

Caris Totaal Bouw
T.a.v. de heer A.J. Caris
Kerkstraat 15
6031 CE NEDERWEERT

In Nederland:
Kelvinstraat 15 - Postbus 10047
6000 GA Weert
Tel. 0495 - 535884
Fax 0495 - 450313

In België:
Postbus 7 - 3945 Ham
Tel. 012 - 458188
Fax 0031 - 495450313

Internet: <http://www.dvl.nl> - email info@dvl.nl

LID
Organisatie van Nederlandse
Raadgevende ingenieursbureaus



Kwaliteitscertificaten:
ISO 9001:2000
BRL SIKB 1000, 2000 & 6000
VKB Protocol 1001



Weert : 24 juni 2009
Ons kenmerk : RV/@/A-092024-1
Betreft : Ruimtelijke onderbouwing splitsing woonboerderij aan de Molenweg 19 te Stramproy

Geachte heer Caris,

Hierbij ontvangt u in drievoud de rapportage van de "ruimtelijke onderbouwing" (toelichting) die DvL Milieu & Techniek in uw opdracht heeft uitgevoerd.

Wij danken u voor het in ons bureau gestelde vertrouwen.

Voor nadere inlichtingen c.q. toelichtingen omtrent het onderzoek of de rapportage kunt u zich wenden tot de heer ir. R.A.C. van de Voort, projectleider van het onderzoek.

Met vriendelijke groet,
DvL Milieu & Techniek

drs. E.J.O. Bruschinski
[directeur]

TOELICHTING

Ontwerpbestemmingsplan “splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy”

A-092024-1

Uitgevoerd door: DvL Milieu & Techniek
Postbus 10047
6000 GA Weert
Tel. 0495-535884
Fax. 0495-450313

Datum: 24 juni 2009

Betreft: Splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy

Opdrachtgever: Caris Totaal Bouw
Kerkstraat 15
6031 CE Nederweert

<i>Afdeling:</i>	Geluid & Bouwfysica [GBF]	<i>Rapport opgesteld door:</i>	ir. R.A.C. van de Voort [milieu]	[eerste ondertekening]
<i>Status rapport:</i>	Definitief [versie 1]	<i>Gecontroleerd / gezien door:</i>	ir. J. Smeets [milieu]	[tweede ondertekening]

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond.....	3
1.2 Ligging projectgebied	5
1.3 Leeswijzer.....	8
2. PLAN.....	9
2.1 Huidige situatie.....	9
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Conclusie.....	12
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
3.4 Afweging beleidskader	16
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	17
5. MILIEUASPECTEN.....	19
5.1 Milieueffectrapportage.....	19
5.2 Bodemkwaliteit	19
5.3 Wegverkeerslawaaï.....	19
5.4 Industrielawaai	19
5.5 Luchtkwaliteit.....	19
5.6 Externe veiligheid.....	22
5.7 Wet geurhinder en veehouderij.....	22
5.8 Bedrijven en milieuzonering	22
5.9 Natuur en ecologie	22
5.10 Water.....	23
5.11 Kabels en leidingen.....	23
5.12 Conclusie.....	23
6. UITVOERBAARHEID	25
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	25
6.3 Grondexploitatie	25
6.4 Conclusies.....	25
7. CONCLUSIE	27

BIJLAGEN:

- A : Relevante gegevens vigerende bestemmingsplan
- B : Relevante uitsnede bestemmingsplankaart
- C : Relevante uitsnede POL-kaart "Perspectieven"
- D : Diverse kaartuitsneden Waterschap Peel en Maasvallei

1. INLEIDING

1.1 *Achtergrond*

In opdracht van Caris Totaal Bouw is voor de familie Stals onderhavige toelichting opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy”. Het beoogde initiatief betreft het splitsen van een langgevelboerderij tot twee woningen. Bij dergelijke verzoeken is de gemeente Weert van mening dat dit in principe vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is. In het onderhavige geval is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De beoogde woningsplitsing is voorts gewenst in het kader van mantelzorg.

Het plangebied betreft een perceel met een oppervlakte van circa 4.750 m² welk bij de kadastrale gemeente Stramproy bekend is onder sectie F nummer 361. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

De splitsing en verbouwing van de bestaande boerderij tot 2 woningen kan niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Weert op 13 september 2001 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Limburg op 16 april 2002. Bijlage A en B laten de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

De gronden van het bouwplan hebben momenteel de bestemming “agrarisch gebied”. Op grond van deze bestemming is de beoogde splitsing van de woonboerderij niet toegestaan. Om het desbetreffende bouwplan toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan eerst te worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alvorens de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen dient de gemeente te beschikken over een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy” met onderhavige toelichting opgesteld. Het doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

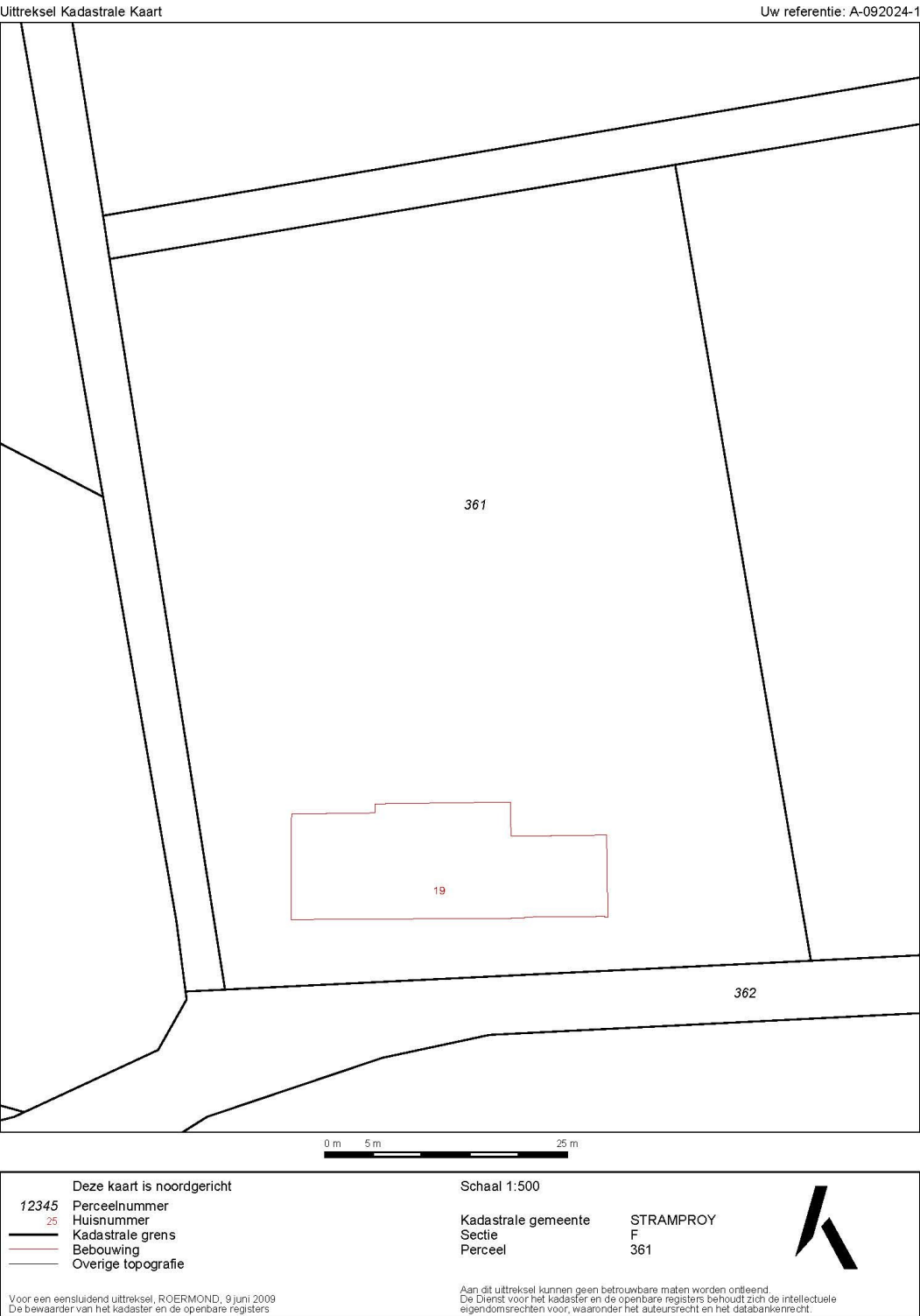
In de navolgende paragraaf wordt de ligging van het plangebied met behulp van diverse figuren weergegeven.



Figuur 1 Omgevingskaart plangebied

1.2 Ligging plangebied

Adres locatie plangebied: Molenweg 19 te Stramproy (gemeente Weert)
Kadastraal bekend : Sectie F, nummer 361



Figuur 2 Uittreksel kadastrale kaart van het plangebied



Topografische kaart van Limburg, kaartblad 57H, Altweert.
Uitgave 1995, Topografische Dienst te Emmen.

Figuur 3 Topografische kaart van de omgeving van het plangebied (het plangebied is omcirkeld)



Figuur 4 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied

Uit bovenstaande luchtfoto en uit de voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het plangebied en haar omgeving in gebruik is als landbouwgrond met bijbehorende bebouwing.

1.3 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk [AInleiding](#) geeft kort weer waarop deze “Toelichting” betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een viertal figuren weergegeven. Het tweede hoofdstuk [APlan](#) geeft in de eerste plaats informatie over de huidige situatie van het plangebied en de omgeving ervan. Vervolgens wordt aan de hand van een schetsplan (nieuwe plattegrond begane grond) de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk [ABeleid](#) komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 [ARuimtelijke aspecten](#) wordt de ruimtelijke uitstraling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving kort besproken aan de hand van de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing en Archeologie en cultuurhistorie. In het vijfde hoofdstuk [AMilieuaspecten](#) komen de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod. Voor een aantal aspecten is er namelijk nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 6 [AUitvoerbaarheid](#) wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid en op de grondexploitatie. Het zevende en laatste hoofdstuk [AConclusie](#) geeft een algehele beoordeling van het plan.

2. PLAN

2.1 *Huidige situatie*

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonbestemming met tuin. Op het perceel is eveneens een schuurtje aanwezig. Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van het terrein.



Figuur 5 Plangebied vanaf de Molenweg gezien



Figuur 6 Vooraanzicht huidige woongedeelte van de boerderij



Figuur 7 Vooraanzicht te verbouwen deel van de boerderij



Figuur 8 Zijaanzicht huidige woongedeelte van de boerderij

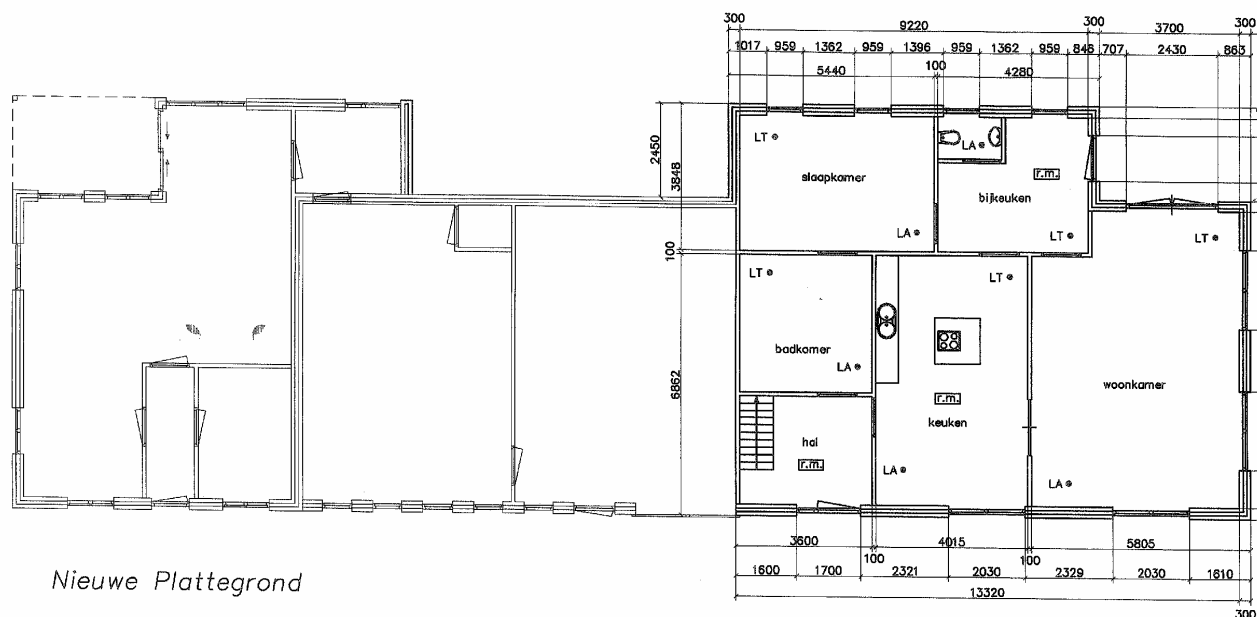
De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken door boerderijen met bijbehorende akkers en weilanden. Op circa 800 meter ten westen van het plangebied begint de bebouwde kom van het kerkdorp Stramproy. De omgeving van Stramproy is sterk agrarisch. Ten noordwesten van het dorp ligt tevens een groot bos- en heidegebied, waar natuurgebieden liggen als de Tungelerwallen en de Stramproyse heide. Stramproy bezit thans drie molens: de beltmolen Nijs, de standerdmolen Sint Jan en de watermolen de Broekmolen. De molen Sint Jan is gelegen aan de Molenweg 16 aan de rand van bebouwde kom van Stramproy. Deze molen is van grote landschappelijke waarde.



Figuur 9 Standerdmolen Sint Jan, Molenweg 16 te Stramproy

2.2 Toekomstige situatie

De nieuw te vormen woning zal een oppervlakte krijgen van circa 130 m². In de onderstaande bouwkundige tekening wordt de beoogde toekomstige situatie weergegeven. Het westelijk deel van de boerderij blijft onveranderd. Het oostelijk deel wordt verbouwd van schuur tot woonhuis. De beoogde woningsplitsing is gewenst in het kader van mantelzorg.



Figuur 10 Plattegrond na boerderijsplitsing

Parkeren kan in het onderhavige geval aan de ter plaatse gelegen onverharde doodlopende weg plaatsvinden. Het oprichten van een stallingsgarage is derhalve niet aan de orde.

2.3 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er geen bezwaar behoeft te bestaan voor de realisatie van de boerderijsplitsing in deze omgeving. Het verbouwplan is ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL 2006). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

3.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 met een doorkijk naar het jaar 2030 en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden door middel van een bekendmaking in de Staatscourant.

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten wordt nagestreefd om de leefbaarheid van dorpen en steden te versterken en te waarborgen. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe bebouwing met de hieraan gekoppelde functies moeten worden gebundeld en geconcentreerd tot stand moeten komen. De bebouwde ruimte moet dus zo optimaal mogelijk worden benut waardoor de openheid van het landschap wordt behouden.

De Nota Ruimte geeft hiermee de voorkeur aan inbreiding en herstructurering met behoud van groen boven uitbreiding. De verbouwing van een bestaande woonboerderij tot twee woningen aan de Molenweg 19 te Stramproy sluit aan bij het beleid verwoord in de Nota Ruimte. Het betreft hier herstructurering in plaats van uitbreiding en waarborging van groen.

3.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006). Het POL is een integraal omgevingsplan waarin het provinciaal beleid wordt beschreven met betrekking tot de fysieke inrichting van het Limburgse grondgebied. Met dit plan beoogt de provincie op een actieve manier richting te geven aan de wijze waarop Limburg zich ontwikkelt. Terwijl het beleid nog niet zo lang geleden met name gericht was op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, is het nu juist gericht op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het POL 2006 is op 22 september 2006 door de Provinciale Staten van Limburg vastgesteld.

Om te voorkomen dat Limburg een eentonig en eenvormig geheel wordt, wordt er getracht te sturen op variatie in kwaliteit. Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen namelijk een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. Het POL 2006 houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van het stedelijk gebied. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek (paarse contouren). De gebieden binnen deze grens zijn bedoeld voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Dit vraagt om een gevarieerd aanbod van wonen, winkels, kennis, zorg, diensten, productie, cultuur en groen. Het plangebied ligt echter buiten deze grens van stedelijke

dynamiek en behoort hiermee tot het landelijk gebied welke zich kenmerkt als een rustig gebied met een aantrekkelijk en gevarieerd landschap.

Op een lager schaalniveau vindt sturing plaats aan de hand van perspectieven. Volgens de POL-kaart "Perspectieven" is het plangebied aan de Molenweg 19 gelegen in perspectief 5a: "Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme". Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Kwaliteiten die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. De gebiedsafbakening van P5a is indicatief.

Het bouwplan sluit aan bij het beleid zoals dit geformuleerd is in het POL 2006. Het betreft een verbouwing van een bestaande woonboerderij tot twee woningen in plaats van uitbreiding waardoor het landelijk gebied niet wordt geschonden.

In bijlage C is een relevante uitsnede van de POL-kaart "Perspectieven" opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het plangebied is gelegen op het perceel welke bij de gemeente Weert bekend is onder kadastrale gemeente Stramproy, sectie F nummer 361, plaatselijk bekend als Molenweg 19 te Stramproy. De locatie is momenteel in gebruik als woonboerderij met tuin.

Op dit moment geldt voor het betreffende gebied het bestemmingsplan "Buitengebied 1998", vastgesteld door de raad van de gemeente Weert op 13 september 2001 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Limburg op 16 april 2002. Het betreffende projectgebied heeft momenteel de bestemming "Agrarisch gebied". In bijlage A zijn de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Voor de betreffende locatie geldt de volgende doeleindenomschrijving (artikel 4.1, lid 1) :

De als "Agrarisch gebied" op kaart 1: bestemmingen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. behoud en ontwikkeling recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden;
- d. waterstaatkundige doeleinden;
- e. voor de ontvangst, berging en/of afvoer van water alsmede voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergang ter plaatse van de aanduiding "A watergang" op kaart 1: bestemmingen;
- f. burgerwoningen, uitsluitend op of nabij de aanduiding op kaart 1: bestemmingen;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. agrarische opstal, uitsluitend op of nabij de aanduiding op kaart 1: bestemmingen.

Een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Voor de betreffende locatie geldt hierbij onder andere de volgende nadere detaillering (artikel 4.1, lid 2c):

Burgerwoningen:

Op of nabij de desbetreffende aanduiding op kaart 1: bestemmingen mag/mogen de daar bestaande burgerwoning(en) gehandhaafd blijven. Het gebruik voor beroep/bedrijf aan huis, zoals kantoor of

atelier is toegestaan, zolang de hiervoor in gebruik zijnde ruimte ondergeschikt is aan de woonruimte en er geen publieksgerichte functie wordt uitgeoefend.

Aangezien het hier het verbouwen van een bestaande burgerwoning (woonboerderij) tot twee woningen betreft voldoet het bouwplan op dit punt niet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. Het gaat in dit geval namelijk om na splitsing vrijkomende agrarische bebouwing voor een woonfunctie voor zover het betreft het bestaande woongebouw. In het onderhavige geval is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

Voor enkele nabij gelegen woningen geldt de doeleindenomschrijving "Agrarisch bouwblok". De als "Agrarisch bouwblok" op kaart 1: bestemmingen aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. De gronden zijn tevens bestemd voor recreatief medegebruik met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bouwen van gebouwen ten behoeve recreatief medegebruik niet is toegestaan.

Voorzover de agrarische bouwblokken zijn voorzien van een aanduiding dat een niet-agrarische nevenactiviteit is toegestaan, mag de vermelde nevenactiviteit op het betreffende agrarische bouwblok worden uitgeoefend.

Nadere detaillering van de doeleinden (artikel 7.1.2.):

- a. binnen de bestemming agrarisch bouwblok is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
- b. binnen het bouwblok mag agrarische bedrijfsbebouwing (met inbegrip van bijgebouwen, silo's en mestopslagplaatsen) worden opgericht binnen de in lid 7.2. (Bebouwing) aangegeven grenzen. Het niet voor bebouwing benutte deel van het bouwblok mag worden verhard;
- c. detailhandel is toegestaan als ondergeschikte activiteit van op eigen bedrijf of in de directe omgeving op andere agrarische bedrijven bewerkte eigen agrarische producten, onder voorwaarde dat:
 - de verkoopruimte binnen de bestaande agrarische gebouwen is gelegen;
 - de maximale maat van het verkoopvloeroppervlak netto niet meer bedraagt dan 25 m², voor zover niet reeds meer aanwezig is op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan;
- d. bestaande, voor het bedrijf niet meer functionele bebouwing mag gebruikt worden voor statische opslag.

Bebouwing (artikel 7.2.)

- a. Op de tot "Agrarisch bouwblok" bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 7.1. omschreven doeleinden. Een glastuinbouwbedrijf is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwblok met de aanduiding "glastuinbouw".
- b. Per op kaart 1: bestemmingen aangeduid agrarisch bouwblok is maximaal 1 agrarisch bedrijf toegestaan.
- c. Behoudens de op kaart 1: bestemmingen weergegeven glastuinbouwbedrijven mag de oppervlakte kassen en teeltondersteunend glas niet meer bedragen dan 1000 m².
- d. Per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat:
 1. op het bouwblok met de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" op kaart 1: bestemmingen, geen bedrijfswoning toegestaan;
 2. op het bouwblok met de aanduiding "2e bedrijfswoning toegestaan" een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
 3. op het bouwblok met de aanduiding "3 bedrijfswoningen toegestaan" maximaal 3 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 4. op het bouwblok met de aanduiding "7 bedrijfswoningen toegestaan" maximaal 7 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

- e. Bedrijfsgebouwen, alsmede vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden opgericht. Voorts zijn geen gebouwen toegestaan op de gronden gelegen binnen het op kaart 1: bestemmingen aangegeven gebied met de aanduiding “geen gebouwen toegestaan”.
- f. De bouwwerken dienen aan de maatvoering te voldoen zoals opgenomen in de op de volgende pagina opgenomen “tabel bebouwing”, met dien verstande dat voor het agrarisch bouwblok waarvoor op kaart 1: bestemmingen de aanduiding “maximaal 30% bebouwd oppervlak” is opgenomen, het bebouwingspercentage op het desbetreffende bouwblok maximaal 30% mag bedragen.
- g. De onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 20 meter, behalve ter plaatse van de aanduiding “maximaal 30% bebouwd oppervlak”, in welk geval de afstand groter mag zijn.
- h. De afstand van kassen tot woningen van derden dient minimaal 25 meter te bedragen. De afstand van kassen tot aaneengesloten woonbebouwing en de begrenzing van de bestemming recreatieve doeleinden en bijzondere doeleinden dient minimaal 50 meter te bedragen.
- i. Voorzover een niet-agrarische nevenactiviteit is toegestaan ingevolge artikel 7.1.1. mag de bebouwing ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet toenemen.

maatvoering	bedrijfs- gebouw- en	mest- silo's	overige silo's	erfafscheidingen	overige bouw- werken geen gebouwen zijnde	bedrijfs- woning	bijgebouwen bij bedrijfswoning
goothoogte	max 5,5 m	nvt	nvt	nvt	nvt	max 5,5 m	max 3m
bebouwings- hoogte	max 10 m	max 8,5 m	max 15 m	voorzover gelegen voor de voorgevelrooilijn max 1 m, voor het overige max 2 m	max 8 m	max 8 m	max 5,5 m
dakhelling	min 12°	nvt	nvt	nvt	nvt	min 12°	min 12°
inhoud	nvt	max 2500 m ³	nvt	nvt	nvt	max 700 m ³	nvt
bebouwde oppervlakte	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	max 70 m ²
afstand tot zijdelingse- of achterperceels- grens van het bouwblok	min 5 m	nvt	nvt	nvt	nvt	min 5 m	min 5 m

Tabel bebouwing

3.4 Afweging beleidskader

Het bouwplan past binnen het beleid zoals dit door het Rijk en de provincie is opgesteld. Het plan past echter niet binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy” met onderhavige toelichting opgesteld.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied in een groter verband beschouwd op de aspecten stedenbouw, landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie. Bij het onderhavige project waarbij een langgevelboerderij wordt gesplitst in twee woningen zullen bovengenoemde ruimtelijke aspecten echter nauwelijks een noemenswaardige rol van betekenis spelen.

Een archeologisch onderzoek kan bijvoorbeeld achterwege blijven aangezien er geen extra grondwerken zijn vereist. De woonboerderij is namelijk reeds op een fundering gebouwd. Tevens verandert er uit stedenbouwkundig oogpunt bekeken hoegenaamd niets door de woningsplitsing. De buitenkant van de boerderij zal namelijk zo goed als onveranderd blijven. Voorts zal er aan de bestaande landschappelijke elementen op het perceel niets veranderd of toegevoegd worden.

Samenvattend kan er gesteld worden dat de splitsing en verbouwing van de bestaande woonboerderij tot twee woningen zowel functioneel als mede qua ruimtelijke uitstraling inpasbaar is in de omgeving.

5. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt er in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving.

5.1 *Milieueffectrapportage*

Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

5.2 *Bodemkwaliteit*

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage B-091041, d.d. 23 juni 2009). In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde verbouwing van een woonboerderij tot twee woningen ter plaatse.

5.3 *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van deze beoordeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapport A-092024, d.d. 4 juni 2009). De plannen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï op enkele punten wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Molenweg. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter nergens overschreden. Het is derhalve mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

In het algemeen kan er worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen beperkingen oplegt aan de realisatie van de beoogde verbouwing van een woonboerderij tot twee woningen ter plaatse.

5.4 *Industrielawaai*

Het aspect industrielawaai is in het onderhavige project niet van toepassing.

5.5 *Luchtkwaliteit*

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de "Wet Luchtkwaliteit". De Wet Luchtkwaliteit kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5.000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de Wet Luchtkwaliteit 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een AMvB. In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Ook vrijwel alle spoedwetprojecten zijn 'niet in betekenende mate'.

Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de Wet Luchtkwaliteit is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle kleine projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Echter, zolang het NSL nog niet in werking is getreden en er dus nog geen besluitvorming is over de maatregelen, hanteert VROM tijdelijk een lagere grens voor 'in betekenende mate': 1 procent in plaats van de bovengenoemde 3 procent, ofwel 500 woningen in plaats van 1.500. Zolang het NSL nog niet van kracht is, moeten projecten boven de 1 procent dus wel worden getoetst aan de grenswaarden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De realisatie van de beoogde boerderijsplitsing zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 5,5 extra voertuigbewegingen per nieuwe woning per dag.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. In navolgende figuur 11 is de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van het bouwplan op de luchtkwaliteit weergegeven.

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		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		5,5
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11 Berekening bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het bouwplan op de luchtkwaliteit

Met behulp van het rekenmodel CAR II (versie 8.0) zijn de achtergrondconcentraties ter plaatse van het bouwplan bepaald. Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van een overschrijdingssituatie. In onderstaande figuur worden de resultaten weergegeven.

Rapportage PM10							
Naam	rekenaar, vrij						
Versie	8.0						
Straatbestand	Molenweg 19 Stram proy						
Jaartal	2009						
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie						
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen						
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m ³						
Schalingsfactor emissiefactoren							
Personenauto's	1						
Middelzwaar verkeer	1						
Zwaar verkeer	1						
Autobussen	1						
				PM10 (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Ja achtergrond	# Overschrijdingen 24-uursgemiddelde grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Stram proy	Molenweg	179562	356439	25,5	25,4	11	0

Rapportage NO2							
Naam	rekenaar, vrij						
Versie	8.0						
Straatbestand	Molenweg 19 Stram proy						
Jaartal	2009						
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie						
Schalingsfactor emissiefactoren							
Personenauto's	1						
Middelzwaar verkeer	1						
Zwaar verkeer	1						
Autobussen	1						
				NO2 (µg/m ³)	NO2 (µg/m ³)	NO2 (µg/m ³)	NO2 (µg/m ³)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Ja achtergrond	# Overschrijdingen 24-uursgemiddelde grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Stram proy	Molenweg	179562	356439	18,3	17,9	0	0

Figuur 12 Output CAR II (versie 8.0) achtergrondconcentraties ter plaatse van het bouwplan

Uit het vorenstaande blijkt dat de "Wet Luchtkwaliteit" derhalve geen beperkingen oplegt aan de beoogde boerderijsplitsing.

5.6 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Tevens zijn de aanwezige hoogspanningsleidingen op voldoende afstand gelegen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

Het volgens de plankaart dichtstbijzijnde agrarische bouwblok (Molenweg 24) bevindt zich op circa 200 meter van het plangebied. Deze locatie wordt momenteel gebruikt door Trendprior, een bedrijf dat zich wereldwijd bezighoudt met import en verkoop van stocklots textiel, huishoudtextiel, ondergoed, nachtkleding, overige kleding, beddengoed, schoenen, etc.

Volgens de indicatieve lijst Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geldt voor dit type bedrijven een milieuzone van 30 meter (milieucategorie 2). Aan deze afstand wordt voldaan.

Voor het overige zijn in de directe nabijheid geen agrarische bedrijven gelegen, er is dan ook geen sprake van nadelige gevolgen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Op het adres Molenweg 22 is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen. Het bedrijf heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" het bedrijfstype "opslag diverse goederen". Het bedrijf is op circa 150 meter van het plangebied gelegen en kan derhalve geen beperking opleggen aan het bouwplan.

5.9 Natuur en ecologie

Het plangebied aan de Molenweg 19 is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin. Het gebruik van het perceel zal door de beoogde boerderijsplitsing niet veranderen. Een uitgebreid flora- en faunaonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Gezien het agrarisch grondgebruik zullen er geen schaarse, bedreigde of beschermde flora- en faunasoorten voorkomen. Dieren kunnen het gebied als foerageergebied gebruiken. Er is echter geen sprake van een uniek leefgebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. De natuurwaarden in de ruimere omtrek zullen derhalve niet verstoord worden door de realisatie van het plan.

5.10 Water

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een Watertoets te verrichten. Het is noodzakelijk in de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

De belangrijkste beleidsdocumenten zijn de "Vierde Nota Waterhuishouding", "Waterbeleid 21^e eeuw" en de Europese "Kaderrichtlijn Water". Waterschap Peel en Maasvallei heeft deze nota's vertaald naar haar eigen specifieke situatie in het "Ontwerp waterbeheerplan 2010-2015".

Beschrijving aanleiding toets

In opdracht van Caris Totaal Bouw is voor de familie Stals onderhavige toelichting opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy". Het beoogde initiatief betreft het splitsen van een langgevelboerderij tot twee woningen. De beoogde woningsplitsing is gewenst in het kader van mantelzorg.

Het plangebied betreft een perceel met een oppervlakte van circa 4.750 m² welk bij de kadastrale gemeente Stramproy bekend is onder sectie F nummer 361. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

Gebied

Het waterschap Peel en Maasvallei is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om Stramproy. Het beleid van het waterschap is om te proberen om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Uit kaartmateriaal met gebiedskenmerken en bodemeigenschappen blijkt dat het plangebied geschikt is voor het aanleggen van een bovengrondse infiltratievoorziening. Voornoemd kaartmateriaal is opgenomen in bijlage D.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde splitsing van de woonboerderij aan de Molenweg 19 te Stramproy zullen er echter geen wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve onveranderd blijven.

Op de locatie en haar directe omgeving bevinden zich geen objecten van watererfgoedkundig belang.

5.11 Kabels en leidingen

Er liggen geen kabels en leidingen van derden, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

5.12 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er vanuit de omgeving geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde boerderijsplitsing aan de Molenweg 19 te Stramproy.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Met ingang van juli 2008 is de 'artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)''-procedure komen te vervallen en heeft de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn intrede gedaan. De wetgever wenst met de Wro ontheffingen (voorheen vrijstellingen) van het bestemmingsplan te ontmoedigen, zodat een beter inzicht ontstaat in de geldende bestemming van een perceel. Doordat de positie van het bestemmingsplan versterkt wordt, moet uiteindelijk de rechtszekerheid voor burgers verder verbeteren. Daarnaast wordt beoogd de regeldruk en last voor burgers en bedrijven verder te verlichten door eenvoudiger procedures. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de wettelijke termijnen voor totstandkoming korter worden en Gedeputeerde Staten geen goedkeuring meer hoeven te verlenen. Voor het overige blijven de overwegingen van het hebben van een goede ruimtelijke onderbouwing voor een ontwikkeling onverkort van kracht.

Het bestemmingsplan valt qua procedure onder de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het bestemmingsplan gelden de volgende termijnen:

- zes weken terinzagelegging van het ontwerpbesluit/ontwerpbestemmingsplan, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend;
- vaststelling binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging;
- bekendmaking binnen twee weken na vaststelling;
- inwerkingtreding na afloop van de beroepstermijn van zes weken (direct Raad van State).

Belanghebbenden, maar ook formele instanties, kunnen kortom op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan.

6.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel worden uitgevoerd voor rekening van de aanvrager.

6.3 *Grondexploitatie*

Het onderhavige plan betreft het splitsen van een woonboerderij tot twee woningen. Het aspect grondexploitatie is derhalve ter plaatse van het plangebied niet van toepassing.

6.4 *Conclusies*

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het beoogde plan. Met de realisatie van de boerderijsplitsing wordt voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering in plaats van uitbreiding waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en het groen blijft gewaarborgd.

De beoogde woningsplitsing zorgt er bovendien voor dat de gewenste mantelzorg kan plaatsvinden.

7. CONCLUSIE

In opdracht van Caris Totaal Bouw is voor de familie Stals onderhavige toelichting opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy”. Het beoogde initiatief betreft het splitsen van een langgevelboerderij tot twee woningen. Bij dergelijke verzoeken is de gemeente Weert van mening dat dit in principe vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is. In het onderhavige geval is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De beoogde woningsplitsing is voorts gewenst in het kader van mantelzorg.

Het plangebied betreft een perceel met een oppervlakte van circa 4.750 m² welk bij de kadastrale gemeente Stramproy bekend is onder sectie F nummer 361. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

De splitsing en verbouwing van de bestaande boerderij tot twee woningen kan niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Weert op 13 september 2001 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Limburg op 16 april 2002. Bijlage A en B laten de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

De gronden van het bouwplan hebben momenteel de bestemming “agrarisch gebied”. Op grond van deze bestemming is de beoogde splitsing van de woonboerderij niet toegestaan. Om het desbetreffende bouwplan toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan eerst te worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alvorens de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen dient de gemeente te beschikken over een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “splitsing woonboerderij Molenweg 19 te Stramproy” met onderhavige toelichting opgesteld. Het doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aan de Molenweg 19 te Stramproy planologisch gezien haalbaar is. Uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt bestaat er namelijk geen bezwaar tegen de boerderijsplitsing. Met de realisatie van de plannen wordt bovendien voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering van bestaand bebouwd gebied in de kernen. Ten slotte is het plan maatschappelijk en economisch gezien uitvoerbaar.