

Vergadering Gemeenteraad van 22-02-2017		
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Raadsvoorstel: RAD-001370
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers, Marjo Beeren	Zaaknummer JOIN: Z/16/022043
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Agendapunt: 16

Onderwerp

Bestemmingsplan Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32.

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen.

Inleiding

Van 28 april tot en met 8 juni 2016 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' ter inzage gelegen.

Het plan voorziet in de realisering van een nieuwe manege bestaande uit twee rijbakken met kantine, extra paardenboxen en bijbehorende voorzieningen op het adres Sint Sebastiaanskapelstraat 6. Door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging vervalt de mogelijkheid voor intensieve veehouderij op de locatie alsmede de mogelijkheid voor het bestaande loonbedrijf. Tevens voorziet het plan in legalisatie van een aantal planologisch strijdige activiteiten. Als compensatie voor de bouwplannen voorziet het plan op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32 in omzetting van de agrarische bouwkaavel (intensieve veehouderij) naar de bestemmingen wonen en agrarisch gebied en de sloop van agrarische opstallen aldaar. Met het geheel aan maatregelen werd een planologische verbetering beoogd.

Met betrekking tot het plan zijn 15 uitgebreide zienswijzen ontvangen van omwonenden. Hieruit blijkt dat er in de omgeving onvoldoende draagvlak is voor de voorgenomen plannen.

Verder zijn inmiddels enkele belangrijke onderdelen van het plan vervallen en is er sprake van faillissement van de initiatiefnemer.

Beoogd effect/doel

De procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan is in eerste instantie in gang gezet. Nu wordt aan de raad voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen vanwege onvoldoende financiële, economische en maatschappelijke

uitvoerbaarheid en het vervallen van compensatiemaatregelen. De overwegingen daartoe zijn in het concept raadsbesluit opgenomen.

Kanttelingen en risico's

Het geldende bestemmingsplan op de beide locaties blijft dan van kracht. Op het adres Sint Sebastiaanskapelstraat 6 is de bestemming agrarisch bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij van toepassing alsmede de aanduiding agrarisch technisch hulpbedrijf. Op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 32 is eveneens de bestemming agrarisch bedrijf met aanduiding intensieve veehouderij van kracht.

Financiële gevolgen

Geen.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Het raadsvoorstel om het bestemmingsplan niet vast te stellen is op 15 december 2016 toegezonden aan de initiatiefnemer van het plan en de curator, mr. H. Wagenaar. Daarbij is gelegenheid gegeven om een reactie te geven op het raadsvoorstel. Bij brief van 23 december 2016 heeft de curator een schriftelijke reactie gegeven. Voor de overwegingen ten aanzien daarvan wordt verwezen naar bijgevoegd concept raadsbesluit.

De initiatiefnemer, de curator en de indieners van de zienswijzen ontvangen bericht van het genomen raadsbesluit.

Advies raadscommissie

Ruimte> Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ♦ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als hamerstuk.

Bijlagen

- Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32'
- Ontvangen zienswijzen
- Brieven curator mr. Wagenaar d.d. 26.11.2016 en 23.12.2016
- Situatietekening

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris,

M.H.F. Knaapen

de burgemeester,

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10-01-2017;

Ontwerp bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 27 april 2016 bekend gemaakt dat van 28 april tot en met 8 juni 2016 bij de informatie- en servicebalie in het Stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' met bijbehorende toelichting met bijlagen. Gedurende dit tijdvak heeft eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.weert.nl/bestemmingsplannen. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPSebastiaansks6-ON01.

Aanleiding

Het plan voorziet in de realisering van een nieuwe manege bestaande uit twee rijbakken met kantine, extra paardenboxen en bijbehorende voorzieningen op het adres Sint Sebastiaanskapelstraat 6. Door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging vervalt de mogelijkheid voor intensieve veehouderij op de locatie alsmede de mogelijkheid voor het bestaande loonbedrijf. Bovendien worden enkele handhavingsszaken gereguleerd. Daarmee werd een planologische verbetering voor deze omgeving beoogd.

Als compensatie voor de bouwplannen voorziet het plan op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32 in omzetting van de agrarische bouwkaavel naar de bestemmingen wonen en agrarisch gebied. Daarmee wordt ook de sloop gerealiseerd van agrarische opstallen op dat adres.

Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig 15 zienswijzen ontvangen:

1. Vereniging Dorpsbelangen Laar, p/a Heugterbroekdijk 4a, 6003 RB Weert, d.d. 17 mei 2016, ontvangen 19 mei 2016;
2. De heer M. Teeuwen, Sint Sebastiaanskapelstraat 12, 6003 NT Weert, d.d. 29 mei 2016, ontvangen 3 juni 2016;
3. De heer A.E. Klaassen, Rakerstraat 10, 6003 NN Weert, d.d. 31 mei 2016, ontvangen 2 juni 2016;
4. De heer W.J.G. Stals en mw. M.A.G. Stals-Moonen, Sint Sebastiaanskapelstraat 7, 6003 NS Weert, d.d. 1 juni 2016, ontvangen 1 juni 2016;
5. De heer J. van Lierop, Neelenweg 2a, 6003 NR Weert, d.d. 1 juni 2016, ontvangen 3 juni 2016;
6. De heer J.L.C. Broods, De Raak 17, 6003 PC Weert, d.d. 1 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
7. De heer R.G.J.M. Koudijs en mw. W.M.C. Koudijs-Heijmans, Sint Sebastiaanskapelstraat 8, 6003 NT Weert, d.d. 3 juni 2016, ontvangen 3 juni 2016;
8. De heer L.A.H.M. Kneepkens en mw. G.J. Timmermans, Sint Sebastiaanskapelstraat 9, 6003 NS Weert, d.d. 3 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
9. Mw. J.H. Peeters-Oosterloo, Sint Sebastiaanskapelstraat 16, 6003 NT Weert, dd. 5 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;

10. Fam. Bongers-Knippenberg, Boeketweg 20, 6003 RG Weert, d.d. 5 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
11. Mw. G.P.M. van de Wiel-Huberts, Rakerstraat 16 , 6003 NN Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
12. De heer S.J.P. Kwaspen en mw. J.A. Koudijs, Sint Sebastiaanskapelstraat 8^{bij}, 6003 NT Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
13. De heer T. Timmermans en mw. A. Timmermans-Lempens, Sint Sebastiaanskapelstraat 4, 6003 NT Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016; aangevuld bij brief van 26 juni 2016 en 13 juli 2016, ontvangen 27 juni respectievelijk 13 juli 2016;
14. Mw. mr. V.A.C.M. Vonk namens de heer G.M.J. Thijssen en mw. H.W.M. Thijssen-Meuwissen, Boeketweg 75, 6003 RG Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 7 juni 2016, aangevuld bij brief van 20 juni 2016, ontvangen 21 juni 2016;
15. De heer J.H.G. Vandewal en F.G.J. Vandewal namens de erven H.H. Vandewal, Sint Sebastiaanskapelstraat 14, 6003 NT Weert, d.d. 7 juni 2016, ontvangen 7 juni 2016.

Uit de zienswijzen blijkt dat er in de omgeving van het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 onvoldoende draagvlak is voor de voorgenomen plannen.

Perceel sectie U nummer 161

Een gedeelte van het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan betreft het perceel gemeente Weert sectie U nummer 161, in eigendom bij de heer A. Bongers. De heer Bongers heeft in maart 2016 schriftelijk ingestemd met het gebruik van het perceel voor parkeren tijdens evenementen in de manege Sint Sebastiaanskapelstraat 6.

Deze medewerking is echter bij brief van 5 juni 2016 door de heer Bongers ingetrokken. Het beoogde gebruik van het perceel voor parkeren tijdens evenementen kan derhalve niet plaatsvinden vanwege een privaatrechtelijke belemmering. Dit is een obstakel voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Nadere reactie

De uitgebreide zienswijzen zoals hiervoor genoemd richten zich tot het plan zoals dat vanaf 28 april 2016 in ontwerp ter visie heeft gelegen. Gelet op de aard en omvang van de ingekomen zienswijzen alsmede het niet meer kunnen gebruiken van het in het bestemmingsplan aangegeven parkeerterrein voor evenementen is op 2 augustus 2016 aan de initiatiefnemer van het plan, vennootschap VOF van den Boogaert, verzocht om een nadere reactie te geven.

Bij brief van 15 september 2016 is door Bergs Advies namens VOF van den Boogaert kenbaar gemaakt dat wordt afgezien van de voorgenomen plannen tot het houden van evenementen op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 (met parkeren op perceel sectie U nummer 161). Gevraagd werd het plan gewijzigd te laten vast stellen door de raad.

Het plan maakt evenwel op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 de bouw mogelijk van een nieuwe manege van circa 4.000 m² met twee rijbakken van officieel wedstrijd-formaat met kantine en de bouw van 25 extra paardenboxen met bijbehorende voorzieningen. Niet duidelijk is hoe de uitvoerbaarheid van een dergelijk plan in combinatie met de overige benodigde investeringen gezien moet worden zonder de eerder voorgenomen evenementen.

Op 3 oktober 2016 is een nadere onderbouwing gevraagd aan de initiatiefnemer ten aanzien van de financiële en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Gelet op de inhoud van de ingekomen zienswijzen en de korte afstand van hun woningen tot het bedrijf, is in die brief tevens een nadere onderbouwing gevraagd van de maatschappelijke haalbaarheid (aanvaardbaarheid) van het plan. Deze nadere onderbouwingen zijn niet ontvangen.

Perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32

Verder maakt het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32 (deel van perceel sectie W nummer 231) deel uit van het ontwerp bestemmingsplan, welk perceel in eigendom is bij de heer P. Wijen. Op dit perceel zijn in het ontwerp bestemmingsplan compensatiemaatregelen voorzien in verband met de beoogde nieuwe ontwikkelingen op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6. De heer Wijen heeft in maart 2016 schriftelijk ingestemd met de realisering van de benodigde compensatiemaatregelen op zijn perceel en de wijziging van de bestemming. Gebleken is echter dat deze medewerking inmiddels is ingetrokken. De (volledige) compensatiemaatregelen zullen derhalve niet worden gerealiseerd.

Faillissement

Vervolgens is op 11 oktober 2016 het faillissement uitgesproken van VOF van den Boogaert. De gemeente Weert heeft met deze vennootschap een anterieure overeenkomst tevens planschadeovereenkomst gesloten betreffende het in exploitatie brengen van de locaties Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32. Op grond van deze overeenkomst zijn alle kosten die verbonden zijn aan het in exploitatie nemen van de gronden inclusief mogelijke planschade voor rekening van de vennootschap.

In verband met het faillissement van de vennootschap bestaat er niet de verwachting dat de voorgenomen bouwplannen op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 binnen afzienbare tijd tot realisering komen. Verder is de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd nu mogelijke planschade waarschijnlijk niet kan worden verhaald op de contractpartij.

Afweging

De curator inzake het faillissement, mr. H. Wagenaar, heeft op 17 november 2016 gevraagd om de bestemmingsplanprocedure aan te houden in afwachting van een mogelijke nieuwe eigenaar van het onroerend goed Sint Sebastiaanskapelstraat 6.

Het raadsvoorstel om het bestemmingsplan niet vast te stellen is op 15 december 2016 toegezonden aan de initiatiefnemer van het plan en de curator.

Bij brief van 23 december 2016 heeft de curator namens de boedel een schriftelijke reactie gegeven op het raadsvoorstel.

Gevraagd wordt om het ontwerp bestemmingsplan aan te houden tot 1 juli 2017.

Volgens de curator heeft het voorgenomen raadsbesluit een direct financieel nadeel voor de boedel. In het verkoopproces zal immers aangegeven moeten worden dat het beoogde bestemmingsplan van de baan is. Een mogelijke koper met dezelfde plannen voor het onroerend goed moet geheel opnieuw beginnen. Daarmee zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Een en ander kan resulteren in een lagere opbrengst voor de boedel.

Ten aanzien van deze reactie wordt opgemerkt dat de overwegingen zoals opgenomen in het toegezonden raadsvoorstel niet worden bestreden door de curator. Verder is het wenselijk dat de indieners van de zienswijzen op het plan een antwoord ontvangen. Het voorliggende plan kan niet worden vastgesteld en kan ook niet met beperkte aanpassingen worden vastgesteld, vanwege onvoldoende financiële, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en het vervallen van compensatiemaatregelen. Er bestaat niet de verwachting dat het plan, met bepaalde aanpassingen, over een aantal maanden wel kan worden vastgesteld. Een (verder) uitstel van besluitvorming is derhalve niet wenselijk, ook niet vanwege het mogelijke financiële belang van de boedel.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-02-2017.

De griffier,



M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,



A.A.M.M. Heijmans



Bestemmingsplan Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32

Gemeente Weert

Bestemmingsplan

Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32

Toelichting

Initiatiefnemer:	V.O.F. van den Boogaert Sint Sebastiaanskapelstraat 6 6003 NT Weert
Adres locatie:	Sint Sebastiaanskapelstraat 6 6003 NT Weert
Opgesteld door :	Bergs Advies B.V. ing. M.J. Volbeda
Datum :	3 maart 2016 –ontwerp

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	PLANVOORNEMEN	6
1.3	PLANGEBIED	6
2.	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID.....	8
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	9
2.2.3	Limburgs kwaliteitsmenu	10
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	10
2.3.1	Structuurvisie Weert 2025 en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)	10
2.3.2	Vigerend bestemmingsplan	11
3.	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	14
3.2	PLANGEBIED	15
3.3	VOorgenomen Ontwikkeling	18
3.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN KWALITEITSVERBETERING.....	21
4.	RANDVOORWAARDEN	24
4.1	INLEIDING.....	24
4.2	MILIEU	24
4.2.1	Milieu-invloed bedrijvigheid.....	24
4.2.2	Geluid.....	27
4.2.3	Luchtkwaliteit	28
4.2.3.1	Wet Luchtkwaliteit.....	28
4.2.3.2	“Niet in betekende mate”(NIBM)	28
4.2.4	Bodem en grondwaterkwaliteit.....	29
4.2.5	Externe veiligheid	31
4.2.5.1	Plaatsgebonden risico en groepsrisico	31
4.2.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten.....	31
4.2.5.3	Risicovolle activiteiten	31
4.2.5.4	Plangebied.....	32
4.2.5.5	Verantwoording groepsrisico	32
4.2.6	Geurhinder en ammoniak	33
4.3	KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	34
4.4	ECOLOGIE.....	35
4.4.1	Ecologische Hoofdstructuur.....	35
4.4.2	Natuurbeschermingswet	35
4.4.3	Flora en fauna.....	36
4.5	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	38
4.6	WATERHUISHOUDING.....	39
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	41
4.8	VERKEER EN PARKEREN	44
4.9	DUURZAAMHEID	45
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
5.1	PLANSTUKKEN	46
5.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	46
5.3	TOELICHTING OP DE REGELS	46

5.3.1	<i>Inleidende regels</i>	46
5.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	46
5.3.3	<i>Algemene regels</i>	47
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	48
6.	HAALBAARHEID	49
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
6.2.1	<i>Resultaten vooroverleg</i>	49
6.2.1	<i>Ingebrachte zienswijze</i>	49
7.	HANDHAVING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	UITVOERING HANDHAVINGSTOEZICHT	50
7.3	OVERGANGSRECHT	51
7.4	VOORLICHTING	51
7.5	SANCTIONERING	51
Bijlagen:	1. Akoestisch onderzoek industrielawaai St Sebastiaankapelstraat 6 Weert (M&A, d.d. 16 juni 2015)	
	2a. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest St Sebastiaankapelstraat 6 te Weert (Bodeminzicht, d.d. 24 januari 2015)	
	2b. Vooronderzoek bodem St.Sebastiaankapelstraat 32 te Weert (Bodeminzicht, d.d. 6 juli 2015)	
	3. Verslag omwonenden participatie	
	4. Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 6 wordt momenteel een agrarisch bedrijf gevoerd met als nevenactiviteit een op agrarische goederen gericht transport bedrijf. De agrarische activiteiten bestaan uit het fokken en africhten van paarden alsmede paardenpension/stalling. Op het bedrijf mogen volgens de gedane melding 95 paarden aanwezig zijn. Een deel daarvan is ten behoeve van het fokken en africhten en het andere deel betreft het stallen van paarden van derden. Ten behoeve van het bedrijf is een rijbak, stapmolen, werkplaats, werktuigberging met wasplaats en een opslagruimte voor hooi en stro. Daarnaast is ter plaatse een bedrijfswoning met bijgebouw (garage/berging) aanwezig. Een deel van de woning huisvest ook een kantoorruimte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Het kantoor is gevestigd in een aangebouwd bijgebouw. Het bedrijf beschikt verder over een milieuvergunning voor het voeren van een intensieve veehouderij. De gemeente heeft geconstateerd dat een aantal onderdelen van het bedrijf illegaal gerealiseerd zijn. Het gaat hierbij om de zandwal, de stallingsruimte voor vrachtwagens en de paardenbak.

Ondernemer is voornemens om de bedrijfsvoering aan te passen op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 6. Om op de locatie een toekomstbestendige situatie te creëren is de initiatiefnemer voornemens om naast de paardenhouderij een manege tot ontwikkeling te brengen. Hiermee wordt tevens een einde gemaakt aan de illegale elementen.

Bij brief van 5 mei 2014 (kenmerk 062608) heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de planologisch-juridische regeling aangepast te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Figuur 1.1.1: Luchtfoto huidige situatie Sint Sebastiaanskapelstraat 6 , begrenzing indicatief

1.2 Planvoornemen

In de nieuwe situatie wordt door initiatiefnemer verzocht om de volgende zaken planologisch te regelen:

1. bestemming locatie (manege);
2. bouwen manege;
3. verplaatsen rijbak;
4. realiseren parkeerplaatsen;
5. huisvesten tijdelijke werknemers in twee stageverblijven.

- ad 1: Initiatiefnemer wenst op de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 6 een nieuwe manege (ca. 21 bij 100 meter) te bouwen. Het bestemmingsplan moet zodanig worden herzien, dat een manege is toegestaan.
- ad 2: De nieuwe manege moet een wedstrijdwaardig gebouw omvatten waarin twee aparte wedstrijdruimten worden gerealiseerd. Het aantal paarden voor deze locatie wijzigt niet. De bestaande gebouwen blijven in tact voor het trainen en africhten van paarden en het bieden van een stalling/pension aan paarden.
- ad 3: De huidige zonder vergunning aangelegde buitenrijbak (60 x 20 meter) wordt zodanig verplaatst dat de minimale afstand van 50 meter tot woningen van derden wordt gerespecteerd.
- ad 4: Ten behoeve van de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering wordt parkeergelegenheid op eigen terrein gecreëerd.
- ad 5: Initiatiefnemer wenst twee stageverblijven te realiseren voor de huisvesting voor werknemers die langdurig of tijdelijk op het bedrijf werkzaam zijn. Deze verblijven moeten buiten de magneetveldzone van de hoogspanningsleiding gesitueerd worden. De twee verblijven worden in de huidige bebouwing ingepast.

Ten behoeve van het realiseren van dit planvoornemen is initiatiefnemer bereid een aantal tegenprestaties te leveren. Concreet is initiatiefnemer bereid de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van bedrijf-agrarisch technisch hulpbedrijf' te laten vervallen.

Het voornemen moet landschappelijk ingepast worden en tevens dient een aanvullende compensatie te worden geleverd. Deze aanvullende compensatie vindt plaats in de vorm van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het adres St Sebastiaanskapelstraat 32. Voor dit adres wordt de bestemming omgezet in de bestemming wonen.

1.3 Plangebied

De locaties zijn gelegen ten noordoosten van de kern Laar. De locaties ligt tussen de kern en de Rijksweg A2 in.

Sint Sebastiaanskapelstraat 6

Deze locatie ligt op de hoek van de Sint Sebastiaanskapelstraat en de Boeketweg. De Boeketweg loopt met een viaduct over de A2 en geeft zo een verbinding naar de gemeente Nederweert. De planlocatie ligt op circa 1.200 meter afstand van de ringbaan rond Weert (Ringbaan Noord). De kern Nederweert ligt op circa 1.700 meter (vogelvlucht).

Op de gronden zijn momenteel agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenfokkerij en paardenpension met bijbehorende voorzieningen aanwezig. De gronden behorende tot het plangebied zijn grotendeels bebouwd en verhard. In de directe omgeving is een afwisseling van burgerwoningen en agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

De gronden die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Weert, sectie W, nummers 427 en 521, alsmede sectie U, nummer 161.

Sint Sebastiaankapelstraat 32

Deze locatie grenst aan de achterzijde aan het bedrijventerrein 'Kampershoek'. Het betreft een onlangs gestopte varkenshouderij. In de directe omgeving liggen een aantal burgerwoningen en diverse niet-intensieve agrarische bedrijven.

De gronden die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Weert, sectie W, nummer 231 (gedeeltelijk).

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

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

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het onderhavige planvoornemen is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Het plangebied is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

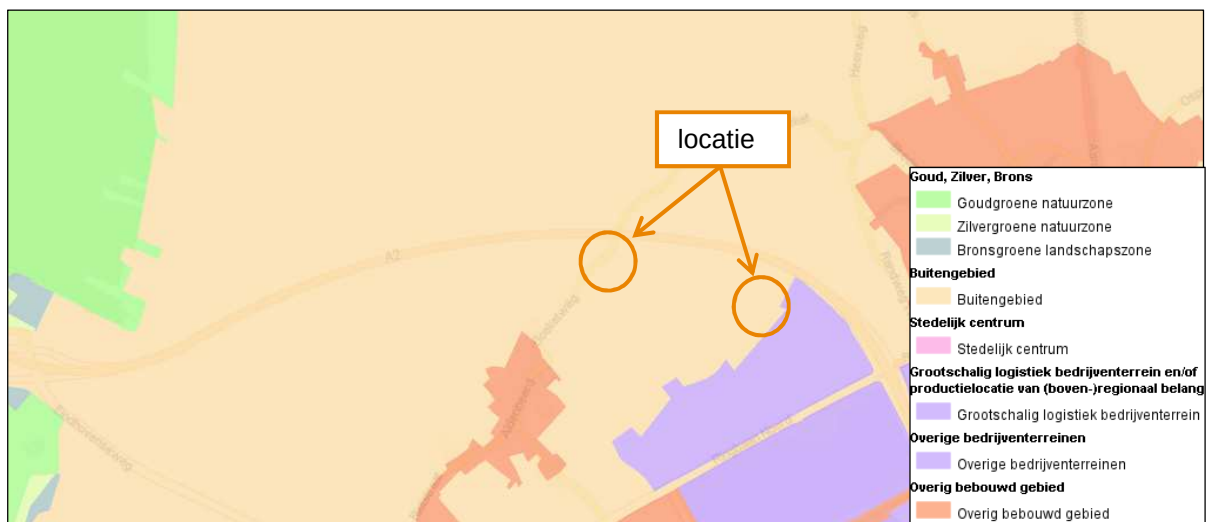
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten vastgesteld. Met dit plan vindt een integrale actualisering plaats van het provinciaal beleid. De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL2014 richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.

In plaats van de 9 perspectieven uit het POL 2006, gaat het POL2014 voor het buitengebied uit van 4 type zones 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

De provincie heeft tevens diverse, nu nog vigerende, plannen ingetrokken. Hieronder valt ook het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg. De provincie heeft de extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwwontwikkelingsgebieden opgenomen in het Pol2014.



Figuur 2.2.1.1 Ligging initiatief in POL2014 zonering (bron: Provincie Limburg)

Buitengebied

Het projectgebied ligt in de landbouwzone. Het provinciale beleid is er op gericht om:

- als onderdeel van duurzame productie de emissies naar lucht, water en bodem, in het bijzonder van ammoniak, geur, fijn stof, nitraat en gewasbeschermingsmiddelen, terug te dringen;.
- ruimte te bieden aan doorgroei van bestaande land- en tuinbouwbedrijven, in een goede balans met omgevingswaarden;
- ruimte te bieden voor de vestiging van nieuwe bedrijven; bij intensieve veehouderij- en glastuinbouwbedrijven focussen we daarbij op (een beperkt aantal) daarvoor geschikte locaties in het landelijk gebied (de ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij);.

- een perspectief te bieden voor de ontwikkeling van agglomeratielandbouw op daarvoor geschikte locaties.
- een kwaliteitsslag in het landelijk gebied te realiseren door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing indien er geen passend alternatief voor aanwezig is.

2.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen).

Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Deze POL aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving in de vorm van verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu is op basis van het POL een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage zijn drempelwaardes gegeven.

De gemeente Weert heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu doorvertaald in haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu. Voor de inhoud hiervan en toetsing hier aan wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de door de provincie gestelde randvoorwaarden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Weert 2025 en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW)

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW), module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, dat deel uitmaakt van de op 11 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Weert 2025, is het toetsingskader voor het initiatief.

Uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving. In de onderhavige situatie is de agrarische activiteit een paardenhouderij en betreft de uitbreiding geen uitbreiding van de agrarische activiteiten maar het toevoegen van een extra gebruiksmogelijkheid aan de bedrijfsvoering. Hieronder zijn de voorwaarden, voor zover relevant voor de beoogde ontwikkeling, weergegeven:

- uitbreiding van het agrarisch bouwkvael tot 3 ha is mogelijk op grond van dit GKW. Hieraan zijn de volgende kwalitatieve voorwaarden verbonden:
 - de uitbreiding van de agrarische bedrijfskavel is nodig in verband met de noodzakelijke uitbreiding van het desbetreffende agrarische bedrijf;
 - het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;

- de uitbreiding is nodig in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
- de uitbreiding leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- per saldo vindt door de uitbreiding geen toename plaats van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, bijvoorbeeld door saldering met bedrijven die beëindigd worden of door toepassing van best beschikbare stalsystemen;
- inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
- de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
- het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- de effecten op de waterhuishouding zijn in beeld gebracht en een positief advies van het watertoetsloket is verkregen;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik.
- vooraf dient een positief onafhankelijk advies te worden verkregen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de kwaliteitscommissie of een vergelijkbare instantie, wanneer de kwaliteitscommissie niet meer zou bestaan.
- de dialoog met de omgeving vanaf de initiatieffase wordt aangegaan.
- Bij uitbreiding van agrarische bouwkvavels dient ook de bestaande bebouwing (het gehele agrarische bouwkvavel) te worden ingepast.
- Bij deze uitbreiding dienen extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen. Dit kan sloop van bebouwing zijn of aanleg van natuur. De te realiseren kwaliteitsbijdrage betreft 10% van het totale nieuwe bestemmingsvlak aan groen of het equivalent in financiële bijdrage in het gemeentelijk groen fonds.

De basisverplichting om het bouwkvavel zelf volledig landschappelijke in te passen is en blijft daarnaast van toepassing. Indien niet gekozen wordt voor de aanleg van natuur maar voor andere compenserende maatregelen dan is de te leveren bijdrage de oppervlakte van het aantal m² te realiseren natuur x € 6,50. Voor sloop van bebouwing staat een kostenpost van € 25,- per m².

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de landschappelijke inpassing en de extra kwaliteitsbijdrage wordt vormgegeven. In hoofdstuk 4 wordt de verantwoording op milieuhygiënische aspecten gegeven waarbij aangetoond zal worden dat er geen onevenredige negatieve effecten op de omgeving te verwachten zijn. Hierbij wordt tevens beoordeeld of er sprake is van het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

De locaties St. Sebastiaankapelstraat 6 en 32 zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" (vastgesteld 26 juni 2013).

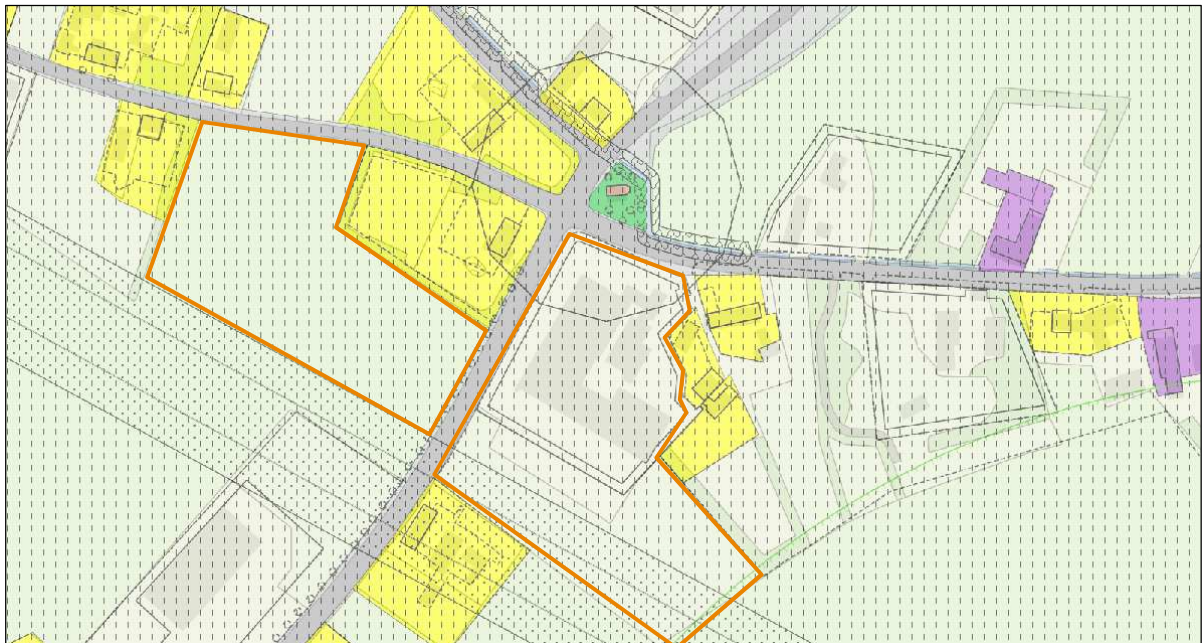
St. Sebastiaankapelstraat 6

Voor de gronden geldt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het bouwvlak op de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 6 bedraagt 1,12 ha.

De locatie is verder voorzien van de navolgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;

- Bouwvlak: bouwvlak;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie zeer hoog;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoog.



Abbeelding 2.3.2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan locatie St. Sebastiaankapelstraat 6

Binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf' is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw. Daarmee overheerst het agrarisch grondgebruik binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Het gebruik van gronden en bebouwing binnen deze bestemming ten dienste van een manege is niet (rechtstreeks) toegestaan. De gemeente Weert heeft echter aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan herziening van de bestemming om een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een manege toe te staan.

Het aan de overzijde opgenomen perceel behoudt zijn huidige bestemming. Aan deze gronden wordt de mogelijkheid opgenomen om deze gronden te kunnen benutten als een tijdelijke parkeervoorziening bij evenementen. Zie hoofdstuk 3 voor meer informatie.

St. Sebastiaankapelstraat 32

Voor de gronden geldt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het bouwvlak op de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 32 bedraagt 0,8 ha.

De locatie is verder voorzien van de navolgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij;
- Bouwvlak: bouwvlak;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoog.



Afbeelding 2.3.2.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan locatie St. Sebastiaankapelstraat 32

Deze locatie levert de benodigde kwaliteitsverbetering ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie St. Sebastiaankapelstraat 6. De bestemming zal omgezet worden naar de bestemming "Wonen" en er zal sloop van diverse oude stallen plaatsvinden en veel overbodige verharding, waaronder sleufsilo's, zal verwijderd worden. Zie ook hoofdstuk 3.

3. Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied wordt gevormd door het bouwvlak van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en de direct eraan grenzende gronden. Het tegenover gelegen agrarisch perceel alsmede de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 32.

De locaties liggen relatief dicht bij de bebouwde kom van Weert (ten zuiden) en de kern Laar (ten zuidwesten). Aan de noord en oostzijde loopt de A2.

Sint Sebastiaanskapelstraat 6

Het onderhavige bedrijf ligt aan het kruispunt van de Sint Sebastiaanskapelstraat en Boeketweg. De Sint Sebastiaanskapelstraat kent een sterk bebouwd karakter. Vanaf de locatie in oostelijke richting liggen enige burgerwoningen en een tweetal niet-agrarische bedrijven. De bestaande bebouwing is overwegend bestaand uit agrarische bedrijven. In hoofdzaak betreffen de agrarische bedrijven intensieve veehouderijen. In westelijke richting zijn overwegend burgerwoningen aanwezig.



Figuur 3.1.1: Sint Sebastiaanskapelstraat in oostelijke richting kijkend. Bedrijf is rechts op de foto.

De Boeketweg is beduidend minder intensief bebouwd en verbindt in zuidwestelijke richting de locatie via de kern Laar met Weert en in noordoostelijke richting met de kern Nederweert. Langs deze weg liggen twee woningen en een drietal agrarische bouwvlakken waarvan één een intensieve veehouderij betreft.

De onbebouwde gronden in de omgeving van het plangebied zijn met name in gebruik ten dienste van de agrarische productiefunctie. Bijzonder fraai is de kapel in een groenvoorziening op de noordoostelijke hoek van de kruising Boeketweg - Sint Sebastiaanskapelstraat, precies tegenover het onderhavige bedrijf. Het gebied is hierdoor een heel open weidevolgelgebied.

De Sint Sebastiaanskapelstraat is primair bedoeld voor het ontsluiten van aanliggende percelen. Het is een secundaire weg in het buitengebied, zonder voorzieningen voor langzaam verkeer. Langs deze weg is geen laanbeplanting aanwezig. De Boeketweg is een alternatieve route om van Weert naar Nederweert te rijden en kent aanliggende fietspaden in twee richtingen zonder scheidsstrook met de rijbaan. De rijbaan zelf is niet onderverdeeld in rijrichtingen.



Figuur 3.1.2: Boeketweg in zuidelijke richting kijkend naar de kern Laar

Ongenummerd perceel Boeketweg tegenover St. Sebastiaankapelstraat 6

Deze gronden zijn in gebruik als agrarisch productiegrond. Momenteel functioneren de gronden als paardenwei voor het bedrijf Sint Sebastiaankapelstraat 6. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan andere agrarische productiegronden alsmede een agrarisch bouwvlak. Aan de noordzijde grenst het aan de woning op Boeketweg 75 en de Sint Sebastiaankapelstraat. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Boeketweg. Aan de westzijde ligt wederom een burgerwoning en wel Sint Sebastiaankapelstraat 4.

Sint Sebastiaankapelstraat 32

Op deze locatie was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf is in 2015 gestopt met zijn activiteiten. De bestemming en vergunningen zijn nog aanwezig waardoor de locatie door een nieuwe eigenaar weer als varkenshouderij in gebruik genomen kunnen worden. Aan de noord- en westzijde liggen burgerwoningen. Aan de oostzijde grenst de locatie aan agrarische productiegronden. Ten zuiden van de locatie grenst het bedrijf aan het bedrijventerrein Kampershoeck Noord.

3.2 Plangebied

Sint Sebastiaankapelstraat 6 en tegenoverliggend perceel Boeketweg

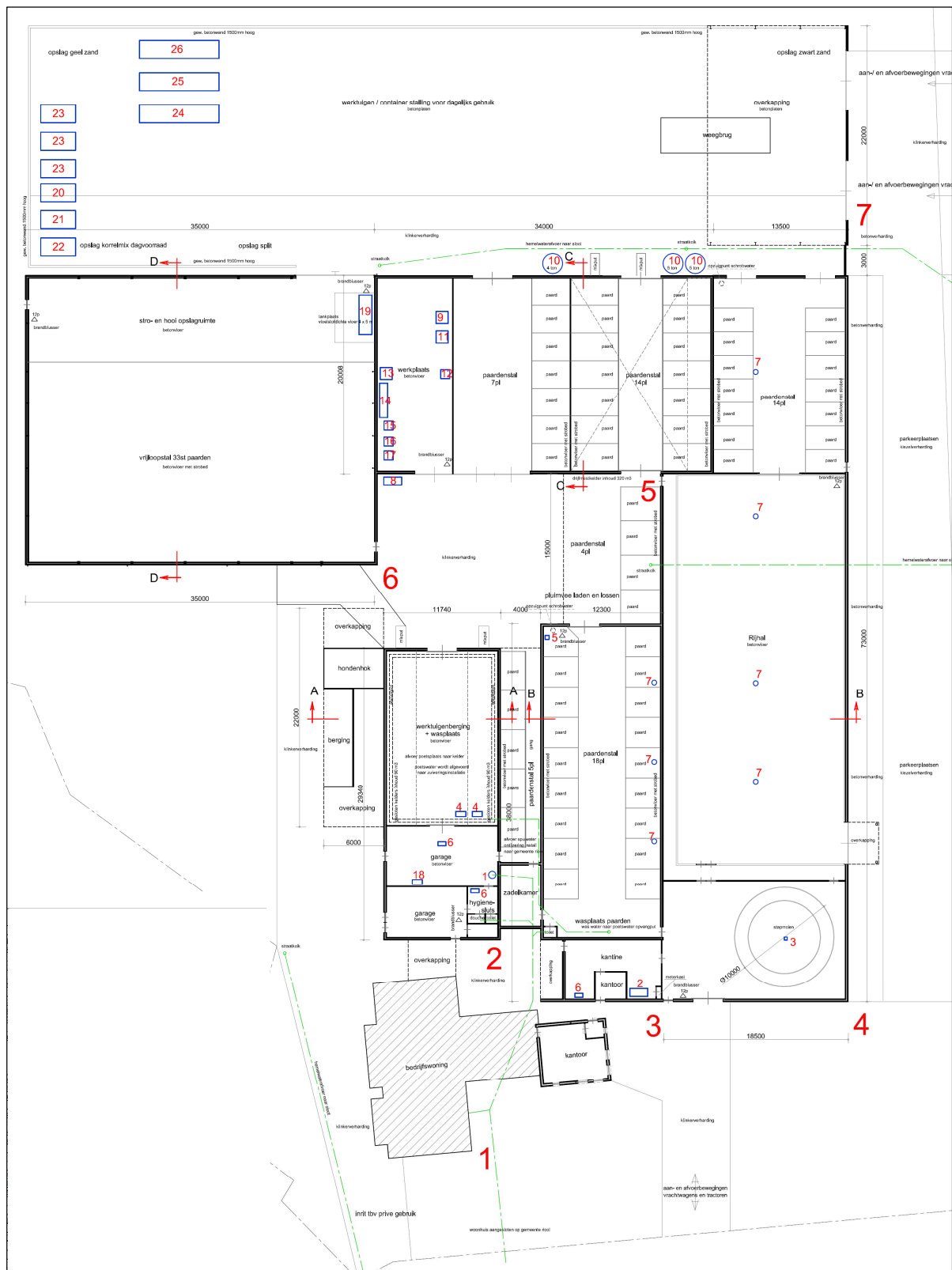
Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwvlak zoals dat aan het bedrijf is toegekend alsmede direct aangrenzende gronden direct ten zuiden en zuidoosten van het bedrijf. Het huidige bouwvlak is intensief bebouwd. De bedrijfsgebouwen betreffen oude pluimveestallen welke verbouwd zijn om geschikt te worden voor een paardenfokkerij. De agrarische activiteiten bestaan (conform de begripsbepalingen uit het geldend bestemmingsplan) uit het fokken en africhten van paarden, paardenpension en paardenstalling. Het bedrijf beschikt tevens over alle bijbehorende voorzieningen om deze activiteit uit te oefenen. Ten behoeve van paardenstalling en –pension activiteiten beschikt het bedrijf over 23 parkeerplaatsen aan de Boeketweg, naast de verbouwde kippenstal.

Daarnaast is op de locatie een nevenactiviteit toegestaan in de vorm van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Ten behoeve van deze activiteit is aan de zuidzijde verharding aangebracht. Deze verharding wordt gebruikt voor de opslag van zand, aarde en korrelmix en verder voor het stallen van machines, vrachtwagens en containers. Onderdeel van deze verharding is nog een weegbrug met overkapping. Het terrein wordt momenteel afgeschermd door middel van een zandwal met een Laurierkers. Het bedrijf beschikt ook over een bedrijfswoning met aangebouwd een kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf.



Figuur 3.2.1: Zicht op het bedrijf vanaf de Sint Sebastiaanskapelstraat links de bedrijfswoning met kantoor.

Het tegenover liggende perceel aan de Boeketweg is in gebruik als agrarische productiegrond. Op deze locatie zijn geen agrarische bouwwerken aanwezig. Op grond van de bestemming kunnen deze ook niet gerealiseerd worden. Het plangebied wordt gevormd door het hele kadastrale perceel.



Figuur 3.2.2: Huidige situatie bedrijfsgebouwen Sint Sebastiaankapelstraat 6

Op de locatie is tevens nog een buitenrijbak aanwezig. Deze voorziening ligt direct aan de Boeketweg, direct ten zuiden van de verharding van het agrarisch technisch hulpbedrijf. De paardrijbak heeft een afmeting van 67 meter bij 20 meter. Deze paardenbak is zonder vergunning gerealiseerd. Legalisatie is op de huidige plek niet mogelijk daar de bak binnen 50 meter ligt tot een gevoelige functie (woning Boeketweg 26).



Figuur 3.2.3: Boeketweg kijkend in zuidelijke richting.

Ten zuiden van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Deze ligt weliswaar volledig buiten het plangebied maar werpt wel een beschermingszone over het plangebied. Het gevolg hiervan is dat het realiseren van bouwwerken niet zijn toegestaan tenzij daar door de leidingbeheerder toestemming voor wordt gegeven. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2.5 en 4.3.

Sint Sebastiaankapelstraat 32

Het plangebied beslaat het huidige toegekende agrarisch bouwvlak. Het bouwvlak is grofweg voor tweedeorde bebouwd met gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de toegestane varkenshouderij. Daarnaast is er een paardenstal aanwezig voor het hobbymatig houden van paarden.

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

Sint Sebastiaankapelstraat 6

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 6 verder te ontwikkelen als een bedrijf wat haar inkomen verwerft met pony's en paarden. De basis voor de ontwikkeling is de reeds bestaande agrarische paardenhouderij activiteiten. Het gaat hierbij om het fokken en africhten van paarden en het bieden van paardenpension en –stalling aan derden. Het is de doelstelling om deze activiteiten te versterken met een manege.

Op de locatie is volgens het bestemmingsplan mogelijk om het bedrijf in werking te hebben als intensieve veehouderij en, als nevenactiviteit, het exploiteren van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Het exploiteren van deze functies op deze locatie past niet in de beoogde bedrijfsmatige invulling van de locatie. Om deze reden komen de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf' te vervallen. De locatie kan hiermee niet meer gebruikt worden voor een intensieve veehouderijbedrijf, noch als agrarisch technisch hulpbedrijf. Om de manege succesvol te maken is een uitnodigende omgeving belangrijk. Dit is niet verenigbaar in de ogen van de initiatiefnemer met de loonwerkactiviteiten. Deze activiteiten zullen dan ook ter plaatse beëindigd worden.



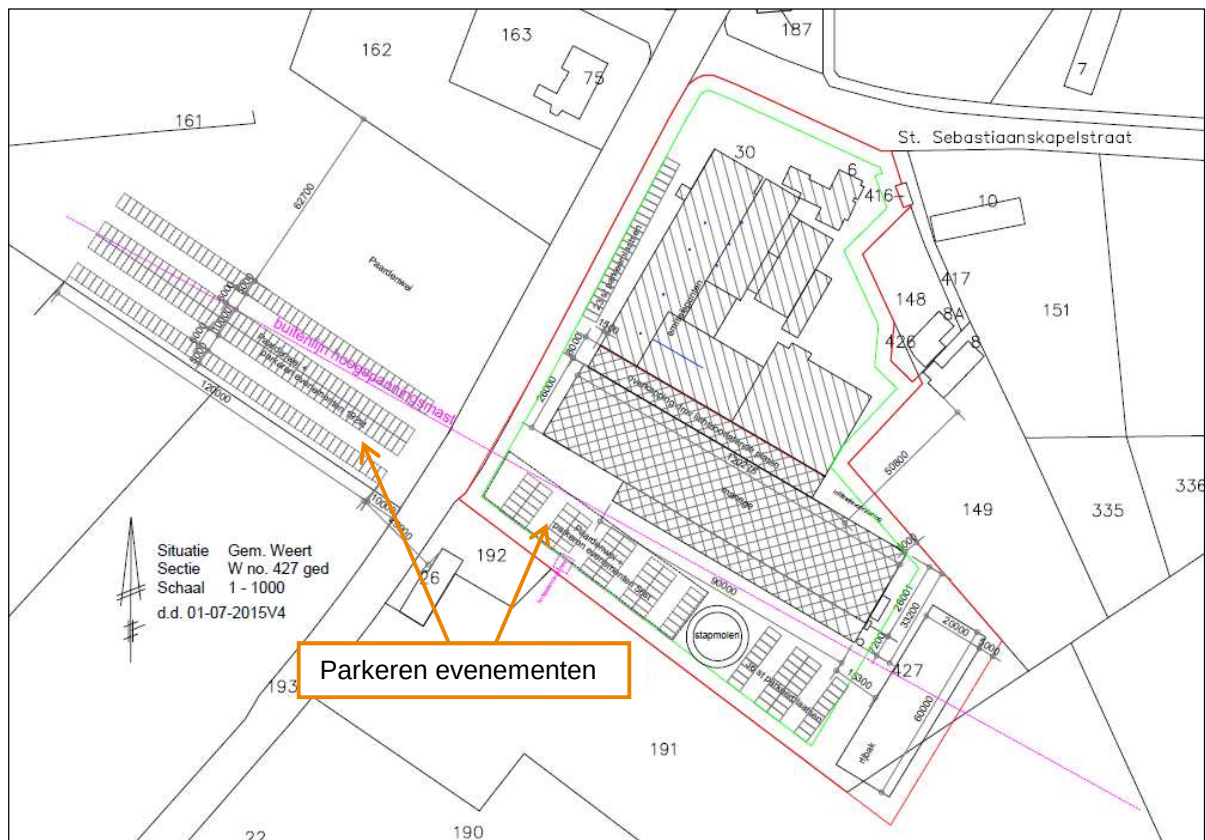
Figuur 3.3.1: Toegangspoort en verharding agrarisch technisch hulpbedrijf, beoogde locatie manege

De nieuw te realiseren manege komt op dezelfde locatie als de huidige verharding ten behoeve van het agrarisch technisch hulpbedrijf. De ten zuiden van de verharding bestaande paardenrijbak wordt verplaatst naar achter de nieuw te realiseren manege. De zo vrijkomende ruimte zal in verband met het kunnen aanhouden van voldoende afstand van de manegeactiviteiten tot de woning Boeketweg 26, gebruikt worden als paardenwei. Daarnaast is een stapmolen voorzien en de ruimte daarnaast voor het realiseren van 36 parkeerplaatsen.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het totale bedrijf en dus niet enkel de manege. Hiermee wordt voorkomen dat er parkeeroverlast in de directe omgeving optreedt. Op grond van de gemeentelijke parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per paardenbox is in het voorliggende plan rekening gehouden met minimaal 48 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierbij is dus uitgegaan van alle aanwezige paarden ook de paarden van de fokkerij en de pensionpaarden. In het nu voorliggende plan blijven de 23 bestaande parkeerplaatsen behouden en worden er 36 parkeerplaatsen toegevoegd voor een totaal van 59 parkeerplaatsen wat ruim meer is dan de 48 parkeerplaatsen op basis van de norm. Verder zal op het terrein nog 160 fietsparkeerplekken gerealiseerd worden. Dit aantal is gebaseerd op 4 fietsparkeerplekken per 100 m² bruto vloeroppervlak (bron: CROW).

De huidige inrichting heeft 95 paarden en pony's vergund. In de nieuwe situatie zullen circa 50 van de paarden en pony's aanwezig zijn ten behoeve van het fokken en africhten. Circa 30 paarden en pony's zijn van derden en worden ter plaatse gestald. De manege zelf zal beschikken over circa 15 paarden en pony's. De werkelijke aantallen zullen rondom deze getallen fluctueren. In de nieuwe situatie zullen de pensionpaarden/pony's mede gebruik maken van de manege.

Dit betekent dat de circa 80 paarden en pony's toegerekend kunnen worden aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Op grond van de rekenmodule van het LEI Wageningen betekent deze bedrijfsomvang 107 NGE. Hiermee is het bedrijf ruim volwaardig. De norm voor een volwaardig agrarisch bedrijf volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is 70 NGE.



Figuur 3.3.2: Situatietekening nieuwe situatie (tijdelijke parkeervoorzieningen indicatief)

De manege zal een omvang hebben van 33,2 meter bij 120 meter. In de manege is ruimte voor twee rijbakken. Beide rijbakken hebben officiële maatvoeringen zoals aangegeven door de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie (KNHS). Beide bakken worden van elkaar gescheiden door de kantine. Een en ander conform de regels zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan. Aan de zuidzijde worden een vijftwintigtal paardenboxen gerealiseerd. Het aantal paarden zal niet toenemen. De extra paardenboxen bieden de mogelijkheid om de bestaande behuizing voor de paarden te moderniseren en meer ruimte te bieden aan individuele paarden. Ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering zullen er ook twee stageverblijven gerealiseerd worden voor werknemers welke tijdelijk op het bedrijf aanwezig zijn. De hoogspanningsleiding aan de zuidzijde van het bedrijf heeft een magneetveldzone van 80 meter aan weerszijden. Vanuit het RIVM wordt geadviseerd om binnen de magneetveldzone geen woningen of daarmee vergelijkbare ruimten te realiseren. De twee stageverblijven moeten derhalve buiten deze zone gerealiseerd worden. De exacte situering van de verblijven moet nog bepaald worden. De maatvoering van de stageverblijven zal passen binnen de maatvoering zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat een stageverblijf maximaal 55 m² groot mag zijn en dat per verblijf maximaal 2 personen gehuisvest mogen worden.

De manege wordt aan de bestaande bebouwing gekoppeld door het aanbrengen van een lichtdoorlatende overkapping. Hierdoor kunnen paarden droog vanuit de bestaande stallen bij de manege komen.

In de nieuwe situatie bedraagt het bestemmingsvlak ten behoeve van het bedrijf in totaal 1,7 ha en is het bouwvlak in totaal 1,3 ha groot. Hiervan mag 394 m² enkel gebruikt worden ten behoeve van een stapmolen.

Evenementen

Vooraf in de zomermaanden, maar ook in voorjaar en najaar, zullen op de manege evenementen gehouden worden. Deze evenementen kenmerken zich door hogere bezoekersaantallen dan bij een

normale dag. Hierdoor is er sprake van een tijdelijke toename aan parkeerbehoefte en dienen andere aspecten van openbare orde per evenement afgewogen te worden. Als gevolg hiervan dient de ondernemer per evenement een aparte vergunning bij de gemeente aan te vragen. Het een en ander conform het gemeentelijke evenementenbeleid.

De ruimtelijke gevolgen worden behandeld in het ruimtelijk spoor. In het bestemmingsplan wordt in de regels vastgelegd wat voor evenementen worden toegestaan (enkel paarden gerelateerd) het aantal evenementen per jaar (maximaal 12 dagen per jaar) en hoe lang ieder evenement mag duren (maximaal 2 dagen per evenement waarbij het totaal aantal dagen per jaar niet overschreden mag worden). Het bestemmingsplan moet ook in beeld brengen hoe de ruimtelijke gevolgen opgevangen worden. Het gaat hierbij met name op de wijze en plek waar de tijdelijke parkeerbehoefte opgevangen wordt. Dit is vastgelegd in de regels en de verbeelding door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – parkeren evenementen'. Op figuur 3.3.2. is indicatief de locatie en omvang van de parkeervoorzieningen opgenomen. Het betreft hier de maximale omvang maar de feitelijke ligging en omvang is afhankelijk van het te houden evenement. Als extra parkeerterrein bij evenementen fungeren de paardenwei op de bedrijfslocatie en, indien onvoldoende voor een gegeven evenement, aangevuld met het terrein aan de oostzijde van de Boeketweg. De aanscherping op dit punt vindt plaats bij de aanvraag bij de gemeente om ook daadwerkelijk een evenement te mogen houden. Ook is in de regels het maximum aantal bezoekers vastgelegd. Voor het bepalen van het aantal bezoekers is uitgegaan van een worst-case benadering.

Het aantal motorvoertuigen is daarbij gebaseerd op het maximaal aantal parkeerplaatsen. Het aantal personen is gebaseerd op enerzijds de reguliere parkeerruimte (59 parkeerplaatsen) en de maximale capaciteit van het evenementen parkeerterrein (250 parkeerplaatsen). Uitgangspunt is dat als de parkeerterreinen vol zijn er ook geen mensen meer bij kunnen. Dit betekent dat op ieder gegeven moment er maximaal 301 personenauto's aanwezig zijn. Volgens het CROW is de gemiddelde bezetting van een personenauto 2 personen. Voor het doel hier wordt uitgegaan van 4 personen per auto. Enerzijds omdat het hier gaat om een evenement en ruiters mogelijk gasten meenemen en anderzijds om rekening te houden met de mogelijkheid dat er ook geïnteresseerden met de fiets komen. Het voorliggend plan gaat daarom uit van maximaal 1.250 bezoekers (naar boven bijgesteld op een rond aantal).

Sint Sebastiaankapelstraat 32

De ontwikkeling op deze locatie bestaat uit het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een varkenshouderij naar een woonbestemming. De sloop van de overbodige bedrijfsbebouwing vormt een deel van de extra kwaliteitsverbetering benodigd voor de ontwikkeling op Sint Sebastiaankapelstraat 6. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4 waar dit nader wordt toegelicht.

Door het vervallen van de agrarische bestemming zal ook de aanwezige omgevingsvergunning milieu voor het houden van varkens komen te vervallen. Voor deze locatie heeft de initiatiefnemer de gemeente voor het in ontwerp leggen van voorliggend bestemmingsplan hiertoe schriftelijk verzocht. Intrekking zal plaatsvinden uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, of zoveel eerder als de sloophmelding voor deze locatie wordt ingediend. Daarbij is verzocht in de intrekking een voorbehoud te maken ten aanzien van het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan. Mocht voorliggend bestemmingsplan vanwege welke reden dan ook niet onherroepelijk worden, dan wordt de omgevingsvergunning milieu voor het houden van varkens op de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 32 gehandhaafd evenals de huidige agrarische bestemming.

3.4 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Ter uitvoering van het provinciale en gemeentelijk kwaliteitsbeleid is ten behoeve van de het plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Ir. Guido Paumen tuin- en landschapsarchitect. Het plan is als bijlage 1 opgenomen bij de regels.

De ligging van de locatie nabij de hoogspanningsleiding vormt een beperking voor de vorm van de landschappelijke inpassing. Hoog opgaand groen is beperkt mogelijk om niet in conflict te komen met

de werking van de hoogspanningsleiding. In figuur 3.4.1. is de landschappelijke inpassing weergegeven voor de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 6.



Figuur 3.4.1 landschappelijke inpassing Sint Sebastiaankapelstraat 6

Langs de Boeketweg en Sint Sebastiaankapelstraat worden de huidige hagen behouden en versterkt. Langs de Boeketweg bestaat de haag uit Laurierkers. Dit is geen inheemse soort maar is in de directe omgeving een veel gebruikte soort. In de context van de ligging nabij oud bouwland en bebouwingscluster is dit passend. De Laurierkers is ook voorzien langs de zuidelijke en zuidoostelijke perceelgrens in combinatie met knotwilgen. Knotwilgen zijn voldoende laag te houden waardoor deze soort goed te combineren is met de hoogspanningsleiding. Op de kop van de nieuwe rijhal is een hoog opgaande boomgroep voorzien. Hierdoor wordt het beeld van de rijhal vanaf de Neelenweg verzacht.

De ontwikkeling heeft betrekking op een bestemmingsvlak van 1,7 ha. Met de beoogde ontwikkeling overstijgt het bestemmingsvlak de referentie maat van 1,5 ha. Op grond van zowel het provinciaal als gemeentelijk kwaliteitsbeleid dient daarom een extra kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden. De extra kwaliteitsverbetering zal gerealiseerd worden door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie St. Sebastiaankapelstraat 32. Hiermee worden niet langer benodigde gebouwen verwijderd wat bijdraagt aan het verminderen van de verstening van het buitengebied. De locatie heeft momenteel nog de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en het bedrijf was tot voor kort in gebruik als een varkenshouderij. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de

bestemming omgezet naar "Wonen". Van de bestaande gebouwen mag 400 m² als bijgebouw in stand blijven. In totaal verdwijnt 409 m² aan gebouwen en 350 m² aan silo's en verharding.

Het beleid ten aanzien van de compensatie vraagt dat 10% van het bestemmingsvlak als compensatie geldt. In principe wordt hierbij uitgegaan van het realiseren van nieuw groen (landschappelijke inpassing valt hier niet onder). Dit betekent dat in de voorliggende situatie 1.700 m² aan groen gecompenseerd moet worden. Een ondernemer mag als alternatief ook overtollige gebouwen slopen. Maatschappelijke winst bestaat in dit geval uit het ontstienen van het landelijk gebied. De gemeente rekent met € 6,50 per m² voor groen aanleg. Dit betekent dat het te compenseren groen een bedrag vertegenwoordigt van € 11.050,00. Voor de sloop van bebouwing wordt gewerkt met een gemiddelde prijs van € 25,00 per te slopen vierkante meter. Om te voldoen aan de compensatie plicht zal 409 m² gesloopt worden aan gebouwen ter waarde van € 10.225,00. Het voorliggende initiatief verwijderd in totaal 350 m² aan erfverharding. Voor erfverharding hanteert de gemeente een bedrag van € 3,00 per m² wat neer komt op een totaal bedrag van € 1.050,00. Het totale bedrag aan compenserende maatregelen komt daarmee uit op € 11.275,00 waarmee voldaan wordt aan de compensatieplicht.

Ook de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 32 wordt voorzien van een passende landschappelijke inpassing. Zie ook hiervoor bijlage 1 bij de regels.



4. Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2 Milieu

Op de locatie is momenteel een paardenhouderij gevestigd, waarvoor een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan is.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in het toevoegen van een gebruiksmogelijkheid als manege en beëindigt het gebruik als agrarisch technisch hulpbedrijf (neventak). Ook de mogelijkheid om op de locatie een intensieve veehouderij te voeren komt te vervallen.

Op de locatie St. Sebastiaankapelstraat 32 wordt een varkenshouderij beëindigd en omgezet naar een woonbestemming. In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of het omzetten naar een woonbestemming aanvaardbare gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven. Tevens wordt beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De impact van de verschillende milieuaspecten komt in onderstaande sub paragrafen aan de orde.

4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

De bedrijfswoning en de twee stageverblijven zijn in principe milieugevoelige functies welke nadelige milieueffecten zouden kunnen ondervinden uit de omgeving. De paardenhouderij en manege is een veehouderij waardoor nadelige effecten op de omgeving zouden kunnen optreden.

Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning op de St. Sebastiaankapelstraat 32 geldt dat een bedrijfswoning van het ene bedrijf beoordeeld moet worden als een 'gewone' woning ten opzichte van andere, al dan niet, agrarische bedrijven. Dit betekent dat in de omgevingsvergunningen van omliggende bedrijven al rekening is gehouden met de woning.

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

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof,

geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies gevestigd, die hierop mogelijk milieu hygiënische invloed hebben. Het betreffen diverse agrarische bedrijven, zowel grondgebonden als intensieve vormen van agrarisch gebruik. Daar de onderhavig locatie zelf ook een veehouderij betreft geldt een vaste aan te houden afstandsmaat van 50 meter.

Hieronder volgt per functie een tabel met de bijbehorende richtafstanden en de bijbehorende toelichting:

Tabel 4.2.1.1: richtafstanden tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies

	Afstanden in meters ⁽¹⁾					Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾	Cat. ⁽³⁾	Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw							
- paardenfokkerijen	50	30	30	0	3.1	1	1

	Afstanden in meters ⁽¹⁾					Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾	Cat. ⁽³⁾	Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Cultuur, sport en recreatie							
- manege	50	30	30	0	3.1	2	1

(1) Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar: bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

(2) Gevaar: in de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaaraspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

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

Tabel 4.2.1.2: Richtafstanden bij verschillende milieucategorieën

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

In de omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven aanwezig met, op basis van de VNG-lijst, een richtafstand van 30 meter. Het betreft hier de locaties Sint Sebastiaanskapelstraat nummers 9 en 16. De afstand van plangebied tot aan het bestemmingsvlak van het dichtstbij gelegen bedrijf is meer dan 170 meter. Hiermee is er geen wederzijdse beïnvloeding.

Bij de manege en paardenfokkerij is het aspect geur maatgevend. Voor het onderdeel geur kan worden verwezen naar de Wet geurhinder en veehouderij. In paragraaf 4.2.6 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

(4) Verkeer: ook de verkeersaantrekkende werking kan van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis.

1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;

3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

De agrarische bedrijven in de directe omgeving, zijn ingedeeld in categorie 1. Voor de manege is categorie 2 opgenomen. De verkeersaantrekkende werking varieert dan ook van gering tot potentieel aanzienlijk. In paragraaf 4.8 wordt hier ook op ingegaan.

(5) Visueel: de index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoge kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3, een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. De functies in de omgeving zijn allen ingedeeld in categorie 1. Er wordt derhalve geen visuele hinder verwacht door de panden in de omgeving.

Uit deze analyse kan worden geconcludeerd dat voor enkele aspecten een nadere toetsing noodzakelijk is. Deze vindt plaats in de betreffende paragrafen van deze toelichting.

4.2.2 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidsbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. De nieuw te realiseren bebouwing betreft geen geluidgevoelig object. Voor deze uitbreiding is dan ook geen toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Industrielawaai

Ten behoeve van het beoordelen van het aspect Industrielawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting en voor de volledige onderbouwing en motivering wordt verwezen naar het onderzoek. Hieronder wordt in het kort de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Uit tussenberekeningen is gebleken dat niet overal aan de gestelde normering kan worden voldaan, zonder maatregelen te treffen. In samenspraak met de ondernemer zijn de volgende doeltreffende maatregelen in de modellering meegenomen:

Scherf 1: scherm evenwijdig aan de Boeketweg, ter plaatse van de bestaande parkeerstrook (ten noord-westen op terrein, P2): lengte 70 meter, hoogte 2,4 meter aan de binnenzijde van de bestaande heg.

Scherf 2: scherm in het verlengde van de bestaande betonnen schutting (lengte ca. 43 meter) op de erfscheiding met locatie Boeketweg 26: lengte 50 meter, hoogte 2,0 meter.

Deze schermen dienen minimaal 80% absorberend te zijn, een minimaal gewicht te hebben van 10 kg/m² en gesloten uitgevoerd te worden (bijvoorbeeld een scherm van fa. Kokowall). Voor de exacte locatie wordt verwezen naar bijlage 2a (van het akoestisch onderzoek in bijlage 1).

Uit de berekeningsresultaten van de directe hinder blijkt dat, na het nemen van bovengenoemde maatregelen, in de representatieve bedrijfssituatie (RBS) ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de gestelde normering.

De voorkeursgrenswaarde voor de indirecte hinder is maximaal 45 dB(A) in de representatieve bedrijfssituatie, ter plaatse van de woningen, welke gesitueerd zijn aan de route van het aan- en afrijdend verkeer op de openbare weg. Er wordt dus overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Er kan worden gesteld dat, indien bovengenoemde maatregelen worden genomen, uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Sint Sebastiaanskapelstraat 6 te Weert, zowel binnen als buiten de woningen rondom de inrichting als goed betiteld kan worden. Verder bestaan er ook geen bezwaren uit akoestisch oogpunt ten aanzien van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

De paarrelateerde evenementen veroorzaken een hogere geluidbelasting op de omgeving. Deze evenementen komen maximaal 12 etmalen per jaar voor en de maximaal voorkomende situatie is berekend in een incidentele bedrijfssituatie (IBS). Per evenement dient afzonderlijk een ontheffing aangevraagd te worden bij de Gemeente.

Conclusie

Er bestaan vanuit het aspect 'Geluid' dan ook geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling voor wat betreft de ontwikkeling op Sint Sebastiaanskapelstraat 6.

Tijdens de paard gerelateerde evenementen vindt er wel een hogere geluidbelasting plaats. De te verwachten geluidbelasting is in bovengenoemd onderzoek inzichtelijk gemaakt. Om de overlast tijdens evenementen tot een minimum te beperken en er voor te zorgen dat de evenementen ruimtelijk aanvaardbaar zijn is het volgende in de planregels opgenomen (artikel 3.5.3, 3.5.4 en 4.5.3):

- evenementen vinden maximaal 12 dagen per jaar plaats;
- alleen paard gerelateerde evenementen mogen plaats vinden;
- maximaal 301 parkeerplaatsen in gebruik per evenement;
- maximaal aantal bezoekers per evenement bedraagt 1.250.

Door de bovenstaande regels is het duidelijk wat de maximale aard en omvang van de evenementen mag zijn. In het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) dient tevens een evenementenvergunning aangevraagd te worden. Gelet hierop kan gesteld worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Voor de gewenste ontwikkeling op de Sint Sebastiaankapelstraat 32 zijn er ook geen belemmeringen vanuit het aspect geluid omdat de Wet geluidhinder geen onderscheid maakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

4.2.3.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

De volgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief in 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor het toestaan van het initiatief.

4.2.3.2 "Niet in betekende mate"(NIBM)

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

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

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

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

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

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Infomil is een tool ontwikkeld om te bepalen of een ontwikkeling valt aan te merken als in niet betekende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit. Deze tool en het resultaat is hieronder weergegeven. De invoer gegevens zijn afkomstig uit het akoestisch onderzoek van M&A zoals dat opgenomen is als bijlage 1 bij deze toelichting.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		voertuigbewegingen	
	Extra (weekdaggemiddelde)		328
	Aandeel vrachtverkeer		4,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,47
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Voor de locatie St. Sebastiaankapelstraat 32 geldt dat door het beëindigen van de intensieve veehouderij ter plaatse het aantal voertuigbewegingen afneemt en de varkens niet langer op het bedrijf aanwezig zijn. Deze ontwikkeling betekent daarmee dat de kwaliteit van de lucht als gevolg van de ontwikkeling verbeterd.

4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling is voor de St. Sebastiaankapelstraat 6 een onderzoek naar de huidige bodemkwaliteit uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage "Verkennd bodemonderzoek inclusief asbest st Sebastiaankapelstraat 6 te Weert" (Bodeminzicht, d.d. 24 januari 2015). De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 2a bij deze toelichting. Voor een volledig inzicht in de onderzoekswijze en analyseresultaten wordt verwezen naar de bijlage.

Als conclusie en aanbevelingen zijn opgenomen:

Resultaten NEN5740

Onverdacht terrein

In de zwak tot matig puinhoudende bovengrond (MM1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM2) is een gehalte aan cadmium boven de achtergrondwaarde gedetecteerd. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM3) zijn gehalten aan koper, zink, cadmium en lood boven de achtergrondwaarde gedetecteerd. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

In de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (MM4 en MM5) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 en Pb02 zijn gehalten aan zware metalen gedetecteerd boven de streefwaarden. De gehalten zijn het gevolg van lokaal verhoogde achtergrondwaarden. De redenen hiervoor zijn de nabij gelegen verzinkerij en het feit dat zware metalen (barium, zink, nikkel en koper) vaak licht tot sterk verhoogd worden gemeten in bodemonderzoeken in noord Limburg en oost Brabant (intensieve landbouw op zandgronden). Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Resultaten NEN5707

Visueel is geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen tijdens maaiveldinspectie en in de inspectiegaten. In het mengmonster MMA, samengesteld uit de puinhoudende (bodem-)lagen, is geen gehalte aan asbest gedetecteerd.

Conclusie

· De bodem bevat plaatselijk puin (zwak tot volledig puin). Asbestverdacht plaatmateriaal is niet aangetroffen. Het verrichten van nader onderzoek naar asbest wordt niet zinvol geacht. De verdenking van verontreiniging met asbest is niet terecht.

· De vaste bodem en grondwater zijn voldoende onderzocht. De verhoogde gehalten aan zware metalen in MM2, MM2 en het grondwater ter plaatse van Pb01 en Pb02 behoeft geen nader onderzoek.

Advies:

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de te realiseren manege met overkapping en rijbak. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op de St. Sebastiaankapelstraat 6.

Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een vooronderzoek bodem verricht. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage "Vooronderzoek st Sebastiaankapelstraat 32 te Weert" (Bodeminzicht, d.d. 6 juli 2015). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2b behorende bij deze toelichting. Korthedshalve wordt daar naar verwezen. Het onderzoek leidt tot de volgende conclusie:

"De onderzoekslocatie bevat een vijftal tanklocaties die verdacht zijn op minerale olie als gevolg van de opslag van diesel, olie en huisbrandolie.

De onderzoekslocatie is verdacht op asbest in bodem als gevolg van de toepassing van asbestcement golfplaten op een drietal stallen en de werktuigenloods."

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn ten aanzien van de ruimtelijke procedure geen belemmeringen:

- de geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven in deze fase van de ontwikkeling voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van de locatie Sint Sebasitaankapelstraat 32. De algehele bodemkwaliteit is bekend en de locaties waar nog specifiek bodemonderzoek nodig is, zijn ook bekend;
- er worden geen financiële belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege bodemsanering verwacht omdat in de plannen rekening gehouden is met de kosten voor een eventuele bodemsanering. Deze kosten komen ten laste van de uitvoerder en niet de gemeente.

In voorbereiding op de uitvoering van de plannen moet een actueel (veld)bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden. Op basis van dit onderzoek kan nader onderzoek en eventueel sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Beoordeling van het (veld)bodemonderzoek, eventueel nader onderzoek en eventuele sanerende maatregelen vindt plaats in het kader van het omgevingsspoor en/of het spoor van de Wet bodembescherming.

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af-of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

4.2.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en het Bevt wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹.

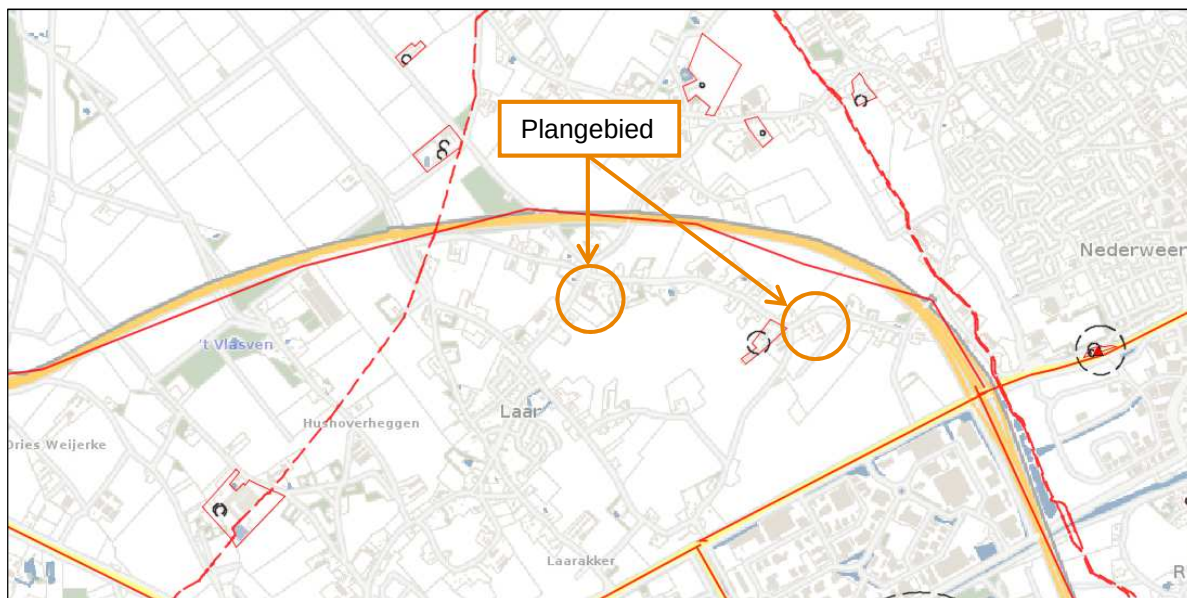
4.2.5.3 Risicovolle activiteiten

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

¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.2.5.4 Plangebied

Uit de risicokaart Limburg en het bestemmingsplan is gebleken dat er in de omgeving van het initiatief geen risico veroorzakende inrichtingen zijn gelegen.



Figuur 4.2.5.1: Ligging van de locaties op de Risicokaart

De locatie ligt wel binnen de invloedssfeer van de A2. Deze weg is een belangrijke transportas waarover ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een afweging is in dit kader dan ook noodzakelijk. Daar het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van de A2 is, conform artikel 9 van het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' is de veiligheidsregio Limburg Noord op 22 december 2015 om advies gevraagd. De reactie van de veiligheidsregio is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

4.2.5.5 Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A2 dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is het advies van de veiligheidsregio betrokken. Het plan biedt de volgende maatregelen:

1. de bouwregelgeving biedt reeds afdoende kaders t.a.v. relevante zaken zoals b.v. brandwerendheid van constructies en nooduitgangen;
2. de vluchtwegen zijn georiënteerd op de Sint Sebastiaanskapelstraat en de Boeketweg welke voldoende ontvluchtingsmogelijkheden bieden in meerdere richtingen;
3. tussen het pand en de A2 is een ander pand is gelegen dat extra bescherming biedt bij een calamiteit op de A2;
4. veel van de aanwezige mensen bevinden zich in principe in de bebouwing en deze bebouwing extra bescherming biedt;
5. eventueel aan te brengen ruimteventilatie wordt zodanig uitgevoerd dat in geval van het brandweeradvies "ramen en deuren gesloten houden" deze kan worden uitgeschakeld.
6. de ontwikkeling omvat de realisatie van een manege. De aard van het gebruik maakt duidelijk dat sprake is van voldoende zelfredzame personen. De ontwikkelingen leiden derhalve niet tot minder redzame mensen dan het huidige gebruik;
7. het plan sluit aan bij het algemene planologische belang om o.a. efficiënt en intensief gebruik te maken van de bestaande bebouwing.

Gezien bovenstaande wordt het restrisico acceptabel geacht.

Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste bestemmingsherziening aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32.

De direct ten zuiden van het plangebied lopende bovengrondse elektriciteitsleiding heeft geen risicocontour en is in het kader van externe veiligheid niet van belang.

4.2.6 Geurhinder en ammoniak

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

Ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 6 en de ligging in de nabijheid van enkele agrarische bedrijven en een paardenhouderij in combinatie met een manege is het aspect geur beoordeeld.

Voor de locatie St. Sebastiaanskapelstraat 32 is de ontwikkeling gericht op het wijzigen van de bestemming naar wonen. Daar het hier betreft een voormalige bedrijfswoning bij een varkenshouderij geldt in de nieuwe situatie dat ten aanzien van het aspect geur uitgegaan mag worden van een vaste afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. Binnen deze afstand zijn geen geur producerende bedrijven aanwezig waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij is van toepassing op veehouderijen. In deze wet zijn verschillende geurnormen voor verschillende diercategorieën opgenomen. Het gaat om afstanden tussen de gevel van een stal en de gevel van het geurgevoelig object, én de afstand tussen het emissiepunt en de gevel van het geurgevoelig object. Tevens bestaat er onderscheid tussen locaties gelegen in de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Daarbij is in de Wgv een aparte regeling opgenomen voor woningen die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd of ontstaan (bijvoorbeeld door het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning):

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, of
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

In de Wgv is bepaald dat de afstand tussen de gevel van een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en de gevel van een geurgevoelig object voor situaties buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter bedraagt. De afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij waar dergelijke dieren worden gehouden en de gevel van een woning dient minimaal 50 meter te bedragen.

Voor het houden van paarden is bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor vastgelegd. Er dient dan ook getoetst te worden aan de bovengenoemde vaste afstanden. Dit geldt enkel voor de nieuwe ontwikkeling met manege en rijbak. De overige inrichting en bedrijfsvoering is reeds milieuhygiënisch vergund.

De buiten paardrijbak wordt verplaatst naar het oosten om plaats te maken voor de benodigde parkeervoorziening ten behoeve van de manege. Met deze verplaatsing komt de buiten paardrijbak 50 meter van de dichtstbijzijnde woning te liggen. De afstand van deze woning (Boeketweg 26) en de gevel van de manege bedraagt 48 meter. Aangezien achter deze gevel een (binnen) paardrijbak ligt voldoet de ontwikkeling in principe niet aan de vaste maat ten opzichte van de woning Boeketweg 26. Echter, de gevel van de manege is op dit punt volledig gesloten waardoor er geen emissie van geur plaats zal vinden. Het laden en lossen van paarden vindt plaats op het achterterrein en daarmee is de toegang van de manege ook daar te vinden. Achter de gevel zijn eerst nog diverse veiligheidsvoorzieningen voor de veiligheid van paard en ruiter aanwezig alvorens de daadwerkelijke

paardenbak begint. Om deze reden wordt de geringe overschrijding van de vaste maat ten opzichte van de woning Boeketweg 26 als aanvaardbaar beschouwd voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De stallingruimte welke langs de zijde van de manege wordt gerealiseerd voldoet aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter (afstand 52 meter). Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om stallingsruimte voor paarden verder uit breiden dichterbij de bestaande woningen daar het bouwvlak aan de kant van de woning Boeketweg 26 de nieuwe bebouwing strak volgt.

Echter, in de nu voorliggende situatie leidt de beoogde ontwikkeling niet tot het verhogen van het aantal dieren op de locatie. Gezien de status van het houden van paarden in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij luidt de conclusie dat op het aspect geur er ten opzichte van de vergunde situatie er geen verandering optreedt in de emissie. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, de voorliggende locatie geen ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor een veiligheidsafstand geldt. Wel loopt ten zuiden van het plangebied een bovengrondse leiding. Het betreft een 150kv-leiding. Aan weerszijde van de leiding is een beschermingszone opgenomen op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. Voor gronden gelegen in deze zone gelden beperkingen voor het bouwen van bouwwerken. Deze beperking dient ter bescherming van de leiding en moet voorkomen dat het transport van energie in gevaar komt. Bouwen is mogelijk na toestemming van de leidingbeheerder. Ten aanzien van het nu voorliggende initiatief ligt enkel de stapmolen in de belemmeringszone. Daar het hier een bouwwerk betreft ten dienste van het bedrijf is aan de gronden een bouwvlak toegekend. Wel is door middel van een aanduiding vastgelegd dat op deze locatie enkel een stapmolen van maximaal 2,5 meter hoog gebouwd mag worden.

Naast de stapmolen zijn binnen de belemmeringszone nog permanente parkeervoorziening voorzien alsmede tijdelijke parkeervoorzieningen op de paardenwei. De wei wordt alleen bij evenementen gebruikt voor parkeren (maximaal 12 dagen per jaar). Over deze voornemens is overleg geweest met de leidingbeheerder. TenneT geeft aan dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen plannen binnen de belemmerde strook van de hoogspanningsverbinding. Voor het tijdelijk parkeren op de paardenwei heeft TenneT wel voorwaarden daar hier ook een mast staat. De indeling van de parkeervakken dient zo te zijn dat onder de traverse, de arm aan de mast met de isolatoren, geen parkeervakken komen. Voorkomen moet worden dat de mast beschadigd kan worden door auto's. Daarom dient op een afstand van 0,5 meter van de fundatiepoeren een aanrijbeveiliging te worden aangebracht.

In alle gevallen dienen de uiteindelijke uitvoeringstekeningen door TenneT beoordeeld en akkoord bevonden te worden.

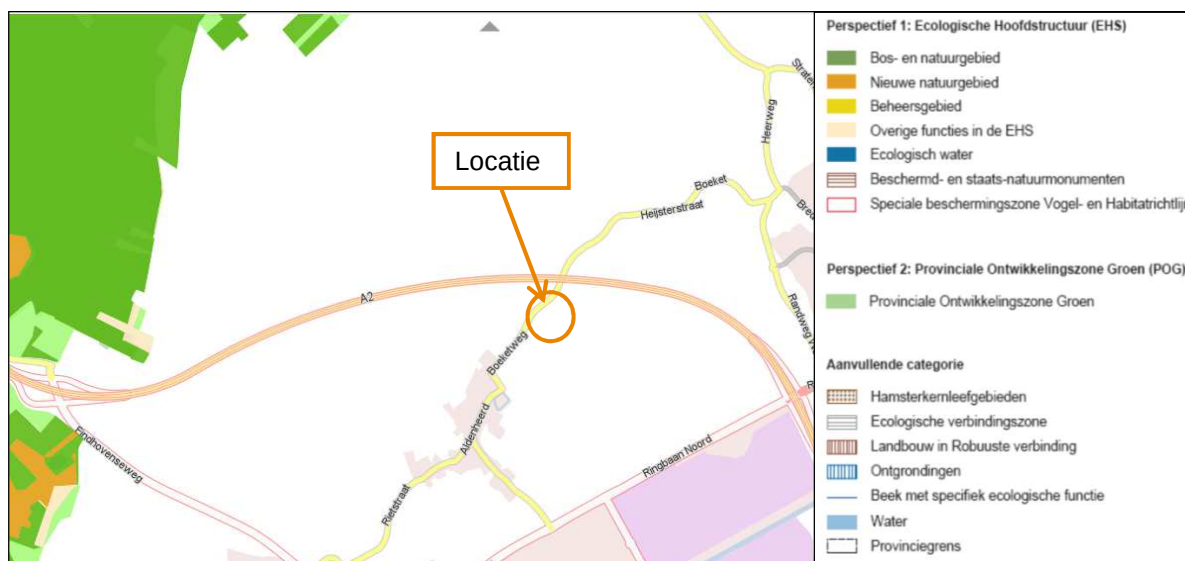
Voor alle bouwwerken geldt een bouwverbod op grond van de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanning". Bouwwerken kunnen enkel opgericht worden na het toepassen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarbij toestemming van de leidingbeheerder nodig is. Deze toestemming zal gevraagd worden als onderdeel van de omgevingsvergunning aanvraag.

Naast de zone waarin een bouwverbod geldt kennen hoogspanningsleidingen ook een 'magneetveldzone'. Binnen deze magneetveldzone van 80 meter aan weerszijden van leiding as wordt door het RIVM geadviseerd om geen gevoelige functies zoals wonen toe te staan. De gemeente Weert volgt in nieuwe situaties dit advies uit voorzorg. Het nu voorliggend plan maakt het niet mogelijk om de bedrijfswoning of de stageverblijven in de magneetveldzone op te richten.

4.4 Ecologie

4.4.1 Ecologische Hoofdstructuur

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)-gebieden zijn gebieden waar natuurrealisatie-doelstellingen zijn geformuleerd. Dit betekent dat deze gebieden op termijn uit natuur zullen bestaan. Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)-gebieden kunnen worden gezien als zoekgebied voor de aanleg van nieuwe natuur. Uit onderstaand kaartje blijkt dat de locatie niet is gelegen in een POG gebied en/of een EHS-gebied. Ook liggen er in de directe nabijheid van het bedrijf geen gebieden die als dusdanig zijn aangewezen. Hierdoor zal het planvoornemen geen negatieve effecten veroorzaken voor (het behoud en de ontwikkeling van) die gebieden.



Figuur 4.4.1.1: Ligging initiatief ten opzichte van EHS en POG

4.4.2 Natuurbeschermingswet

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal Natura2000-gebied gelegen. Binnen een afstand van 10 km van de inrichting liggen de beschermde gebieden "Sarsven en de Banen" (HR), "Groote Peel" (HR en VR) en "Weerter- en Budelerbergen & Ringselven" (HR en VR).

Het houden van paarden kan in potentie negatieve gevolgen hebben voor Natura2000-gebieden als gevolg van de emissie van ammoniak. Het nu voorliggende initiatief is niet gericht op een verhoging van het aantal vergunde paarden. Nu het aantal paarden op de locatie gelijk blijft aan het reeds

vergunde aantal heeft de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen op de omliggende natuurgebieden daar er geen verandering in ammoniakemissie optreedt.

4.4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.1. en 4.4.2.

Soortenbescherming

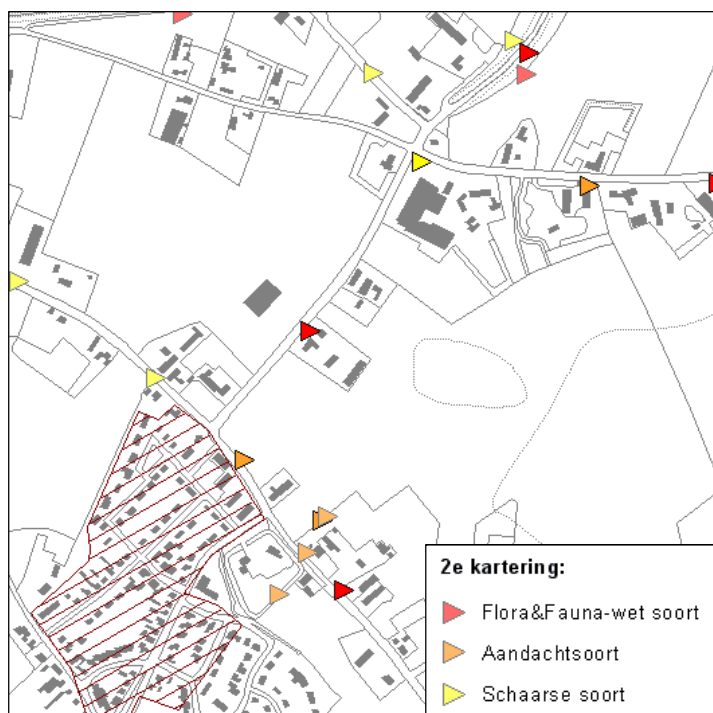
De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en/of plantensoorten is de opgave van de provinciale flora- en faunagegevens geraadpleegd.

Flora

Uit de floragegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen beschermde vegetatie is geïnventariseerd binnen de inrichting.

Op grond van de vegetatie-kartering zijn geen vegetaties opgenomen in de provinciale opgave. De beoogde ontwikkelingen brengen dan ook geen verstoring van een kwetsbare vegetatie met zich mee.



Figuur 4.4.3.1: Flora gegevens- Beschermde soorten planten (Bron: Provincie Limburg)

In 2007 is bij de inventarisatie van het gebied op plantensoorten het Biezeknoppen en Moerasrolklaver aangetroffen. Het betreft hier een schaars voorkomende soort in Limburg maar geen

soort welke beschermd wordt door de Flora en faunawet. De vindplaats is echter aan de noordwestzijde op en nabij het bedrijf aangetroffen. Aan deze zijde zijn echter geen ontwikkelingen voorzien. De ontwikkeling is aan de zuidzijde van het bedrijf. Deze vormt daarmee geen bedreiging voor deze fauna.

In de omgeving komen nog de diverse soorten flora voor.

Schaarse soorten:

- Moeraswalstro.
- Gewone margriet.
- Knoopkruid.
- Schermhavikskruid.
- Hazezegge.
- Zachte wikke.
- Zilverhaver.

Aandachtsoort:

- Kruipganzerik.
- Eekhoorngras.
- Harige ratelaar.
- Muskuskaasjeskruid.
- Slanke waterweegbree.

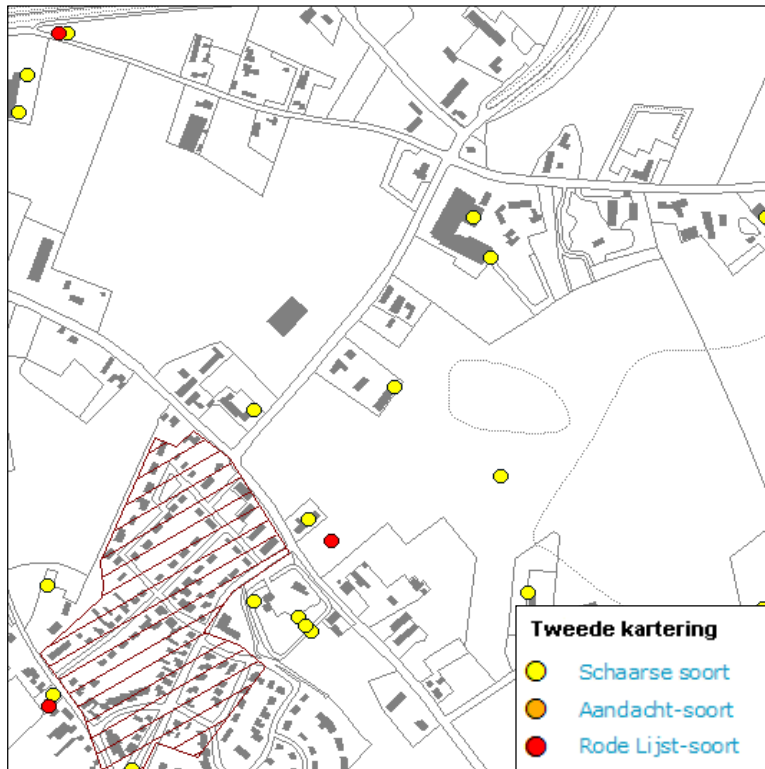
Flora en faunawet soort:

- Grasklokje.
- Rapunzelklokje.

Fauna

Uit de broedvogelgegevens van de provincie Limburg blijkt dat er twee broedvogelkoppels zijn geïnventariseerd. Het betreft de Zwarte Roodstaart en de Zwarte Kraai. Beide vogelsoorten zijn schaars voorkomend in Limburg maar zijn geen beschermde soorten waarvoor een bijzonder regiem geldt.

De hiervoor genoemde soorten zijn ook in de omgeving aangetroffen evenals de Holdenduif (ten zuidwesten van de locatie) en de Scholekster (ten zuiden van de locatie). Beide soorten zijn ook schaars voorkomend maar niet bijzonder beschermd. Nabij Laar is nog een Patrijs broedpaar waargenomen. De Patrijs is een Rode-lijst soort en geniet wel bijzondere bescherming. De locatie is echter ver genoeg weg van het plangebied dat deze broedplaats niet bedreigd wordt. De voorkomende soorten hebben geen problemen met bebouwing.



Figuur 4.4.3.2: Fauna gegevens (Bron: Provincie Limburg)

Gebiedskenmerken

Het terrein waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is momenteel grotendeels in gebruik als opslag en stallingsruimte voor het transportbedrijf en is reeds verhard met klinkers en stelconplaten. De overige gronden bestaan uit een paardrijbak en weide. De onbebouwde gronden worden intensief door de mens beheerd, zowel door maaien en bemesting, als door bestrijding van onkruid.

Gezien het huidige onderhoud, beheer en gebruik van de onbebouwde en onverharde terrein, is het niet te verwachten dat in dit gebied beschermde/waardevolle planten- en diersoorten voorkomen. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een knelpunt voor de instandhouding van bedreigde planten- of diersoorten.

Conclusie

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Hierbij kent de wet geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige plant- en diersoorten.

4.5 Stedenbouwkundige inpassing

De huidige bebouwing staat op ruime afstand van de zowel de Sint Sebastiaanskapelstraat als de Boeketweg. Circa 23 meter tot aan de rijbaan van de Sint Sebastiaanskapelstraat en circa 15 (kortste afstand) tot aan de Boeketweg. Om de beoogde manege te kunnen realiseren worden de niet-agrarische activiteiten beëindigd en vervangen door een manege. Het transportbedrijf bestaat nu uit een grote groene toegangspoort met een groene wal rondom de zuidzijde en deel de oostzijde van het perceel.

De manege zal zich ter hoogte van de huidige toegangspoort manifesteren. De vormgeving van de manege en de inrichting van het terrein zal een kwalitatief fraaier straatbeeld opleveren. Immers deze locatie vormt het visitekaartje van de manege.

Stedenbouwkundig gezien zal het straatbeeld van de Boeketweg daarmee aan kwaliteit winnen ten opzichte van de huidige inrichting.

4.6 Waterhuishouding

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Op de kaarten van de gemeente Weert van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Weert. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Ter hoogte van dit perceel ligt drukriool. Hier wordt het huishoudelijk afvalwater met kleine pompjes naar het vrijverval riool van de gemeente verpompt. In verband met de pompcapaciteiten van de gebruikte pompen, mag hier maximaal 1,0m³/u huishoudelijk afvalwater op geloosd worden. Indien het aanbod groter is, dan zal op eigen terrein een buffer gerealiseerd moeten worden die voldoende inhoud heeft om vertraagd met maximaal 1,0m³/u te lozen.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, na beperkte bovengrondse afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. De nieuw aan te brengen verharding zal volledig waterdoorlatend uitgevoerd worden. De permanent aan te leggen parkeerplaatsen en rijweg zullen uitgevoerd worden in 3 cm grind op een puinfundering met een korrelgrootte 0/40. Dit is een (semi) doorlatende verharding waardoor het hemelwater ter plaatse kan infiltreren en niet afgevoerd hoeft te worden.

Hemelwater (dak)verhardingen

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. De effectief benodigde bergingscapaciteit moet gerealiseerd worden 20 cm beneden maaiveld (MV) en 20 cm boven de GHG (gemiddeld Hoogste Grondwaterstand). De GHG zit op ongeveer 1,7m –MV.

Doordat er een vergroting is van het verhard oppervlak op dit perceel, zal de uitbreiding van invloed zijn op de waterhuishouding in de omgeving. Het verhard oppervlak (manege, overkapping en stapmolen) zal met ca. 4.795 m² toenemen. Het hemelwater dat terecht komt op dit verhard

oppervlak wordt afgevoerd naar een infiltratievoorziening. De voorziening wordt gerealiseerd door op een aangrenzend perceel ter grootte van 5.500 m² wordt voorzien van een dijkje van 10 centimeter hoog.

Uitgaande van de opvang van een T-100 bui van 84 mm in 48 uur, zal er 403 m³ water moeten worden opgevangen.

De visie is om het hemelwater te laten infiltreren in het aangrenzend perceel (gemeente Weert, sectie W, nummer 521). Met de beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een toename in verhard oppervlak van 4.795 m². Het perceel wordt omzoomd met een dijkje van 10 cm hoog en heeft een oppervlakte van 0,55 hectare. Hierdoor wordt een bergingscapaciteit van 550 m³ verkregen. Het betreffende perceel is opgenomen in onderstaand figuur.



Figuur 4.6.1: ligging infiltratievoorziening

Conclusie St. Sebastiaankapelstraat 6

De te realiseren voorziening heeft meer dan voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen. De benodigde omvang van de berging bedraagt 403 m³ en met de voorziening wordt een bergingscapaciteit gerealiseerd van 550 m³. Er is derhalve geen onaanvaardbare negatieve invloed op het grondwaterpeil en waterhuishouding te verwachten. Voorts zullen er niet uitlogbare bouwmaterialen worden, waarmee uitloging in het hemelwater, dat terecht komt in de grond, wordt voorkomen.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat het plangebied niet grenst aan een aandachtsgebied. Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Conclusie St. Sebastiaankapelstraat 32

Door het ontstenen van deze locatie verbetert het natuurlijk waterbergend vermogen van de betrokken gronden. Nadere maatregelen zijn in het kader van de waterhuishouding niet nodig.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op basis van deze wet dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen. Hiermee geven gemeenten invulling aan hun eigen beleidsruimte op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

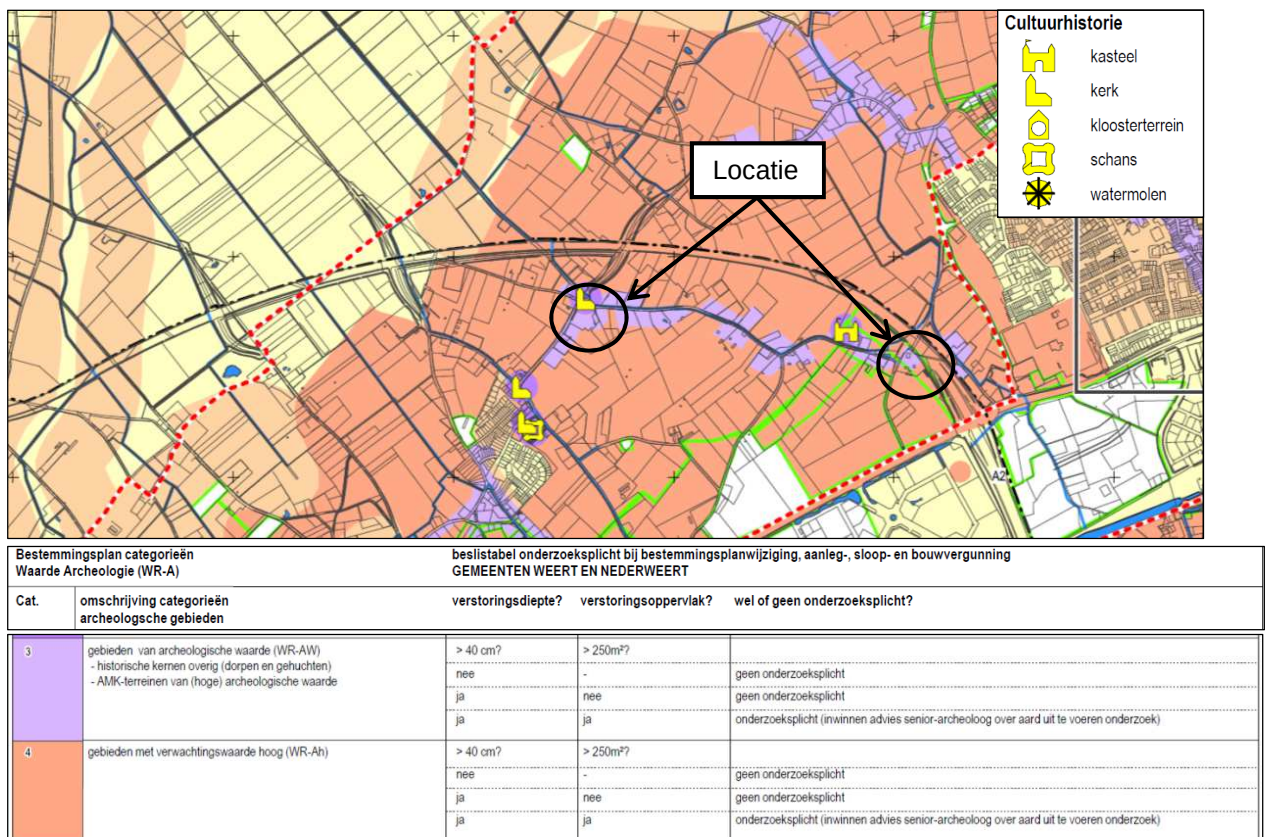
De gemeenten Weert en Nederweert hebben samen de Nota Archeologiebeleid opgesteld waarin de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden worden beschreven. Binnen de Nota Archeologiebeleid wordt tevens een instrumentarium aangeleverd dat dient ter implementatie van het archeologiebeleid.

Ter ondersteuning van het beleid is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden en verwachtingen binnen de twee gemeenten. Dit heeft geresulteerd in het rapport: Een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert (RAAP-rapport 1877). Dit rapport is door de colleges van burgemeester en wethouders van Weert en Nederweert vastgesteld (respectievelijk op 29 en 15 september 2009).

Uit dit document is de gemeentelijke archeologische beleidskaart voortgekomen, die met de beleidsnota het fundament vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid.

Archeologie

Onderstaande figuur geeft de ligging van de locatie Sint Sebastiaanskapel straat 6 en 32 te Weert binnen de archeologische beleidskaart weer.



Figuur 4.7.1 Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: gemeente Weert en Nederweert)

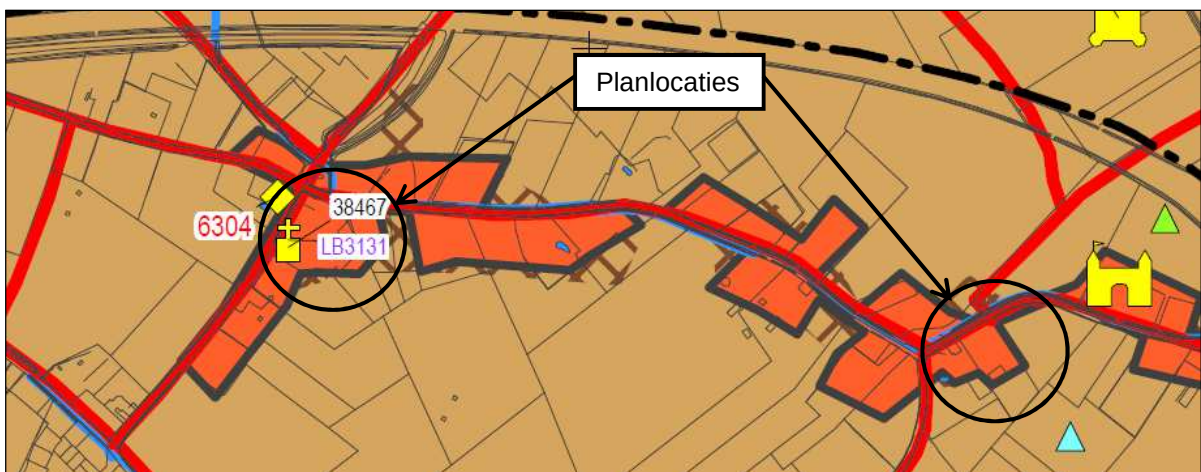
De planlocaties zijn beide gelegen in een gebied, aangewezen als 'gebied van archeologische waarde'. Binnen deze gebieden zijn ingrepen in de bodem dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 250 m² onderzoeksplchtig.

Op basis van de verwachtingswaarde kaart, geldt voor de locaties de bestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". In de regels van deze bestemmingen zijn de genoemde grenswaarden vastgelegd.

Het nu voorliggende initiatief valt voor zowel Sint Sebastiaankapelstraat 6 als Sint Sebastiaankapelstraat 32 in principe onder de onderzoeksplchtig. Ter bescherming van de archeologische belangen is een dubbelbestemming gericht op de bescherming van de archeologische belangen opgenomen. Deze dubbelbestemming verbiedt bouw- of sloop werkzaamheden zonder dat er onderzoek heeft plaats gevonden naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorische waarden en monumenten

De cultuurhistorische waarden en monumenten zijn in dezelfde nota beschreven als het archeologisch beleid. Het cultuurhistorisch beleid is vastgelegd in de Nota archeologiebeleid van de gemeenten Weert en Nederweert, alsmede in het Monumentenbeleidsplan 2014.





Figuur 4.7.2 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: gemeente Weert en Nederweert)

In de directe omgeving van de Sint Sebastiaankapelstraat 6 ligt, volgens voornoemde kaart, een cultuurhistorisch waardevol kerkterrein. Op dit terrein staat de Sint Sebastiaanskapel. De kapel is gebouwd in de 17^e of 18^e eeuw. Het bouwwerk is een Rijksmonument. De kapel bevindt zich ten noorden van de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 6 aan de overzijde van de straat. Aan de noordzijde van het agrarisch bedrijf zijn geen ontwikkelingen voorzien.

In de directe omgeving van de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 32 zijn geen bijzonderheden te melden die mogelijk direct in hun belang getroffen kunnen worden door de beoogde omzetting naar burgerwoning.

Uit deze kaart blijkt voor beide locaties verder dat de wegenstructuur en de bebouwing in de historie ontstaan zijn. De historie komt niet, met uitzondering van de kapel en een gemeentelijke monument niet tot uitdrukking in de bebouwing maar meer in de dichtheid van de bebouwing en de structuur van het wegennet.

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve effecten op archeologische en cultuurhistorische waarden in of in de directe omgeving van de locaties Sint Sebastiaankapelstraat 6 en 32.

4.8 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie bestaan de verkeersbewegingen uit het personenvervoer ten dienste van de bedrijfswoning en de transportbewegingen ten dienste van het agrarisch bedrijf en transportbewegingen ten dienste van het transportbedrijf voor agrarische producten.

In de huidige situatie worden de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf gedomineerd door het loonwerkbedrijf. Ten behoeve van de hele inrichting vinden de volgende verkeersbewegingen plaats:

Van/tot	07:00 – 19:00	19:00 – 23:00	23:00 – 07:00
Personenauto	7		
Bestelauto	12	2	6
Vrachtwagen	30	2	10

In de beoogde situatie met manage en zonder loonwerkactiviteiten vinden de volgende verkeersbewegingen (bron: CROW) plaats:

Van/tot	07:00 – 19:00	19:00 – 23:00	23:00 – 07:00
Personenauto	266	68	46
Bestelauto	6		
Vrachtwagen	8		

Uit het bovenstaande blijkt dat het aantal verkeersbewegingen van personenwagens toeneemt maar het aandeel vrachtverkeer significant afneemt. Deze geven echter beduidend meer geluidsoverlast dan personenauto's. Vooral de afname van het vrachtverkeer in de avond- en nachtperiode draagt bij aan een significante vermindering van de geluidsbelasting. Uit het akoestisch onderzoek uit bijlage 1 blijkt dat ruimschoots binnen de geluidsnorm gebleven wordt.

De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats over twee punten. Eén ontsluiting ligt aan de Sint Sebastiaanskapelstraat en wordt gebruikt voor de paardenhouderij. Deze inrit wordt gebruikt door vrachtwagens en tractoren. De tweede ontsluiting ligt aan de Boeketweg en wordt gecombineerd gebruikt door de paardenhouderij en door het loonwerkbedrijf. De intensiteit qua vrachtwagenbewegingen is daardoor het hoogst op deze ontsluiting.

Aan de Boeketweg, langs de huidige paardrijhal zijn momenteel reeds 23 parkeerplaatsen aanwezig voor personenauto's met trailer. Nabij de manege, ter plaatse van de huidige buitenbak zullen extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In totaal zullen er 36 parkeerplaatsen bij komen. Op grond van de te hanteren parkeernorm (0,5 parkeerplaats per paardenbox) vereist het gemeentelijk parkeerbeleid tenminste 48 parkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan (er zijn 59 parkeerplaatsen geprojecteerd) zodat er geen parkeerdruk op het openbaar gebied ontstaat. Per parkeervak is uitgegaan van 2,5 bij 5 meter. De parkeerplaatsen worden zo vormgegeven dat een auto met paardentrailer twee plekken kan gebruiken.

De nieuwe situatie ter plaatse zal niet zorgen voor verslechtering van de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling ter plaatse.

Ten behoeve van de uitoefening van de paardensport worden evenementen zoals paardenconcours en paardenshows en eventuele andere evenementen waarbij de paarden(sport) het kader vormt. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het maximaal 12 dagen per jaar mag betreffen waarbij per evenement niet meer dan 2 dagen aaneengesloten mogen zijn inclusief op- en afbouw. Om te voorzien in de extra parkeerbehoefte zal op deze dagen een perceel aan de westzijde van de Boeketweg gebruikt worden als tijdelijke parkeerruimte. Bij een volle benutting biedt het perceel

ruimte voor 250 motorvoertuigen waarbij voor tweederde ervan uitgegaan wordt dat het een auto met paardentrailer betreft en daarmee een parkeerruimte nodig heeft van 2,5 meter bij 10 meter. Voor de overige parkeerplaatsen is uitgegaan van een parkeervak van 2,5 bij 5 meter.

Aspecten zoals verkeersveiligheid en verkeerbegeleiding zal onderdeel uitmaken van een separaat aan te vragen Evenementenvergunning. Eis is dat er geen parkeren op de openbare weg plaatsvindt.

4.9 Duurzaamheid

Op dit plan is GPR van toepassing. Bij de realisatie van de nieuwbouw zal aandacht besteed worden aan het duurzaamheidsaspect. Dit geldt met name voor bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. In de huidige versie van het programma (GPR 4.1) wordt een gemiddelde score van 7,5 voor de thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. Bij onderhavig plan zal de toetsing aan de GPR ook van toepassing zijn.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Weert hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

5.3.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregeling begint, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

De bestemming 'Agrarisch' ligt op een deel van de gronden welke niet voor bebouwing in aanmerking komen. Het grootste deel van deze bestemming is opgenomen voor de gronden welke gebruikt gaan worden voor het parkeren ten behoeve van evenementen van de manege. Hiervoor zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – parkeren evenementen'. De paardenbak welke verplaatst gaat worden bij de manege ligt ook binnen deze

bestemming en is voorzien van een aanduiding dat de aanleg en gebruik van de paardenbak mogelijk maakt. Tot slot is deze bestemming toegekend aan het deel van het voormalig agrarisch bouwvlak aan de St. Sebastiaankapelstraat 32 dat niet gebruikt gaat worden voor wonen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (artikel 4) mogen de gronden en bouwwerken benut worden voor hoofdzakelijk agrarisch gebruik. De landschappelijke inpassing, gekoppeld aan voorgenomen ontwikkeling, is expliciet verankerd in de regels. Binnen de bestemming is bouwen ten dienste van de agrarische paardenhouderij en de manege toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen het bestemmingsvlak is een aanduiding opgenomen dat binnen het bouwvlak één bedrijfswoning aanwezig mag zijn, alsmede twee stageverblijven.

Artikel 5 "Wonen" regelt een voormalig agrarisch bedrijf welke gestopt is met de bedrijfsvoering. De bestemming wordt gewijzigd naar "Wonen" en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt als kwaliteitsverbeterende maatregel ten behoeve van de ontwikkeling van de manege.

De dubbelbestemming "Leiding- Hoogspanning" regelt de bescherming van de belangen van de bestaande hoogspanningsleiding inclusief beschermingszones.

Naast de genoemde enkelbestemmingen geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' (artikel 7). Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is deze dubbelbestemming toegekend. De bestemming biedt een dusdanige regeling dat archeologische resten die mogelijk in de bodem aanwezig zijn, beschermd worden. De regeling geldt voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Onder voorwaarden kan het gemeentebestuur toestemming verlenen voor het uitvoeren van werkzaamheden boven deze grenswaarden.

De bestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog' ligt over een deel van het plangebied. Het betreft een cirkel rondom de kapel aan de St. Sebastiaankapelstraat. Voor deze bestemming geldt hetzelfde als in artikel 7 met dien verstande dat de maximale verstoringsoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

afwijkingsbevoegdheid antennes en antenne-opstelpunten, windturbines en zonnepanelen toe te staan.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregels zijn noodzakelijk om een bestemming daadwerkelijk te kunnen wijzigen, zodat hier andere mogelijkheden ontstaan. De ene wijzigingsbevoegdheid richt zich op het beperkt verschuiven van bestemmingsgrenzen. De andere bevoegdheid biedt de mogelijkheid om bij de woonbestemmingen een bijzondere begraafplaats in te richten.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn een aantal bepalingen opgenomen omtrent;

- De verhouding tussen verschillende wettelijke regelingen;
- De doorwerking van diverse typen lawaai op grond van de Wet geluidhinder;
- De onderlinge verhoudingen tussen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen in het plangebied.

Artikel 15 Kwaliteitsregels

In artikel 15 zijn de (ruimtelijke) kwaliteitsregels, zoals verankerd in het Gemeentelijk Kwaliteitskader Weert, opgenomen. Op grond van deze regels dienen bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied bepaalde kwaliteitsbijdragen geleverd te worden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels (artikel 16) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling (artikel 17) opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor kosten welke op een later tijdstip voortvloeien uit het plan. Met name gaat hier om de mogelijke extra kosten voor onderzoek Bodemkwaliteit op de locatie Sint Sebastiaankapelstraat 32. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen indien zij van mening zijn door het initiatief schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven.

Ten behoeve van de noodzakelijke procedure wordt tussen de gemeente Weert en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ieder bestemmingsplan dient op grond van de Algemene wet bestuursrecht een formele procedure te doorlopen waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om te reageren op het voornemen. Voor de onderhavige ontwikkeling heeft de initiatiefnemer zelf omwonenden uitgenodigd voor een presentatie over het voornemen en de gelegenheid gegeven om vragen te stellen en eventueel aanpassingen van het plan bespreekbaar te maken. Van deze bijeenkomst is in bijlage 3 het verslag opgenomen inclusief de presentatie.

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 5 augustus 2015 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan "Sint Sebastiaankapelstraat 6 en 32". Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied in verband met de beëindiging intensieve veehouderij en loonwerkbedrijf en vestiging manege en uitbreiding van een agrarische bouwkaavel op nummer 6. Omzetten agrarische bouwkaavel naar wonen en agrarisch gebied op nummer 32.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

PM – resultaten vooroverleg

6.2.1 Ingebrachte zienswijze

PM – resultaten ter inzage legging

7. Handhaving

7.1 Inleiding

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

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

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

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

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest

Bijlage 3. Verslag omwonenden participatie

Bijlage 4. Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg