische bedrijven komen in de directe omgeving van het plangebied niet voor. Aan de overzijde van de IJtvoortweg is wel een melkveehouderij gelegen. Echter dit bedrijf ligt op meer dan 100 meter van het plangebied.

Omgekeerd worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geurhinder is dan verder ook niet van toepassing.

4.9 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.10 Flora en Fauna

4.10.1 Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Om uit te sluiten dat er mogelijke beschermende soorten binnen het plangebied voorkomen is een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde quickscan (Econsultancy, rapportnummer 12061522, 11 juli 2012) kan het volgende gesteld worden.

4.10.2 Gebiedsbescherming

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of aangrenzend aan een onderdeel dat behoort tot de EHS en gezien de aard van de ingreep, is externe werking niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Sarsven & de Banen is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, niet aan de orde.



4.10.3 Waarnemingen en te verwachten soorten

Het voorkomen van een steenuil en/of kerkuil is niet geheel uit te sluiten. Daarnaast biedt de bebouwing nestgelegenheid aan soorten als boerenwaluw, zwarte roodstaart, spreeuw, koolmees, merel en pimpelmees. Door de aanwezigheid struweel zijn er op de onderzoekslocatie tevens vogels te verwachten als heggenmus, winterkoning en roodborst. Verder is de bebouwing op de onderzoekslocatie geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor een enkel vleermuisindividueel als gewone dwergvleermuis en eventueel gewone grootoorvleermuis. Gelet op het aanwezige habitat kan de locatie gebruikt worden als foerageergebied door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en mogelijk gewone grootoorvleermuis. De onderzoekslocatie vormt daarnaast geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën als konijn, (spits)muizen, bruine kikker en gewone pad. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

4.10.4 Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Broedvogels

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de renovatiewerkzaamheden buiten het broedseizoen starten, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels, met uitzondering van kerkuil en steenuil.

Kerkuil en steenuil

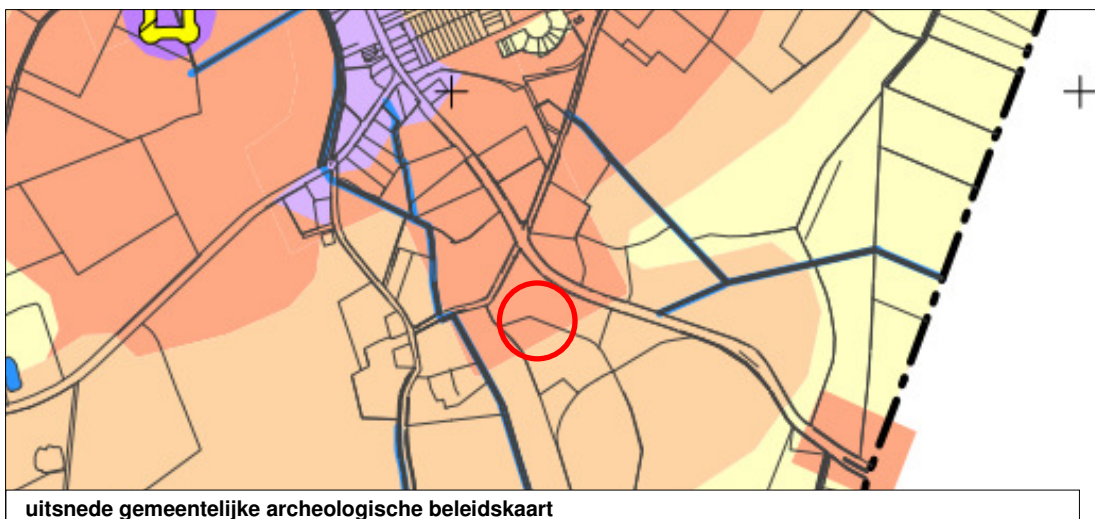
In de nieuwe situatie wordt een steenuilenkast opgehangen in de te handhaven/realiseren fruitbomen. Voor kerkuil zal een kast worden gerealiseerd in de toekomstige schuur. Beide kasten worden opgehangen in samenwerking met een ter zake kundige op het gebied van uilen.

Vleermuizen

In de nieuwe situatie zal voorafgaand aan de werkzaamheden een vleermuiskast (Waveka Type 1FF) worden opgehangen in een boom in de directe omgeving waardoor verstoring ten aanzien van een mogelijk incidenteel vleermuisindividueel niet aan de orde is. Daarnaast zal er een vleermuiskast (Vivara vleermuizenkast Oekraïne) na renovatie worden opgehangen aan de bebouwing. De kasten worden opgehangen in samenwerking met een ter zake deskundige en zullen duurzaam worden onderhouden door de initiatiefnemers.

Wanneer tijdens de sloop onverhoopt een vleermuisindividueel wordt aangetroffen, dienen er passende maatregelen genomen te worden. Veelal kan worden volstaan met het tijdelijk staken van de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen vleermuis. Deze zal in de avond de verblijfplaats verlaten en elders in de omgeving een veilig heenkomen zoeken. Bij het aantreffen van meerdere exemplaren dient contact opgenomen te worden met een vleermuisdeskundige of een ecooloog.





Ten aanzien van de te nemen maatregelen wordt door de initiatiefnemers aan de gemeente gerapporteerd over de uit te voeren en de uitgevoerde maatregelen. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk wordt geacht.

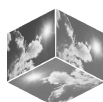
4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van hoge verwachtingswaarde (categorie 4) ligt. De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden met een hoge verwachting waarvoor de verstoringsdiepte meer dan 40 cm is en die groter zijn dan 250 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Gezien de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij tot woning vinden er geen nieuwe bodemingrepen plaats. De voormalige boerderij wordt op de bestaande fundering herbouwd. Hierdoor wordt de diepte en de oppervlakte niet overschreden waardoor er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Wel zal er in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie Hoog opgenomen worden als er in de toekomst toch bodemingrepen plaatsvinden van de hierboven genoemde omvang zodat het aspect archeologie daarmee in voldoende mate gewaarborgd wordt in onderhavig bestemmingsplan.

Bij sloop dieper dan 40 cm beneden maaiveld is de Erfgoedverordening 2012 van toepassing voor het onderdeel archeologie. In artikel 16 (instandhoudingbepaling) is omschreven welke eisen er gelden. Indien sprake is van sloop wordt in het sloopbestek de richtlijnen voor archeologie opgenomen.

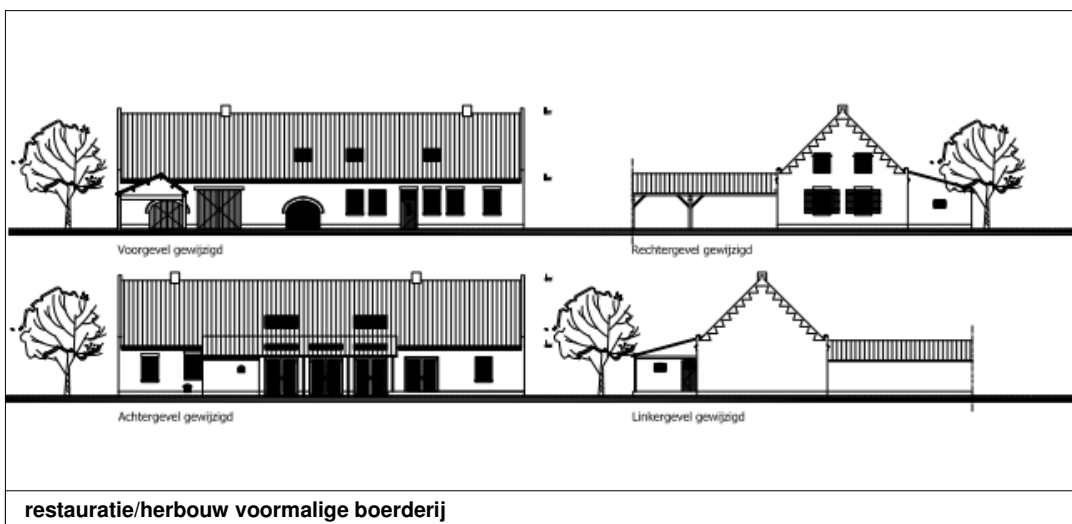




voormalige boerderij met authentiek details



schuur



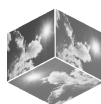
restauratie/herbouw voormalige boerderij

Bron:

- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssen, 2009 Een archeologische verwachtingskaart- en beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877;
- Kortlang, F.P. 2010 Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915;
- Gaauw, P. van der, 2008 Provinciale archeologische aandachtsgebieden. Archeologisch selectiedocument Provincie Limburg;
- Nota aanwijzing gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Weert 2008.

4.11.2 Cultuurhistorie

De voormalige boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg wordt het wenselijk geacht om deze monumentale voormalige boerderij in ere te herstellen. Uit de gemeentelijke monumentenlijst blijkt dat de voormalige boerderij van belang is vanwege authenticiteit, ouderdom in samenhang met de bijbehorende schuur en de geschiedkundige waarde.



De voormalige boerderij wordt dan ook in zijn oorspronkelijke bouwmassa hersteld, met bijpassend kleur- en materiaalgebruik en detaillering. De authentieke details, zoals opgenomen in de redengevende beschrijving van het monument, worden hierbij behouden.

Indeling woning na restauratie

De ruimtes van het nog steeds 'rechtstaande' gedeelte zijn ook als ruimtes in het nieuwe plan terug te vinden. De hal, slaapkamer, badkamer, opkamer, kelder e.d. blijven ruimtelijk intact. De oude, van minder waarde zijnde, stallen worden wel zichtbaar gemaakt in de nieuwe plannen doormiddel van de waskeuken en terras in combinatie met een overkapping (in het verlengde van de dakhelling) van de achtergevel. De nieuwe zitkamer en keuken met vide krijgen wel een eigentijds karakter.

Kenmerkende details

De specifieke onderdelen en details worden gehandhaafd c.q. gerestaureerd. Met name de opkamer- met verdiepingstrap, het ankerbalkgebind, de voederlijken e.d. worden in hun oude luister hersteld. De binnendeurkozijnen en deuren in de hal blijven gehandhaafd. Tevens wordt de oude kachelaansluiting in de hal weer in gebruik genomen.

Gevels

De bestaande elementen van kozijnen, bogen, poorten e.d. worden gehandhaafd en daar waar ze verdwenen zijn weer herbouwt. Alleen de nieuwe deur- en raamkozijnen in de keuken en zitkamer worden in een eigentijdse stijl uitgevoerd. De nieuw op te trekken buitenmuren zullen van eenzelfde gevelsteen, als bestaand, worden opgetrokken.

Hierdoor wordt de cultuurhistorische waarde van het monument gewaarborgd.



5 Waterparagraaf

5.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

5.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samen-gevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke orde-ning. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk ge-volg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbe-heerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

5.1.2 Nationaal waterplan

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de wa-terhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goe-de waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

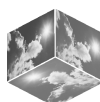
5.1.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doe-len om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorzie-ning en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan wa-terkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van wa-ter. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebied benadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwe-gingen.

5.1.4 Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt binnen Roerdalslenk zone III, zoals die is opgenomen in de Omge-vingsverordening Limburg. In deze zone zijn de regels van artikel 2.14 en 2.16 van deze verordening van toepassing. Op grond daarvan mogen er geen boorputten worden ge-maakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper wor-den geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. De beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei mag niet worden aangetast.





5.1.5 Waterhuishoudings- en rioleringsbeleid

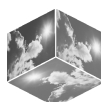
Voor dit planvoornemen is het Integraal Waterplan Weert (2005) van toepassing. In het plan stelt de gemeente Weert het Toekomstbeeld 2050 vast. Als algemene uitgangspunten gelden:

- integraliteit: alle elementen van het watersysteem – gronden oppervlaktewater, waterkwantiteit en -kwaliteit en water, oevers en waterbodembodem – worden in samenhang beschouwd;
- geen afwenteling: problemen worden daar opgelost, waar ze optreden;- vasthouden, bergen, afvoeren: bij maatregelen om waterkwantiteitsproblemen aan te pakken eerst water vasthouden, als dat niet lukt water tijdelijk bergen en alleen als het echt niet anders kan afvoeren;
- schoon houden, scheiden, schoon maken: bij maatregelen om waterkwaliteitsproblemen aan te pakken eerst zorgen dat het water niet verontreinigd raakt (bronaanpak), als dat niet lukt het vuilere water gescheiden houden van het schone water en alleen als het niet anders kan zuiveren van vuil water (end of pipe);
- breed draagvlak: iedereen draagt een steentje bij, zoals bewoners, overheden en andere bij het waterbeheer in Weert betrokken organisaties.

Daarnaast is voor het plangebied het Gemeentelijk Rioleringsplan 2007-2010 van toepassing.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat ten westen van het plangebied de primaire watergangen Krang is gelegen. De beschermingszone van deze watergang is gezien de afstand tot het plangebied niet van toepassing. Deze watergang watert, vanuit het natuurgebied de Krang, in zuidelijke richting af op de Tungalroysebeek. Vervolgens stroomt het water via deze watergang in oostelijke richting en watert dan vervolgens af op het kanaal Wessems - Nederweert.



Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied nog primaire en secundaire watergangen op enige afstand gelegen. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert.

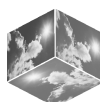
Het plangebied zelf is deels verhard (bebouwing, oprit) en deels onverhard (weiland). Ter plaatse van de in verval geraakte monumentale boerderij en de oprit (klinkerverharding) kan het water maar deels infiltreren in de bodem. Op het weiland kan het water volledig infiltreren in de bodem. De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zeer fijn zand. De ondergrond is bovendien plaatselijk zwak tot matig roesthoudend. In het opgeboorde materiaal zijn geen storende lagen of zintuiglijke verontreinigingen aangetroffen. Het grondwaterniveau bevindt zich op circa 1,65 m -mv.

Voor het bepalen van de waterdoorlatendheid is geohydrologisch onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 12061523, 13 juli 2012) verricht. Op basis van dit onderzoek en de actuele grondwaterstand kan geconcludeerd worden dat gezien de fysische eigenschappen van de bodem, het (voormalige) agrarische gebruik, alsmede de ligging van de onderzoekslocatie de bodem ter plaatse in het verleden is bewerkt ten behoeve van de landbouw. Dientengevolge is de bodemstructuur ter plaatse door antropogene invloed verstoord en wordt de gemeten k-waarde in de onderzochte laag als niet-representatief voor de bodem ter plaatse geacht.

5.3 Afvoer schoon- en vuilwater

Als gevolg van de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij zal het verhard oppervlak binnen het plangebied nauwelijks toenemen. De voormalige boerderij wordt namelijk op de bestaande fundering herbouwd, waarbij de bouwmassa niet zal toenemen. Wel wordt er aan de achterzijde een terras aangelegd. De beoogde inrit vanuit het Hennenstraatje, voor de ontsluiting van het perceel, wordt uitgevoerd door middel van een grindverharding.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals in onderhavig geval, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. Voor de nieuwe woning zal daarom sprake zijn van de aanleg van een duurzaam gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart verzameld en in verschillende buizen afgevoerd en/of verwerkt worden. Hierbij gaat het DWA naar eenemaal, welke het water richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) pompt, terwijl het HWA volledig wordt afgekoppeld en met gebruik van een retentie/infiltratiebergings (44 mm over het aangesloten verhard oppervlak) geïnfiltreerd zal worden binnen het plangebied. Hiervoor zal binnen het plangebied voor de woning een infiltratievoorziening (grindkoffer, wadi, vijver) van voldoende capaciteit aangelegd worden.



De nieuwe woning wordt net als de aangrenzende woningen aangesloten op de bestaande riolering van de IJtervoortweg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. De capaciteit van de bestaande riolering is afdoende om de woning aan te sluiten. Gezien de woonbestemming op dit pand worden er geen capaciteitsknelpunten verwacht.

5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij een woonbestemming aan het plangebied toegekend wordt met bijbehorende bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen. Hierdoor wordt het mogelijk om de voormalige boerderij te restaureren/herbouwen op de bestaande fundering. Daarnaast wordt het mogelijk om bijgebouwen op te richten en verhardingen aan te brengen. Echter het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks toenemen, waardoor per saldo evenveel hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden en bijbehorende verhardingen. In onderhavige situatie betreft dit 490 m² (restauratie/herbouw voormalige boerderij 262 m², bijgebouwen 150 m², overkapping/terras 78 m²)

Hiervan uitgaande is voor de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij een bergingscapaciteit vereist van circa 10 m³ bij een T=10 (20 mm) neerslagsituatie. Voor een T=100 (30 mm) situatie bedraagt dit circa 15 m³. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor. Voor de bepaling van de noodzakelijke bergingscapaciteit zijn de (infiltratie) uitgangspunten van de gemeente Weert aangehouden, daarbij is overstort naar het afvalwatersysteem geen optie.

Mocht blijken dat bovengenoemde bergingscapaciteit ontoereikend is zal er geen hemelwater geloosd worden op naastgelegen watergangen/greppels. De bergingscapaciteit wordt dan ter plaatse uitgebreid. Indien er toch voor gekozen wordt om het hemelwater te lozen op naastgelegen watergangen/greppels dan dienen de voorzieningen eerste te voldoen aan het waterschapsbeleid en dient het Waterschap in te stemmen. Er moet dan een vergunning worden aangevraagd dan wel melding worden gedaan bij het Waterschap.



5.5 Maatregelen

Op basis van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek wordt gesteld dat de haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie afhankelijk is van de doorlatendheid van de bodem. Op basis van de bodemopbouw, de resultaten van de doorlatendheidsmetingen en de voor de onderzoekslocatie geldende GHG, wordt de bodem van de onderzoekslocatie minder geschikt voor de infiltratie van hemelwater geacht.

Vooralsnog wordt er voor gekozen om het hemelwater op de locatie te bergen en te infiltreren. Dit in relatie tot het planvoornemen aan het Hennenstraatje 16-18.

5.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied naar verwachting niet groter is dan 2.000 m² wordt overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk geacht.



6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

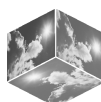
6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Woning Ittervoortweg 104, Swartbroek' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- het bouwvlak;
- de aanduidingen 'bijgebouwen', 'karakteristiek' en 'maximum aantal wooneenheden';
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog';
- De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken geen gebouw zijn- de opgericht worden.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Woning Ittervoorteweg 104, Swartbroek' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3 Inleidende regels

6.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.3.2 Wijze van meten

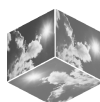
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

6.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.



Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

6.4.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen die desbetreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

6.4.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

6.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).



6.4.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

6.4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.4.7 Bestemmingen

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse mogen bouwwerken passende binnen de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd (waaronder privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen). Verder is een bouwvlak aangegeven dat volledig mag worden volgebouwd. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals zwembaden) mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Verder is maximaal één woning toegestaan.

Waarde – Archeologie Hoog

Op het plangebied rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de bestemming 'Wonen', mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.5 Algemene regels

6.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.



6.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

6.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeveken kan worden en waarvoor.

6.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.5.5 Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is ten aanzien van verkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï bepaald dat bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

6.6 Overgangs- en slotregels

6.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

6.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. In deze overeenkomst wordt de aan de gemeente te betalen financiële bijdrage op grond van de structuurvisie vastgelegd. Bovendien zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

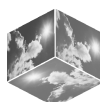
Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de restauratie/herbouw van een gemeentelijk monument (voormalige boerderij) tot woning. De voormalige boerderij wordt in zijn oude glorie geres-taureerd en versterkt daarmee het bestaande bebouwingscluster aan het Hennenstraatje. De woning wordt gerealiseerd overeenkomstig de 'bestaande' bouwmassa en overeen-komstig de oude footprint van de voormalige boerderij. De bouwmogelijkheden zijn gecon-cretiseerd op de verbeelding door middel van een bouwvlak en de aanduiding bijgebou-wen. Ook de afmeting van het perceel en de afmetingen van de voormalige boerderij slui-ten aan op de bestaande bebouwing en ruimtelijke structuur uit de omgeving. Tevens wordt voorzien in de landschappelijke inpassing van het geheel. Daarbij is aansluiting ge-zocht bij de ontwikkeling (5 woningen) aan het Hennenstraatje 16-18.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluit op de bestaande woningen en percelen in de directe omgeving, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.



7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument worden hersteld en gewaarborgd. Hiermee wordt tevens weer een passende bestemming gegeven aan de bebouwing aan de Ittervoorteweg 104.



8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

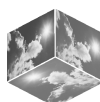
Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 12 december 2012 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Woning Ittervoortterweg 104, Swartbroek'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

8.3 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

8.4 Overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied naar verwachting niet groter is dan 2.000 m² wordt overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei dan ook niet noodzakelijk geacht.



8.5 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij tot woning wordt vooroverleg met het rijk of provincie niet noodzakelijk geacht. Wel is, zoals hiervoor aangegeven, het plan voorgelegd aan het waterschap.

8.6 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 februari 2013, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van 22 mei 2013.

