

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3109741
Aanvraagnaam	Plattelandswoningen Rietstraat 13-15 te Weert
Uw referentiecode	M166374
Ingediend op	21-07-2017
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Omzetting bedrijfswoningen Rietstraat 13-15 in plattelandswoningen
Opmerking	Mw. A. Beurskens is contactpersoon van onderhavige aanvraag vanuit de gemeente Weert. Voor vragen kunt u contact opnemen met Giel Pouls, Aelmans ROM BV, 0475-459260
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Weert
Bezoekadres:	Wilhelminasingel 101 6001 GS Weert
Postadres:	Postbus 950 6000 AZ Weert
Telefoonnummer:	(0495) 575 000
Faxnummer:	(0495) 541 554
E-mailadres:	gemeente@weert.nl
Website:	www.weert.nl
Contactpersoon:	Afd. Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Bereikbaar op:	werkdagen van 09:00 tot 16:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Weert
Kadastrale gemeente	☒ Weert
Kadastrale sectie	Z
Kadastraal perceelnummer	397
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Z 398, Z 488

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Rietstraat 13 en Rietstraat 15 te Weert
----------------------------------	---

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Ruimtelijke_onderbo- uwing_pdf	Ruimtelijke_onderbo- uwing-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2017-07-21	In behandeling
B1_brief_gemeente_pdf	B1_brief_gemeee- nte.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2017-07-21	In behandeling
B2_luchtkwaliteit_pdf	B2_luchtkwaliteit.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2017-07-21	In behandeling
besluitvlak_pdf	besluitvlak.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	2017-07-21	In behandeling

Stichting Vermogensbeheer Op Heij
Rietstraat 13
6003 PL WEERT

Weert, **16 MAART 2015**

Onderwerp : principeverzoek Rietstraat 13 en 15
Ons kenmerk : Z-34659 - RB/31475

Beste meneer, mevrouw,

Op 2 februari 2015 hebben wij een brief van u ontvangen. Hierin wordt een verzoek gedaan om de woningen aan de Rietstraat 13 en 15 te bestemmen als plattelandswoningen of burgerwoningen.

Bestemmingsplan

De woningen aan de Rietstraat 13 en 15 zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en hebben de bestemming 'Sport-Manege'. Beide woningen hebben de aanduiding 'bedrijfswoning'. Conform het bestemmingsplan mogen beide woningen niet door niet-agrariërs bewoond worden.

In verband met de ligging van de manege is het om milieutechnische redenen niet mogelijk om de bestemming van de woningen te wijzigen in burgerwoningen. De woningen liggen immers binnen de milieucirkel van de manege. Verder heeft dit een onwenselijke precedentwerking tot gevolg. Het gemeentelijk beleid ziet erop dat er minimaal één bedrijfswoning bestemd blijft bij een agrarisch bedrijf of manege.

Een plattelandswoning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen van de bijbehorende agrarisch instelling, waardoor deze ook door een niet-agrariër mag worden bewoond.

In de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het mede toestaan van bewoning van de bedrijfswoning door derden. Binnen de bestemming 'Sport-manege' is deze afwijking niet opgenomen. Een dergelijke afwijkingsbevoegdheid is hierin niet opgenomen omdat er bij het opstellen van het bestemmingsplan van uit is gegaan dat de wettelijke mogelijkheid zich beperkte tot het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor voormalige agrarische bedrijfswoningen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Een manege is geen agrarisch bedrijf omdat het een gebruiksgerichte paardenhouderij is en niet een productiegerichte paardenhouderij. Inmiddels is er jurisprudentie waaruit blijkt dat de bedrijfswoning bij een manege ook als plattelandswoning mag worden gebruikt (Uitspraak Raad van State d.d. 21 mei 2014).

Wij hebben derhalve besloten in principe medewerking te verlenen aan het gebruik van beide woningen als plattelandswoningen.

Procedure

Het gebruik van beide woningen als plattelandswoningen kan alleen mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning (uitgebreid) overeenkomstig artikel 2.12 Wabo of een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening .

Alle bescheiden voor het doorlopen van de procedures dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. De legeskosten voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) en de herziening van het bestemmingsplan bedragen respectievelijk € 5.513,80 en € 5.617,85. In dit geval ligt het aanvragen van een omgevingsvergunning (uitgebreid) het meest voor de hand.

In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure bij een omgevingsvergunning (uitgebreid) er globaal uitziet en aan welke wettelijke eisen deze dient te voldoen.

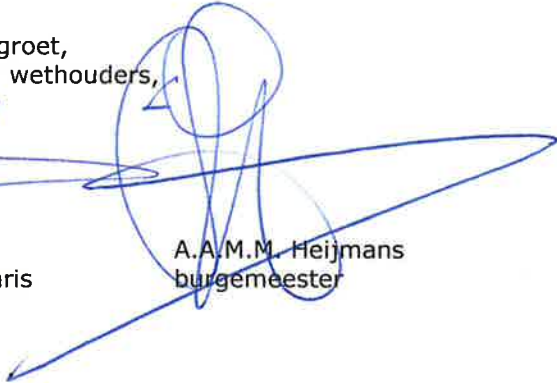
De legeskosten voor dit principeverzoek bedragen € 793,90. De rekening wordt u separaat toegestuurd. Deze kosten wordt te zijner tijd verrekend met de leges voor de omgevingsvergunning (uitgebreid).

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Anouk Beurskens op telefoonnummer 0495-575236 (maandag, dinsdag of donderdag) of via de mail: a.beurskens@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage

Omgevingsvergunning (uitgebreid)

De te volgen procedure voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor deze uitgebreide procedure bedragen de legeskosten € 5.513,80 (prijspeil 2015). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting en een digitale verbeelding vereist.

De in de toelichting te verwerken gegevens

1. Zie Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
2. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
3. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
4. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemonverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid). In een aantal gevallen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door B en W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);

3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond;

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft de toelichting aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

Omgevingsvergunning

- onderdeel Ruimtelijke onderbouw -

Rietstraat 13-15 te Weert

Gemeente Weert

Omgevingsvergunning

Rietstraat 13-15 te Weert

Gemeente Weert

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0988.PBRietstr13en15-ON01
Rapportnummer:	M166374.002/GPO
Opdrachtgever:	de heer C.A.T. Merkes
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	20 juli 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	10
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	12
3.3.2	Structuurvisie/gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische aspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering.....	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	18
5	Overige ruimtelijke aspecten	19
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	19
5.1.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	19
5.1.3	Cultuurhistorie.....	20
5.2	Kabels en leidingen.....	20
5.3	Verkeer en parkeren.....	20
5.3.1	Verkeersstructuur.....	21
5.3.2	Parkeren	21
5.4	Waterhuishouding	21
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	21

5.4.2	Provinciaal beleid	21
5.4.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei	21
5.5	Natuur en landschap	22
5.6	Flora en fauna.....	23
5.6.1	Algemeen.....	23
5.6.2	Conclusie flora en fauna	23
6	Juridische opzet en uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	25
6.1.1	Grondexploitatie.....	25
7	Haalbaarheid	27
7.1	Financiële haalbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
8	Procedure	29
8.1	Procedure	29
8.2	Formele procedure	29
9	Bijlagen.....	31
1.	Principemedewerking gemeente Weert	31
2.	Onderzoek luchtkwaliteit	31

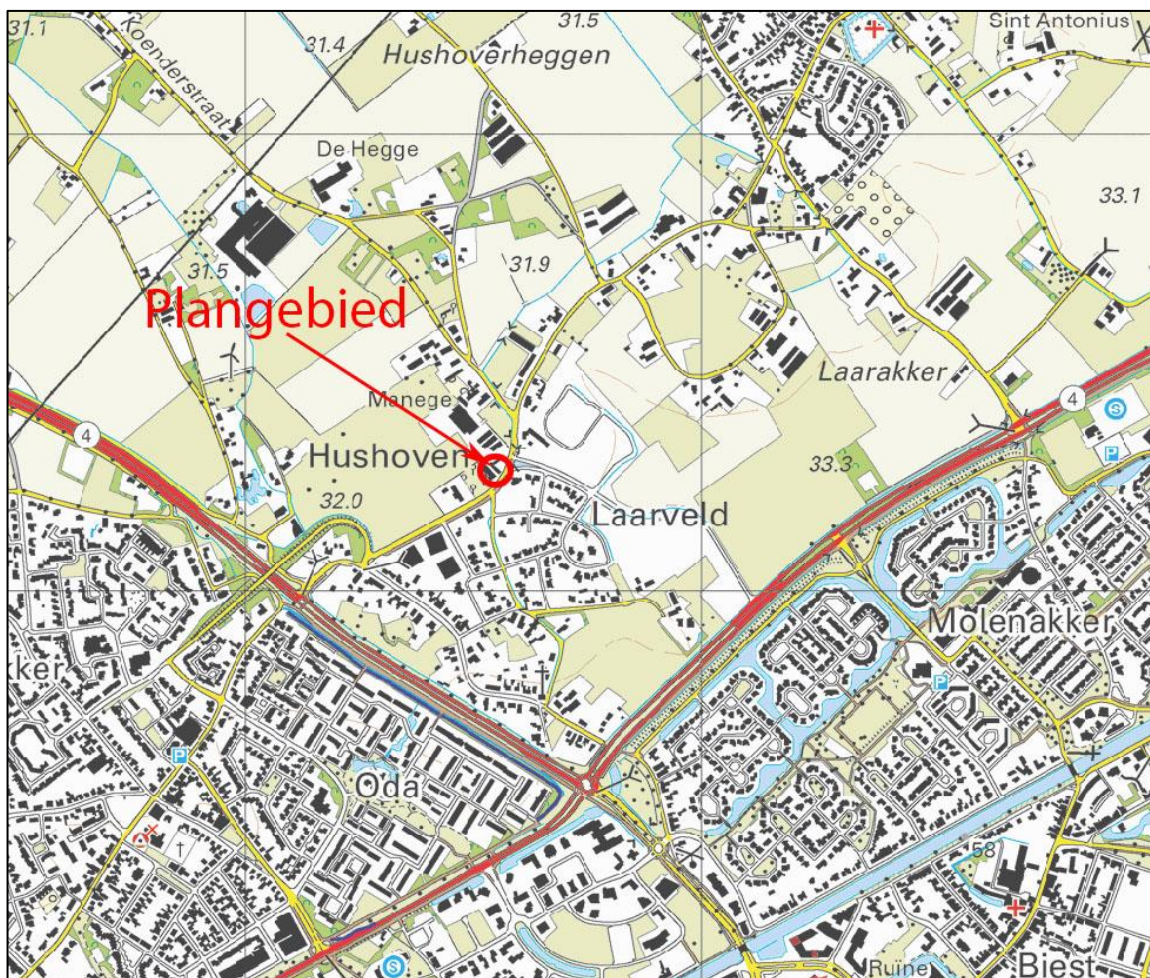
1 Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de locaties Rietstraat 13-15 te Weert. Deze twee locaties betreffen de twee bedrijfswoningen van de achterliggende manegelocatie. Al vele jaren is er geen relatie meer tussen de bewoners van de bedrijfswoningen en de aanwezige manege.

Hierdoor is er voor wat betreft de gebruikssituatie sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De twee bedrijfswoningen worden namelijk door initiatiefnemers niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven.

Op 16 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert besloten om in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen om van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het toestaan van het gebruiken van de bedrijfswoningen als plattelandswoningen (zie **bijlage 1**).

Ten behoeve van dit voornemen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Weert plaatsgevonden.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied

Onderhavige omgevingsvergunning richt zich op de locatie Rietstraat 13-15 te Weert. Het plangebied is gelegen ten noorden van Weert aan de rand van woningbouwuitbreiding 'Laarveld'.

Het plangebied wordt ontsloten door de Rietstraat van Boshoven naar Laar.

In de omgeving van het plangebied, die met name te kenmerken is als zijnde een overgangsgebied van woningbouw naar agrarisch buitengebied, bevinden zich op grotere afstand enkele agrarische bedrijven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie Z, nummers 397, 398, en 488. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1.889 m². Het plangebied is in gebruik geweest als bedrijfswoningen bij de aanwezige achterliggende manege. Verder zijn er bijgebouwen, erf en tuin aanwezig.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in een vergunning voor het gebruiken van de aanwezige bedrijfswoningen als 'plattelandswoningen' ter plekke van de bedrijfswoningen Rietstraat 13-15 te Weert. Op dit moment worden deze bedrijfswoningen reeds bewoond door initiatiefnemers. Om deze strijdige planologische situatie op te heffen, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning opgesteld.

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding of het verlenen van een vergunning.

De aanwezige manege (een manege betreft een landbouwinrichting) dient bij toepassing van de Wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning.

Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van de aanwezige manege. De bedrijfswoningen blijven behoren bij de manege. Milieutoetsing van de bedrijfsactiviteiten op deze bedrijfswoningen is derhalve ook in de toekomst niet aan de orde.

Onderhavig planvoornemen is besproken met de gemeente Weert.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en het erf van de locaties van initiatiefnemers. Het toestaan van het op dit moment strijdige gebruik zal er niet voor zorgen dat er ruimtelijke effecten optreden.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en de structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige kleinschalige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

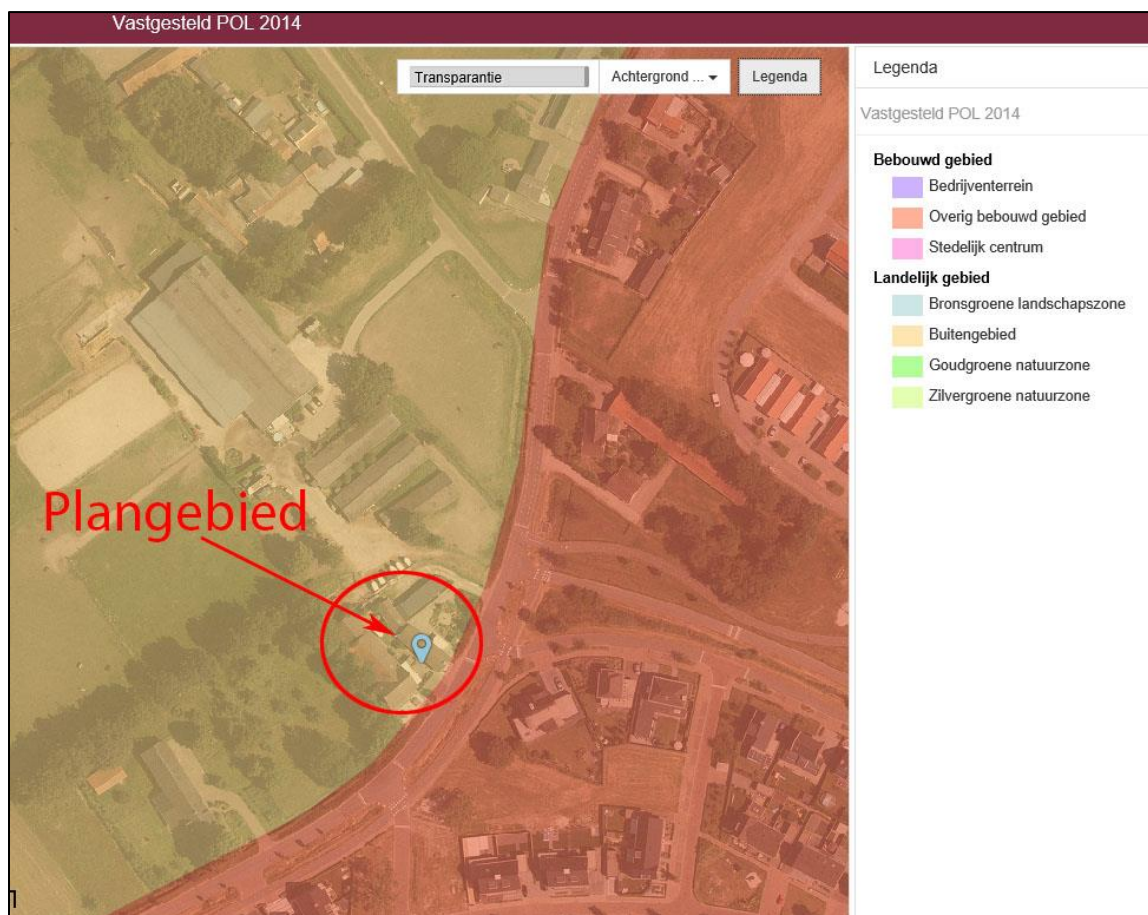
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende

opgenomen:

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied

In onderhavig geval is er sprake van een aanwezige manegebestemming. Het planvoornemen voorziet in het toestaan van het gebruik van de twee bedrijfswoningen als plattelandswoning. Derhalve past de ontwikkeling binnen de doelstellingen behorend bij de gebiedstypering 'Buitengebied' en is het initiatief aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

Provinciaal archeologisch beleid

Als gevolg van de nieuwe Wro hoeft de provincie niet meer de bestemmingsplannen van gemeenten goed te keuren. Haar toetsende rol is hierdoor veranderd. De provincie geldt nu meer als overlegpartij. Om aan te geven over welke onderwerpen de provincie in verband met de toetsing van bestemmingsplannen/omgevingsvergunningen overleg wil voeren, heeft zij deze belangen

vooraf kenbaar gemaakt.

Ten aanzien van het aspect archeologie heeft de provincie Limburg haar belang gedefinieerd in de vorm van een aantal "Provinciale archeologische aandachtsgebieden". Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie wil haar verantwoordelijkheid voor archeologie beperken tot deze aandachtsgebieden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen op de rand van een dergelijk aandachtsgebied of in de nabijheid hiervan. Aangezien het planvoornemen niet voorziet in activiteiten die de bodem verstoren volgt hieruit dat het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

In onderhavig geval is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling (alleen een gebruikswijziging van het gebruik van twee bedrijfswoningen naar het gebruik van een bedrijfswoning door een burger) in het buitengebied. Derhalve is het Limburgs Kwaliteitsmenu ook niet van toepassing voor onderhavig plan.

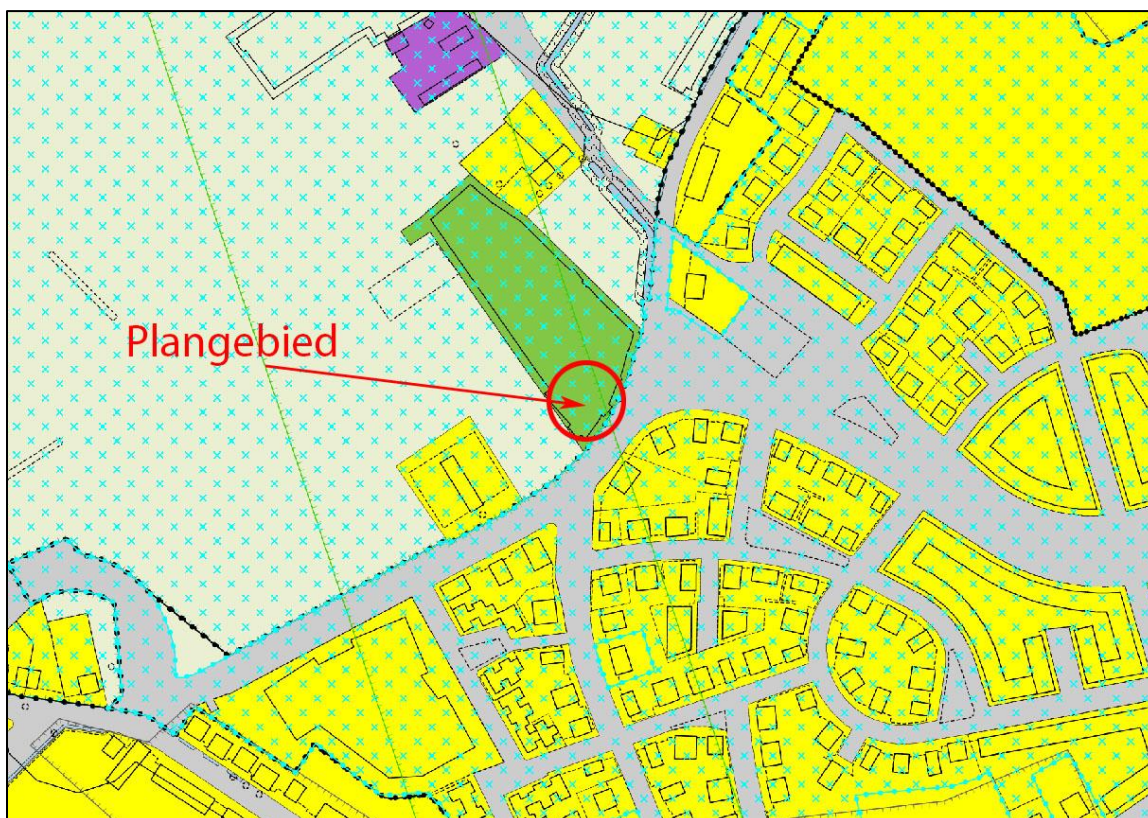
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend planvoornemen daarmee niet in strijd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Sport- Manege' met de aanduiding van 2 bedrijfswoningen.

Het is niet mogelijk om het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Middels het doorlopen van deze omgevingsvergunningprocedure kan uitvoering worden gegeven aan het initiatief.

Onderhavig rapport voorziet in een ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen.

3.3.2 Structuurvisie/gemeentelijk beleid

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit kwaliteitsmenu is onder andere van toepassing op de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Weert. Onderhavig plangebied is gelegen ter plaatse van deze gronden. Derhalve is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. De planontwikkeling valt niet binnen één van de tien in het gemeentelijk kwaliteitsmenu opgenomen categorieën. Omdat er sprake is van een functiewijziging van bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoningen is er geen sprake van een ruimtelijke activiteit. Omdat er geen verdere versterking is voorzien bij onderhavig planvoornemen, behoeft er verder ook geen tegenprestatie geleverd te worden.

Gemeentelijk woonbeleid

Op 26 november 2014 is door de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. De beleidsnota's 'Wonen in Weert 2003+' en 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010' zijn ingetrokken. Deze structuurvisie betreft een algemene structuurvisie zonder specifieke benoeming van locaties. Wel is in deze structuurvisie opgenomen dat er terughoudend omgegaan moet worden met woningen toevoegen aan de planvoorraad. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat dit planvoornemen niet voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning maar in de omvorming van twee bedrijfswoningen in twee plattelandswoningen.

Kortom, vanwege het feit dat dit planvoornemen niet voorziet in een extra woning, kan worden gesteld dat de woonvisie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming/functie niet wijzigt en het gebruik (wonen) hetzelfde blijft. Uitsluitend het bestaande gebruik van de bedrijfswoningen door een burger wordt middels onderhavige vergunning mogelijk gemaakt.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de ruimtelijke ordening, is in de Wet geluidhinder bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' bepaalde wettelijke eisen gelden. Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Geluidsgevoeligheid

Onderhavig planvoornemen hoeft niet getoetst te worden voor bovenstaande onderdelen inzake geluid. Er is namelijk geen sprake van een toename van het aantal of het soort woningen binnen het plangebied. De plattelandswoningen blijven in bestemmingsplantechnisch opzicht bedrijfswoningen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

Externe werking: industrielawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een geluidstoename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Onderhavig planvoornemen voorziet daarmee niet in een wijziging die een externe werking in het kader van industrielawaai tot gevolg heeft.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor bewoners;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in het toevoegen van een gevoelige functie waardoor bedrijven in de omgeving worden belemmerd. Ook de (eigen) bedrijfsvoering van het manegebedrijf kan door onderhavige vergunning niet worden belemmerd, aangezien de bedrijfswoningen behouden blijven en geen toetspunt vormen voor de bedrijvigheid.

Ook van externe werking van onderhavig planvoornemen is geen sprake aangezien er geen wijziging van de omvang en vorm van de vigerende bestemming plaatsvindt. Enkel het gebruik van de bedrijfswoningen door een burger wordt mogelijk gemaakt middels onderhavige vergunning.

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

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese

regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de omvorming van twee bedrijfswoningen in plattelandswoningen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is.

Voor het plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd om te bepalen of ter plekke van de woningen wordt voldaan aan de normen in de Wet luchtkwaliteit. Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 2**. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plekke van de woning wordt voldaan aan de gestelde normen voor luchtkwaliteit en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing en er hoeft ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zal er derhalve geen belemmering zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op onderhavige locatie.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

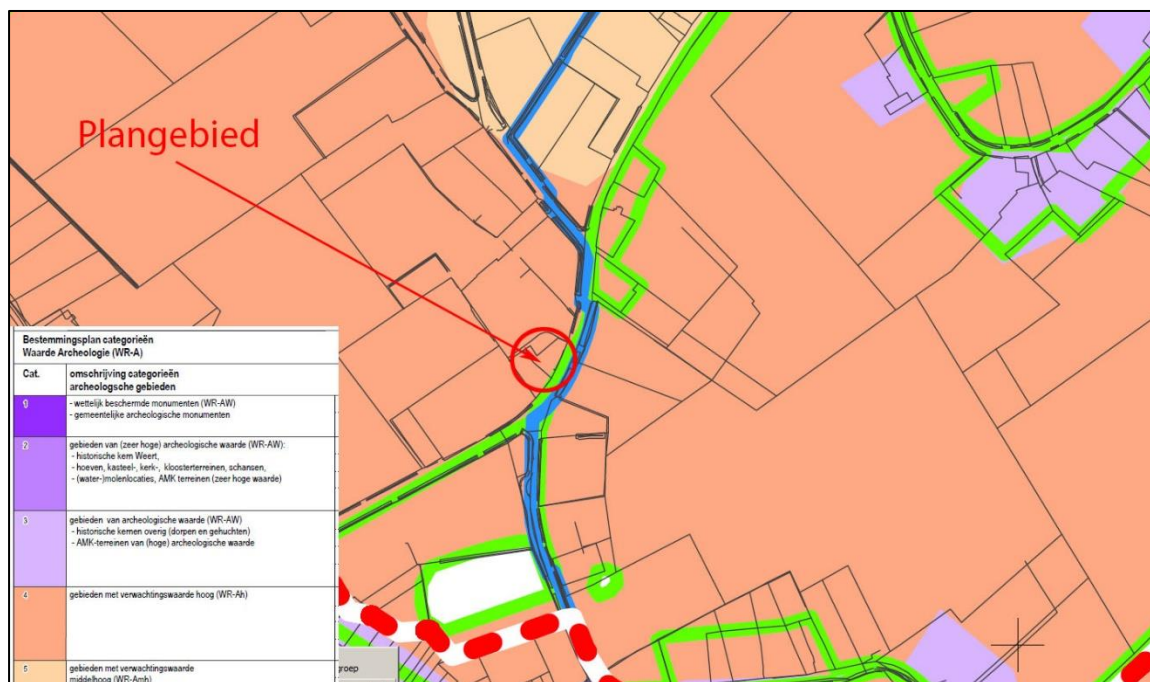
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologisch waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn (zie par. 3.2.1). Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Weert heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Omdat het planvoornemen alleen voorziet in een gebruikswijziging en niet in verstoringen van de bodem is voor onderhavig planvoornemen geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede archeologische en cultuurhistorische waardenkaart

5.1.3 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Tevens voorziet het planvoornemen niet in bouwactiviteiten.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de

verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

5.3.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat er ook geen wijzigingen optreden. Kortom, het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

5.4.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

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.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwde of verharde oppervlakte.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat hierin geen wijziging optreedt.

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.

Aangezien de functie van de bedrijfswoningen niet wijzigt (blijft wonen) heeft onderhavig planvoornemen geen externe werking en speelt het aspect gebiedsbescherming geen rol in onderhavig planvoornemen. Er dient derhalve geen Nb-vergunning aangevraagd te worden.

Ten aanzien van landschap kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in bouwactiviteiten. Derhalve is er geen sprake van de huidige situatie en is er geen eventuele aantasting van het landschap.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend plan voorziet in het verlenen van een vergunning voor het gebruiken van bedrijfswoningen als plattelandswoningen. Er zullen derhalve geen bouw- of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan.

5.6.2 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De toegestane wijziging van het gebruik van de bedrijfswoningen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

6 Juridische opzet en uitvoerbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Als gevolg van bovenstaande behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De apparaatskosten zijn bovendien anderszins verzekerd, namelijk door het heffen van leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De Grex-wet is daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert is een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele aanvragen en vergoedingen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Onderhavige omgevingsvergunning doorloopt de bijbehorende procedure waarbij een ieder een zienswijze kan indienen op de ontwerp-omgevingsvergunning. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

8 Procedure

8.1 Procedure

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

De gemeenteraad wordt nog in de gelegenheid gesteld om een verklaring van geen bedenkingen voor onderhavig planvoornemen af te geven, tenzij er sprake is van een situatie waarvan de gemeenteraad heeft bepaald dat er geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven hoeft te worden. Van dit laatste is sprake in het onderhavige geval.

Aangegeven is dat voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag door het bevoegd gezag altijd een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moet worden gelegd. Op basis van artikel 3.12, vijfde lid, van de Wabo kan gedurende deze 6 weken een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage liggen (ingevolge art. 3:16 lid 1 Awb zes weken), moet door andere bestuursorganen advies worden uitgebracht. Uiteraard voor zover het inwinnen van advies volgens artikel 2.26 van de Wabo is vereist alvorens een beslissing op de aanvraag wordt genomen.

8.2 Formele procedure

Algemeen

De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van de ontwerpvergunning.
2. **Ter inzage legging** van de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.

5. Algemene **bekendmaking** van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. Uitspraak rechtbank
9. Mogelijkheid tot **Hoger beroep** bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. Uitspraak Afdeling.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf ... tot en met ... voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principemedewerking gemeente Weert
2. Onderzoek luchtkwaliteit

Memo motivatie luchtkwaliteit

Datum 22 juni 2017
Documentnummer M166374.001.001/JGO
Relatie De heer C.A.T. Merkes
Onderwerp Motivatie luchtkwaliteit – Fijn stof emissie

Op de locatie Rietstraat 13 en 15 te Weert worden de bedrijfswoningen behorend bij de manege 'plattelandswoning'. Op de manege rust de bestemming 'Sport-Manege'. Om aan te tonen dat ter plaatse van de toekomstige plattelandswoningen (Rietstraat 13 en Rietstraat 15) sprake is van een goed woon- en leefklimaat is onderhavig luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld.

Met onderhavig onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van de plattelandswoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het mogelijk is om op de bedrijfswoningen de aanduiding plattelandswoning te leggen.

Luchtkwaliteit ten gevolge van de manege

Volgens het bestand Veehouderijen in Limburg (WEB-BVB) beschikt de manege over een vergunning voor het houden van paarden. In het WEB-BVB bestand zijn geen gegevens bekend over het aantal te houden paarden of pony's, wel is de totale vergunde ammoniakemissie bekend. De totale vergunde ammoniakemissie bedraagt 334 kg NH₃/jaar. Dit komt overeen met een vergunning voor het houden van ca. 67 volwassen paarden. Een uitsnede van het WEB-BVB bestand is toegevoegd als **bijlage 1**.

Voor paarden en pony's zijn geen fijn stof emissiefactoren vastgesteld. Om de luchtkwaliteit ten gevolge van de manege inzichtelijk te maken worden in onderhavig onderzoek de paarden voor wat betreft fijn stof gelijkwaardig gesteld aan zoogkoeien. Voor zoogkoeien bedraagt de emissie fijn stof 86g/dier/jaar.

Jaargemiddelde concentratie en overschrijdingsdagen

Om aan te tonen dat ter plaatse van de plattelandswoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is een (fictieve) berekening uitgevoerd met het programma ISL3a. In de onderstaande tabel worden de rekenresultaten weergegeven.

Locatie	Jaargemiddelde concentratie (Microgram/m ³)	Overschrijdingsdagen 24-uurs gemiddelde (Dagen)
Rietstraat 13	22.79	11.3
Rietstraat 15	22.79	11.3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er ruimschoots aan de wettelijke kaders met betrekking tot fijn stof kan worden voldaan:

- de jaargemiddelde concentratie mag **maximaal 40** bedragen;
- de overschrijdingsdagen 24-uurs gemiddelde mag **maximaal 35** bedragen.

De rekenresultaten met ISL3a zijn toegevoegd als **bijlage 2**.

Conclusie: de betreffende gevoelig objecten passen binnen de wettelijke kaders voor fijn stof. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Opgesteld door:

J.A.M. Goertz-Habets BBA
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

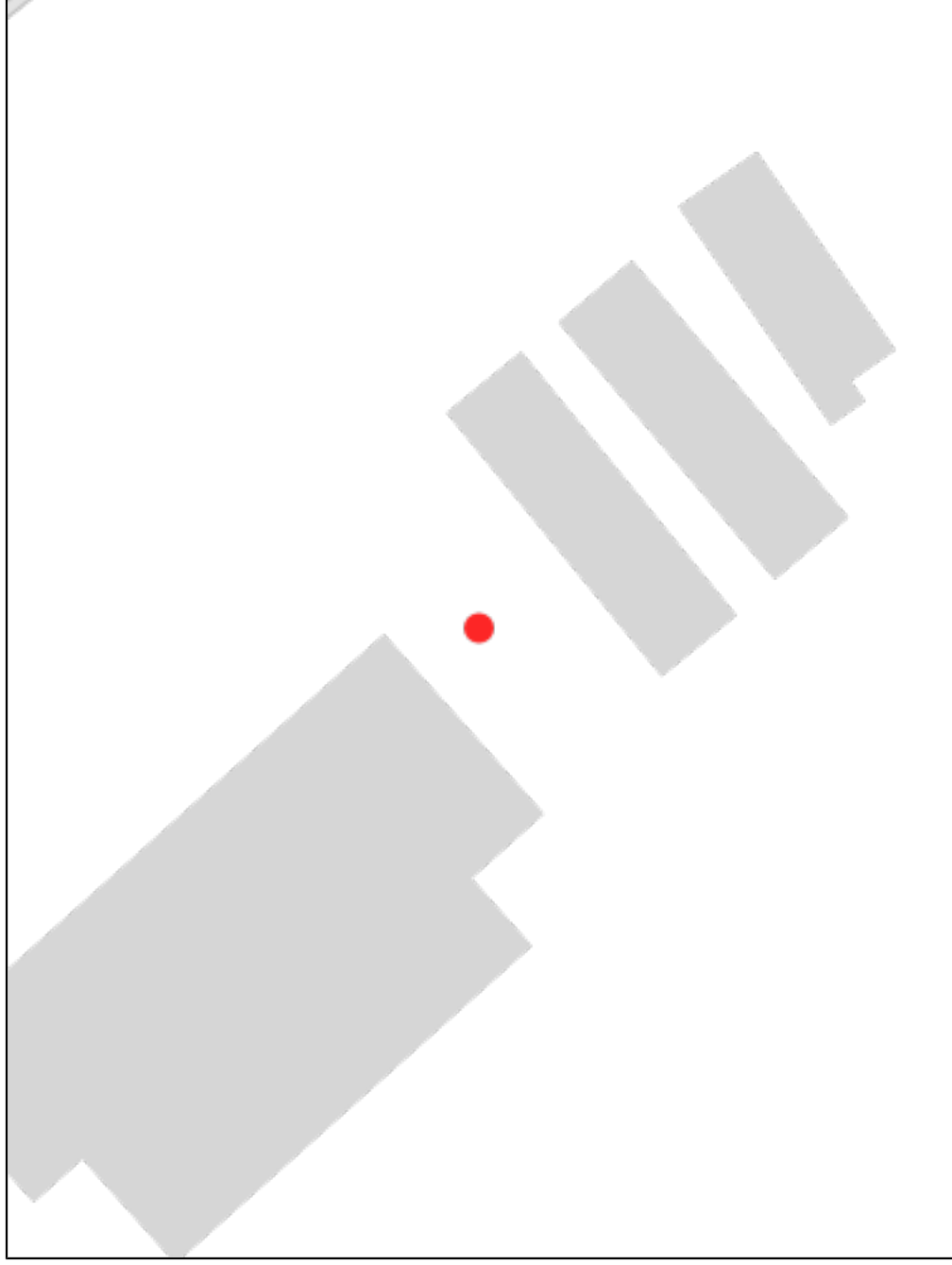
Bijlagen: 1) Uitsnede van het WEB-BVB bestand
 2) Rekenresultaten met ISL3a

Bijlage 1

Aanvullende informatie	
Extra	-
BEDRIJFSTYPE	Paarden
DOSSIER	6003PR1B
NH3 EMISSIE	334
GEUREMISSIE OU/s	0
FIJNSTOFEMISSIE kg/jr	0
STRAAT	Koenderstraat
PLAATS	WEERT
GEMEENTE	Weert
AANTAL NGE	115
DATUM BESLUIT	23-8-2010
GLOBALID	{448005EC-7570-4284-A901-EABBCFFC90CA}
COORDINAAT X	176512
COORDINAAT Y	364349

Gemaakt op: 6 september 2016

BEDRIJFSTYPE	: Paarden
NH3 EMISSIE	: 334
PLAATS	: WEERT
DATUM BESLUIT	: 23-8-2010



1	2	3	4	5	6	7	8	9
X	Y	Totaal	bron	GCN	N50-tot	N50-GCN	zeezout (ug/m3)	-dagen
176524.0	364278.0	22.79	0.01	22.78	11.31	11.31	1	2
176533.0	364280.0	22.79	0.01	22.78	11.31	11.31	1	2

PM10 - Toelichting op de getallen:

- kolom 1: x-coördinaat receptorpunt
- kolom 2: y-coördinaat receptorpunt
- kolom 3: Jaargemiddelde concentratie (bron + GCN)
- kolom 4: Jaargemiddelde concentratie (alleen bron)
- kolom 5: Jaargemiddelde concentratie (alleen GCN)
- kolom 6: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (bron + GCN)
- kolom 7: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (alleen GCN)
- kolom 8: Mogelijke zeezout correctie op jaargemiddelde concentratie (ug/m3)
- kolom 9: Mogelijke zeezout correctie op aantal overschrijdingsdagen

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: 22-6-2017

Berekend op: 2017/06/22

12:56:50

Project: Rietstraat 13 en 15 te Weert

RD X coördinaat: 176 136

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 0

RD Y coördinaat: 363 983

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 0

Berekende ruwheid: 0.58

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.00

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2017

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: R:\BP\Weert\Rietstraat 13 en 15 Weert

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Rietstraat 13	176 524	364 278	22.79	11.3
Rietstraat 15	176 533	364 280	22.79	11.3

Brongegevens

Naam : Fictieve bron

Type: AB

RD X Coord.: 176 535

RD Y Coord.: 364 326

Emissie: 0.00018

hoogte van emissiepunt: 5.00

verticale uittreesnelheid: 4.00

diameter van emissiepunt: 0.50

temperatuur van emisstroom: 285.00

hoogte van gebouw: 6.0

X-coord. zwaartepunt van gebouw: 176 535

Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 364 326

lengte van gebouw: 40.00

breedte van gebouw: 10.00

orientatie van gebouw: 45.00

Project: Rietstraat 13 en 15 te Weert - Berekening: 22-6-2017

Not Enough Data

— 40
— 32,5
— 10