

Ruimtelijke onderbouwing

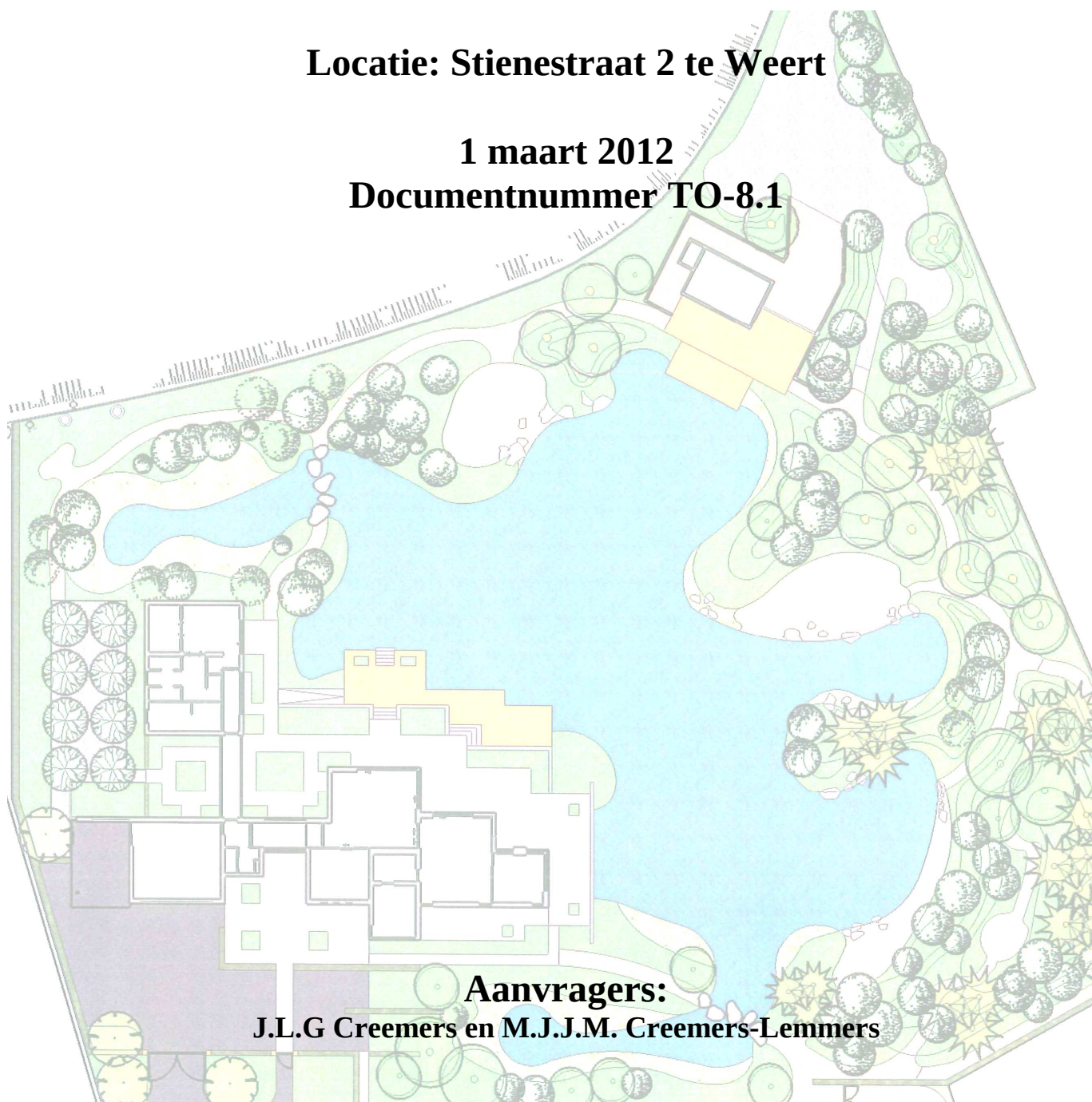
bestemmingswijziging van “Agrarisch” naar “Wonen”

T.b.v. de aanleg van een Bostuin en Tuin(onderhoud)berging

Locatie: Stienestraat 2 te Weert

1 maart 2012

Documentnummer TO-8.1



Aanvragers:

J.L.G Creemers en M.J.J.M. Creemers-Lemmers

Inhoudsopgave:

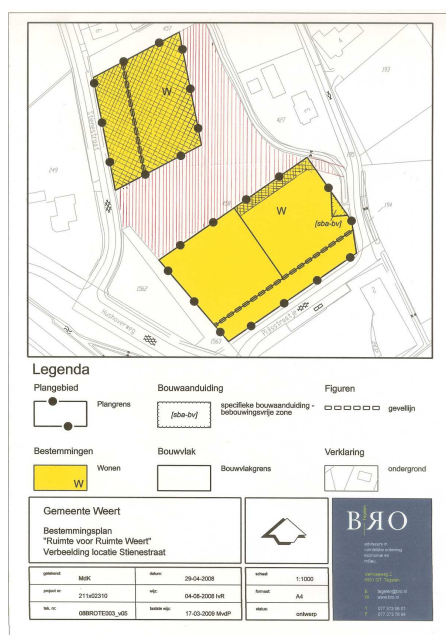
1. Begrenzing van het gebied
2. Omschrijving van het project
3. Vigerende bestemmingsplannen
4. Uitgangspunten van het beleid
 - 4.1. Rijksbeleid
 - 4.2. Provinciaal beleid
 - 4.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006
 - 4.2.2. Indeling in regio's
 - 4.2.3. Perspectieven
 - 4.2.4. Conclusie
 - 4.2.5. POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid
 - 4.2.6. Toetsing plan aan provinciaal beleid
 - 4.2.7. Limburgs Kwaliteitsmenu
 - 4.3. Regionaal beleid
 - 4.3.1. Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"
 - 4.3.2. Kader Nota Groen
 - 4.3.3. Structuurvisie fase 1
 - 4.3.4. Verleende toestemmingen aan aanvrager door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert
 - 4.3.5. Gemeentelijk kwaliteitsmenu
5. Onderzoeken
 - 5.1. Milieuaspecten
 - 5.1.1. Bodem
 - 5.1.2. Geluid
 - 5.1.3. Luchtkwaliteit
 - 5.1.4. Externe veiligheid
 - 5.1.5. Milieuzonering
 - 5.1.6. Archeologie
 - 5.1.7. Natuur en Landschap
 - 5.1.8. Flora en Fauna
 - 5.1.9. Waterhuishouding
6. Ruimtelijke Onderbouwing
 - 6.1. Planologische onderbouwing
 - 6.1.1. Stedenbouwkundig
 - 6.1.2. Landschappelijk
 - 6.1.3. Ruimtelijk
 - 6.1.4. Milieu
 - 6.1.5. Agrarisch
 - 6.1.6. Verkeer, parkeren
 - 6.2. Persoonlijke motivatie project
 - 6.3. Economisch uitvoerbaarheid
7. Specificatie (vergunningsplichtige) onderdelen Bostuin
 - 7.1. Aanplant van inheemse bomen, struiken en hagen
 - 7.2. Aanbrengen van natuurlijke begroeiing in de vorm van bloemenmengsel, kruisen, grassen etc.
 - 7.3. Halfverharde wegen en looppaden
 - 7.4. Vennen en vijvers
 - 7.5. Tuin(onderhoud)berging
 - 7.6. Vlonders
 - 7.7. Keerwanden
 - 7.8. Erf afscheidingen
 - 7.8.1. Erf afscheidingen in de vorm van draadhekwerk
 - 7.8.2. Erf afscheiding in de vorm van een poort
 - 7.9. Glooiende terreininrichting
8. Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing Stienestraat 2 te Weert

Het plangebied betreft een gedeelte van perceel sectie Z nummer 579 ter grootte van $\pm 6.400 \text{ m}^2$ aan de Stienestraat te Weert. Het perceel sectie Z nummer 579 is ontstaan na een verkaveling van het perceel sectie Z nummer 458 ter grootte van $\pm 10.000 \text{ m}^2$ in drie bouwpercelen. Om dit mogelijk te maken heeft er in 2009 een bestemmingsplanwijziging van een gedeelte van perceel sectie Z nummer 458 plaatsgevonden van “Agrarisch” naar “Wonen”.

1. Begrenzing van het gebied

Het plangebied ligt aan het bebouwingslint de Stienestraat en Pylsstraatje ten Westen van de kern Hushoven. Het plangebied wordt begrenst door de Stienestraat, 2 bouwpercelen (sectie Z nummer 578 en sectie Z nummer 549) gelegen aan het Pylsstraatje, een perceel sectie Z nummer 457 aan de Stienestraat 6 dat is ingericht als een tuin behorende bij de woning op het naastgelegen perceel sectie Z nummer 203 en aan de oostzijde een beek een primaire watergang. Op afbeelding 1 is het plangebied aangegeven met een rode arcering. Naast het rood gearceerde gebied is ook het dubbel gearceerde gebied in eigendom van aanvrager.



Afbeelding 1: Verbeelding bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Weert” plangebied is met rood gearceerd

Langs de Stienestraat en Hushoverweg staan wegbeplantingen. Samen met de omliggende erfbeplanting heeft het terrein een besloten karakter, dat terwijl het omliggende gebied, een open, agrarisch gebied betreft. Zie afbeelding 2.



Naast de woning Stienestraat 6 wordt de woning van aanvrager gerealiseerd. Aan het Pylsstraatje wordt nog een nieuwe woning gerealiseerd. Een andere woning (Pylsstraatje 1a) is in 2011 opgeleverd.

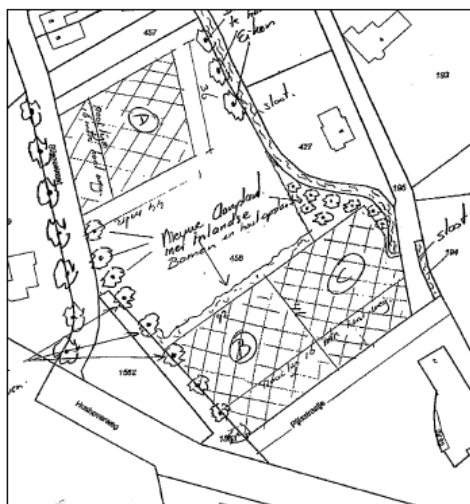
2. Omschrijving van het project

De aanvrager is voornemens om het plangebied in te richten met een zogenaamde Bostuin. Op bijlage 1 Tuinontwerp TO-3.10 is de Bostuin schetsmatig aangegeven. De volgende aanpassingen zullen voor de realisatie van de Bostuin worden verricht:

- Aanplant van inheemse bomen, struiken en hagen,
- Aanbrengen van natuurlijke begroeiing in de vorm van bloemenmengsel, kruiden, grassen etc.,
- Halfverharde wegen en looppaden,
- Vennen en vijvers,
- Tuin(onderhoud)berging,
- Vlonders,
- Een erf afscheiding op de erf grens in de vorm van draadhekwerk
- Toegangspoorten
- Het terrein wordt glooiend ingericht dit alles om de privacy voor de aanvrager en de omwonende te waarborgen
- Keermuren

3. Vigerende Bestemmingsplannen

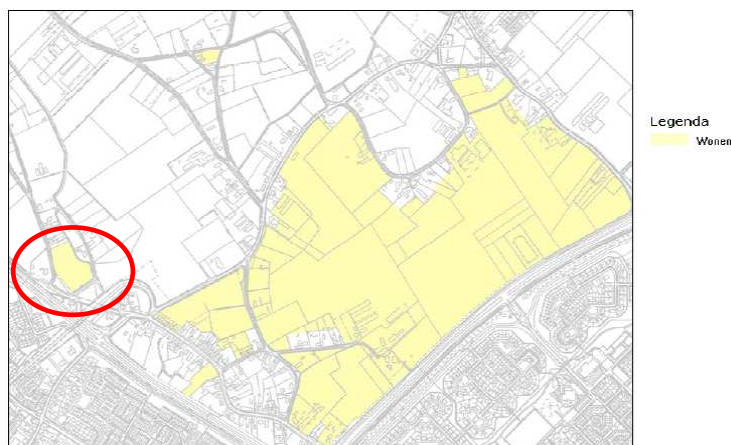
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingplan “Buitengebied 1998” met de bestemming “Agrarisch” met als differentiatie “Kernrandgebied”. Op de aangrenzende bouwvakken is het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert” van toepassing. In dit bestemmingsplan is op pagina 25 al een verbeelding aangegeven van de aanleg van de Bostuin op perceel sectie Z nummer 579 (zie afbeelding 3). Deze verbeelding is overgenomen van een schets die door de toenmalig eigenaar van perceel sectie Z nummer 458, op verzoek van “Ruimte voor Ruimte Limburg CV”, is gemaakt, in overleg met aanvrager, als ruimtelijke onderbouwing van de inrichting van drie bouwpercelen te realiseren op het perceel sectie Z nummer 458 (gedeeltelijk). Deze brief gedateerd 3 maart 2007 is als bijlage 2 bijgevoegd.



Afbeelding 11. Verkaveling Stienestraat

Afbeelding 3: figuur uit het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties Buitengebied Weert”.
Op deze afbeelding is duidelijk de nieuwe aanplant aangegeven.

In de het document “structuurvisie fase 1” van de gemeente Weert is vastgelegd dat het oorspronkelijk perceel sectie Z nummer 458, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, voorbestemd is om de bestemming “wonen” te krijgen. Op pagina 60 is dit in een tabel opgenomen en op pagina 80 treft u links op de pagina de verbeelding geel gekleurd als verbeelding voor de functie “Wonen” aan van het plangebied (zie afbeelding 4).



Figuur: locaties fysieke ontwikkelingen Laarveld

Afbeelding 4: figuur uit Structuurvisie fase 1 van de gemeente Weert.
In de rode cirkel de verbeelding van de voorgenomen bestemming van het plangebied aan de Stienestraat.

Bij de bestemmingsplan wijziging van perceel sectie Z nummer 458 (gedeeltelijk) van bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” heeft Ruimte voor Ruimte CV de visie van de gemeente Weert, vastgelegd in de “Structuurvisie fase 1”, om de bestemming van het plangebied te wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen” slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Deze omissie wil aanvrager met deze aanvraag repareren. Door de bestemming te wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen” wordt het mogelijk gemaakt om die delen van de aanleg van de Bostuin, die in strijd zijn met het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, mogelijk te maken.

Doordat het plangebied is ingesloten tussen drie nieuw gerealiseerde bouwkvavels en bestaande bebouwing, het gebied slechts een beperkte oppervlak heeft van $\pm 3.950 \text{ m}^2$ en grenst in een “L vorm” aan de tuinen van de (toekomstig) omwonende is het plangebied niet meer geschikt voor actief agrarisch gebruik. Actief agrarisch gebruik van het plangebied zou voor overlast kunnen zorgen voor omwonende. Daarnaast is het oorspronkelijk perceel sectie Z nummer 458 al meer dan 10 jaar niet meer in gebruik voor “Agrarische” doeleinden.

In afwijking van het bestemmingsplan zal er: i. een hekwerk van 2 meter hoog worden geplaatst voor de lijn “1 meter achter de voorgevelrooilijn”. Aan de straatzijde zal voor dit hekwerk een beukenhaag van 2 meter worden geplant zodanig dat het hekwerk niet in het zicht is vanaf de openbare weg. Op de erfgrans met de buurpercelen wordt het hekwerk op de erfgrans geplaatst en komt de beukenhaag c.q. klimop aan de tuinzijde. Ter plaatse van de inrit wordt het hekwerk en de beukenhaag 5 meter teruggelegd vanaf de erfgrans. ii. ter plaatse van de inrit (garagezijde) komen twee houten poorten met een gedeeltelijke open karakter en een hoogte van 1.8 meter. Aan de rechterzijde (tuinzijde) komt een metalen onderhoudspoort die haaks op de erfgrans komt te staan. Deze onderhoudspoort komt tussen beukenhagen te staan en is niet in het zicht vanaf de openbare weg. iii. rechts achter in de tuin komt een tuin(onderhoud)berging met overkappingen met een bebouwd oppervlak van $\pm 30 \text{ m}^2$.

4. Uitgangspunten van het beleid

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het regionaal beleid wordt de regionale woonvisie behandeld.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP).

Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Gepleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering. Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Toetsing plan aan het rijksbeleid

De aanleg van de Bostuin wordt gerealiseerd aansluitend aan de kern en nabij een bestaand bebouwingscluster. Hierdoor is het plan conform rijksbeleid aangezien de aanleg van de Bostuin gebundeld aan bestaande en nog te realiseren woningen met tuinen tot stand komt. Dit plan heeft tevens een positieve invloed op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het omringende landschap.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat ondermeer om het contourenbeleid en EHS cq. POG-beleid. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moeten worden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden. In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren. Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode, VORM). Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat (systematiek van Bouwkavel op maat plus, BOM+).

4.2.2 Indeling in regio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis

van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. De locatie is gelegen binnen de beleidsregio 'Maasvallei-West'. Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De stroomgebieden van de Tungelroysebeek en Loobeek vormen twee markante onderdelen van de regio. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kamptongingen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsweg. De sociaal-culturele structuur in de overwegend kleinere kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler. Het afwisselende en natuurlijke karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. EHS en POG in het landelijk gebied ten westen van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in België en Noord-Brabant verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Maas, Peel en Kempen. Voor het gebied Maasvallei-West worden geen specifieke doelstellingen op het gebied van woningbouw genoemd.

4.2.3 Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor de gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden binnen de provincie Limburg negen perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. De locatie ligt in perspectief 8 'Stedelijke ontwikkelingszone'. Dit perspectief omvat landbouwgebieden tussen het bestaande stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals parken, multifunctioneel bos, openlucht recreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

4.2.4 Conclusie

Binnen dit perspectief is het beleid hoofdzakelijk gericht op het ontwikkelen van een vitaal landelijk gebied. De aanleg van de Bostuin pas hier uitstekend in. De Bostuin zorgt mede door zijn ruime opzet en open karakter ervoor dat de 3 nieuwe woningen die in dit gebied worden/zijn gerealiseerd uitstekend worden ingepast in de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke buitengebied.

4.2.5 POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven. Binnen de contouren moeten in principe alle "stedelijke functies" een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert.

4.2.6 Toetsing plan aan provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is voornamelijk gericht op het onthouden van rode ontwikkelingen in het buitengebied. In het buitengebied dienen vooral de functies landbouw en natuur / landschap alle ruimte te krijgen. Woningbouw wordt mogelijk geacht binnen de rode contouren of grens stedelijke dynamiek. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning die aan de Stienestraat gerealiseerd wordt valt binnen de rode contour of grens stedelijke dynamiek, perspectief P8. Nieuwbouw van woningen en aanleg van tuinen binnen de contour of grens stedelijke dynamiek is dan ook mogelijk. Het plangebied is reeds getoetst door de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat de locatie voldoet aan de voorwaarden; ligging in de direct nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend op de bebouwde kom, niet is gelegen in de (voormalige) Provinciale Ecologische Structuur en niet is gelegen binnen het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De locatie is dan ook als kansrijk beoordeeld.

4.2.7 Limburgs Kwaliteitsmenu

Doel van het Limburgse Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijk beleid, de structuurvisie, vast te leggen.

Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

4.3 Regionaal beleid

Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 1998”

De bestemming van het plangebied is thans geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 14 december 1999) en daarbij behorend bestemmingsplan “Buitengebied 1998” – herziening ex artikel 30 WRO van de gemeente Weert (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 april 2002). In dit bestemmingsplan zijn de omissies en onthouden goedkeuringen uit het ‘moederplan’ bestemmingsplan “Buitengebied 1998” gerepareerd.

De vigerende bestemming voor het plangebied is: Agrarisch gebied-kernrandgebied.

Agrarisch gebied

De als agrarisch gebied aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- behoud en ontwikkeling recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden;
- waterstaatkundige doeleinden;
- voor de ontvangst, berging en / of afvoer van water alsmede de bescherming,
- het beheer en het onderhoud van de watergang ter plaatse van de aanduiding “A-watergang”;
- burgerwoning, uitsluitend op of nabij de desbetreffende aanduiding;
- doeleinden van openbaar nut;
- verkeersvoorzieningen;
- agrarische opstal, uitsluitend op of nabij de desbetreffende aanduiding.

Binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied’ is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik overheerst dus binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal bestaande landschappelijke en cultuurhistorische / archeologische waarden. De landschapselementen dienen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart te worden gehandhaafd. Voor zover de gronden zijn aangegeven met de aanduiding “A-watergang” prevaleert het belang van de watergang. Op de tot ‘Agrarisch gebied’ bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de omschreven doeleinden. In de binnen deze bestemming weergegeven landschappelijke differentiaties worden voorts de volgende doeleinden nagestreefd:

Kernrandgebied

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

Toetsing plan aan het vigerende bestemmingsplan

De realisering van de geplande bostuin is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Het gewenste gebruik is in strijd met de, aan de gronden toegekende, bestemming.

Op de locatie is de differentiatie 'Kernrandgebied' van toepassing. De doelstellingen van deze differentiatie die binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' geldt, wordt met de realisatie van de bostuin gerespecteerd. Deze doelen worden zo veel mogelijk gewaarborgd door de nieuwe woningen te realiseren op ruimere kavels dan de woningen aan de overzijde van de weg (rand van de kern) en door voldoende groen tussen de nieuwe woning aan te leggen. In dit groen wordt mede voorzien door middel van de aanleg van de Bostuin.

In afwijking van het bestemmingsplan zal er: i. een hekwerk van 2 meter hoog worden geplaatst voor de lijn "1 meter achter de voorgevelrooilijn". Aan de straatzijde zal voor dit hekwerk een beukenhaag van 2 meter worden geplant zodanig dat het hekwerk niet in het zicht is vanaf de openbare weg. Op de erfgrens met de buurpercelen wordt het hekwerk op de erfgrens geplaatst en komt de beukenhaag c.q. klimop aan de tuinzijde. Ter plaatse van de inrit wordt het hekwerk en de beukenhaag 5 meter teruggelegd vanaf de erfgrens. ii. ter plaatse van de inrit (garagezijde) komen twee houten poorten met een gedeeltelijke open karakter en een hoogte van 1.8 meter. Aan de rechterzijde (tuinzijde) komt een metalen onderhoudspoort die haaks op de erfgrens komt te staan. Deze onderhoudspoort komt tussen beukenhagen te staan en is niet in het zicht vanaf de openbare weg. iii. rechts achter in de tuin komt een tuin(onderhoud)berging met overkappingen met een bebouwd oppervlak van ± 30 m².

Ten behoeve van de realisatie van de Bostuin, de eventuele planologische functiewijziging van bestaande grond, alsmede het eventueel stopzetten van de agrarische activiteiten ter plaatse is een nieuwe bestemmingsregeling noodzakelijk.

4.3.2 Kader Nota Groen

De gemeente Weert heeft op 10 september 2010 een kader nota Groen opgesteld.

Aanleiding en doel (H1)

De gemeente Weert heeft behoefte aan een instrument om de visie en ambities voor groen, natuur en landschap eenduidig vast te leggen. Om daarmee grip te houden op toekomstige ontwikkelingen van het groen. Om aan te haken op kansen en ontwikkelingen, zowel van derden, als ook om zelf kansen te creëren en kwaliteiten te versterken. Want Weert is een levendige stad, omringd door natuur, rust en ruimte. Sleutelwaarden waarmee Weert een aantrekkelijke woon- en werkomgeving kan bieden voor de eigen inwoners en zich ook regionaal kan onderscheiden.

Groene leidraad:

Deze Kadernota Groen geeft de gemeentelijke visie op het groen-, natuur- en landschapsbeleid. Het is daarmee een groene leidraad bij de gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen, inrichting en beheer. In de Kadernota Groen worden de belangrijkste structuren in het groen en landschap vastgelegd. De Kadernota Groen zal naast haar eigenstandige functie tevens gebruikt worden als afwegingskader in een aantal andere besluitvormingstrajecten. Onder andere voor bestemmingsplannen, waaronder de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, de ontwikkeling van stadsrandzones, de plannen voor de landbouwonwikkelingsgebieden, het landschapsonwikkelingsplan, het beheerplan openbare ruimte, dorpsontwikkelingsplannen enzovoorts. Het biedt daarmee een afwegingskader om nieuwe ontwikkelingen aan te toetsen en een instrument om groen en landschapskwaliteiten te versterken. Een instrument dus om sturing te geven aan de ontwikkeling van groen, natuur en landschap, zowel binnen de gemeente, als in regionaal verband. Dit document is opgesteld door een werkgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente Weert en Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud. Een klankbordgroep van enkele tientallen betrokken bewoners en belangengroepen heeft daarnaast op enkele momenten bijgedragen aan de planvorming, middels enkele discussiebijeenkomsten. De verslagen van deze bijeenkomsten vindt u in de bijlagen.

De groene ambities (H2)

Groen is één van de meest gezichtsbepalende onderdelen van de openbare ruimte. Het heeft een grote invloed op de leefbaarheid van wijken en buurten, het welbevinden van mensen, biedt mogelijkheden tot recreatie, sport en spel in de directe woonomgeving en draagt bij aan een gezond leefklimaat. Positieve invloed op gezondheid en leefklimaat voor mens en dier: Door behoud en waar mogelijk versterking van het groen, natuurgebieden en ecologische verbindingzones wordt een positieve bijdrage te leveren aan het leefklimaat voor mens en dier.

Verbeterd vestigingsklimaat: Aantrekkelijk groen levert een belangrijke bijdrage aan het vestigingsklimaat en betaalt zichzelf daarmee op termijn terug.

Groene parels beschermen en potenties benutten:

Weert kent een aantal bijzonder markante groene plekken, de groene parels: Bospark IJzeren man, de 'Groene longen' in het stedelijk gebied van Weert, de Moeselpel, de Dijkerakker, het Verliefdenlaantje langs de Zuid-Willemsvaart, de Weerterbergen / Laurabossen, de Weerter- en Budelerbergen en de Tungelroysche Beek met aanliggende bos- en natuurgebieden. De gemeente zal zich maximaal inspannen om deze groene parels te behouden en te beschermen. Naast het behoud van bestaande parels, worden de groene kwaliteiten optimaal benut door nieuwe parels te maken. Kansrijke gebieden hiervoor zijn bijvoorbeeld de singel rond het centrum van Weert, park de Biest en de beekdalen.

Groene longen: De groene longen van Weert worden gevormd door buurt- en wijkparken, sportcomplexen, groenvlakken langs het spoor en de Zuid-Willemsvaart en andere groenzones. In veel van de oudere wijken in de stad Weert zijn nauwelijks buurt- of wijkparken aanwezig. Het grotere groen wordt daar vooral gevormd door sportcomplexen. Ontwikkelingen zoals kunstgrasvelden maken dat sportcomplexen soms met minder ruimte toekunnen. Vanuit deze Kadernota Groen wordt voorgesteld om de daarbij vrijkomende ruimte te benutten voor parkachtige functies, in plaats van als inbreidingslocatie. Het behoud van de groene longen is ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid en informele speelruimte in de wijken van groot belang.

Behoud van een aantrekkelijk buitengebied: Weert is gezegend met een aantrekkelijk buitengebied met hierin een flink aantal natuurgebieden. Om de landschappelijke waarden te behouden moet bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk aandacht worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing.

Trots op Weert, stad in het groen: De inwoners van Weert mogen trots zijn op hun gemeente, met zijn fraaie ligging, vele groen en grote buitengebied! De gemeente zet in op behoud en versterking van het groene karakter met als sleutelwoorden natuur, rust en ruimte. Ook in gebieden met minder groen, zoals Landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's) en uitbreidingswijken is er oog voor de kwaliteit van groen en landschap.

Standaard een groene paragraaf: Om het groen een prominentere en meer proactieve rol te geven in de planvorming binnen de gemeente zullen alle nieuwe stedenbouwkundige plannen worden voorzien van een groene paragraaf en krijgen (her)inrichtingsprojecten een beheerparagraaf met effecten op kwaliteit, onderhoudbaarheid en kosten. Zo'n groene paragraaf is vergelijkbaar met de waterparagraaf van de watertoets. Kwaliteit op peil: openbaar groen levert een grote bijdrage aan een positieve beleving van de openbare ruimte. Het groen in de stad wordt op het huidige kwaliteitsniveau gehandhaafd en indien noodzakelijk verbeterd. Hieraan wordt ook in de toekomst veel aandacht geschonken. Betrokkenheid en samenwerking: De gemeente zal bewoners en samenwerkingspartners actief blijven betrekken bij groene projecten. Waar mogelijk worden gewenste groene ontwikkelingen met subsidie ondersteund.

4.3.3 Structuurvisie fase 1

In de structuurvisie fase 1 van de gemeente Weert is opgenomen dat het volledige perceel sectie Z nummer 458 voorbestemd is voor "Wonen".

4.3.4 Verleende toestemmingen aan aanvrager door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert

Op 30 maart 2011 hebben Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weert schriftelijk toestemming verleend voor de aanleg van de Bostuin. Deze schriftelijke toestemming is als bijlage 3 toegevoegd. Na een heroverweging hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert op 22 november 2011 nogmaals toestemming verleend voor de aanleg van de Bostuin. Deze schriftelijke toezegging is bijgevoegd als bijlage 4.

4.3.5 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

In navolging van het Limburgs Kwaliteitsmenu heeft Weert een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu in voorbereiding. Naar verwachting zal dit in 2012 vastgesteld worden. Dit nieuwe instrument biedt de gemeente Weert de mogelijkheid om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Conclusie:

Door het opstellen van de Kader Nota Groen wil de gemeente Weert een duidelijk signaal af dat toevoeging van extra groen gestimuleerd wordt. De aanleg van de Bostuin past volledig in de doelstelling van de gemeente Weert zoals vastgelegd in deze nota. De aanleg van de Bostuin verbeterd niet alleen de kwaliteit van leven voor

de aanvragers maar ook voor de omwonende. Daarnaast heeft de gemeente Weert met het nieuwe Kwaliteitsmenu een instrument in handen gekregen om de aan te leggen Bostuin inclusief tuin(onderhoud)berging te legaliseren. Indien het Kwaliteitsmenu dit op onderdelen voorschrijft zal aanvrager de hiervoor gevraagde tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsbijdrage (Kwaliteitsverbeterende maatregel) leveren.

Door in de Structuurvisie fase 1 al vast te leggen dat het plangebied voorbestemd is voor “Wonen” en door de reeds afgegeven toestemmingen aan aanvrager wordt expliciet vastgesteld dat het beleid van de Gemeente Weert erop is gericht de bestemmingswijziging en de aanleg van een Bostuin mogelijk te maken met uitzondering van, i. De 2 meter hoge erf afscheiding voor de lijn “1 meter voor de voorgevelrooilijn, ii. de tuin(onderhoud)berging in de achtertuin, waarvoor bij de gemeente Weert nog een toetsing moet plaatsvinden en eventuele goedkeuring moet worden afgegeven.

5. Onderzoeken

Bij de toekenning van een nieuwe bestemming aan de locaties dient rekening gehouden te worden met milieuaspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor alle locaties wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf worden de achtergronden uiteengezet, waarna puntsgewijs wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en / of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig. Bij een ouderdom tussen de twee en vijf jaar, moet door middel van een historisch onderzoek worden onderzocht of er activiteiten hebben plaatsgevonden die de kwaliteit van de bodem nadelig beïnvloed kunnen hebben. Is dit het geval, dan dient minimaal dat deel van het terrein opnieuw onderzocht te worden. Is het bodemonderzoek ouder dan vijf jaar, dan is nieuw verkennend onderzoek vereist.

Onderzoeksresultaten

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert” is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te achterhalen. Voor de specifieke onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport DVL Milieu & Techniek, Verkennend bodemonderzoek Stienestraat/Pylsstraatje te Weert, 19 oktober 2007 dat als bijlage 5 aan het planstuk is toegevoegd. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en toekomstig gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van een bouw- aanlegvergunning. Na opmaak van het onderzoeksrapport hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die de kwaliteit van de bodem nadelig beïnvloed kunnen hebben. Het perceel is als grasland in gebruik gebleven.

5.1.2 Geluid

Achtergrond

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. Er dient te worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor bewoners.

Onderzoeksresultaten

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert” is een akoestische inventarisatie uitgevoerd om de gevelbelasting op de nieuwe woningen indicatief te achterhalen. Indien is gebleken dat op een locatie niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is

middels een nader akoestisch onderzoek de exacte gevelbelasting bepaald. De locatie is gelegen binnen de 48 dB contour van omliggende wegen. Nader akoestisch onderzoek is uitgevoerd.

Nader akoestisch onderzoek

Voor de locatie is een nader akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai. Voor de specifieke onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport “K+ Adviesbureau, Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 7 Ruimte voor Ruimtelocaties te Weert, 27 augustus 2008, projectnummer: M7 395.401 dat als bijlage 6 aan het planstuk is toegevoegd. De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB aan de zijde van de Stienestraat. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en toekomstig gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

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

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

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan 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 fijn stof en NO2. Als de 1% of 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg		Minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1.500	1.000	3.000

Middels dit plan wordt slecht 1 locatie gewijzigd. Dit aantal valt ruim onder de 1% en 3 % grens voor PM10 of NO2. Het nieuwe bestemmingsplan draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.1.4 Externe veiligheid

Achtergrond

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Plangebied

De realisatie van een woning met bijbehorende (Bos) tuinen betreft de oprichting van kwetsbare objecten en dient derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond de verschillende locaties. Er bevinden zich geen van deze risico's rond de locatie.

Buisleidingen

Door het buitengebied van de gemeente Weert lopen enkele gasleidingen. De locatie ligt nabij een ondergrondse gasleiding. Nabij de Stienestraat ligt een aardgastransportleiding. Voor de leiding aan de Stienestraat geldt een belemmerende zone van 4 m aan weerszijde vanuit het hart van de leiding. De bostuin wordt ruim buiten deze belemmeringszones aangelegd, zodat de ligging nabij deze leidingen niet van invloed is op de bouw(aanleg)plannen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10-6 per jaar. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De hoofdwegen binnen de gemeente Weert (A2 en N275) worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. Voor wat betreft het groepsrisico wordt er ten aanzien van de ligging van de locatie (Stienestraat) ten opzichte van de A2 en N275, gezien de grote afstand tot deze wegen (100 m van de N275 en 1.100 m van de A2), vooralsnog geen problemen verwacht. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 100 meter.

Conclusie

De bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Wonen" en de realisatie van een Bostuin ondervindt geen negatieve consequenties van externe veiligheid.

5.1.5 Milieuzonering

Achtergrond

Voorts dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de aanleg van een Bostuin een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Toetsing

Ten noorden en ten noordoosten van dit plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Uit gemeentelijk onderzoek is gebleken dat het plangebied niet ligt binnen de milieuzones van deze bedrijven. Voor de ontwikkeling van de bestemmingsplanwijziging en aanleg van de Bostuin bestaan derhalve geen belemmeringen qua milieuzonering.

5.1.6 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en vooruitlopend op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Onderzoeksresultaten

Het plangebied is voor het opstellen van het bestemmingsplan "Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert" in beginsel beoordeeld door de provincie op kansrijkheid. Één van de voorwaarden waar aan getoetst is, betreft de archeologische uitvoerbaarheid. Indien een locatie kleiner is dan 2.500 m² en geen archeologische vondsten bekend zijn binnen een straal van 50 m van het perceel, behoeft op basis van desbetreffende provinciale richtlijnen geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Voor de betreffende locatie is gebleken dat wel een archeologisch onderzoek noodzakelijk is in de vorm van een bureauonderzoek en een karterend inventariserend veldonderzoek. Voor de specifieke onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport: "Synthegra bv, Bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek Stienestraat te Weert" dat als bijlage 7 aan het planstuk is toegevoegd. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het karterend inventariserend veldonderzoek wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

5.1.7 Natuur en Landschap

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat de locatie niet als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en / of als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) zijn aangeduid. De gebiedsbescherming van de EHS en POG zijn van levensbelang voor de uitwisseling van dier- en plantsoorten tussen verschillende bos- en natuurgebieden. Plaatselijk is verwerving en beheer door een natuurorganisatie aan de orde.

De locatie ligt buiten het gebied waarop deze gebiedsbescherming van toepassing is. De migratie van dier- en plantsoorten worden door de aanleg van de bostuin dan ook niet gehinderd. De aanleg van de bostuin heeft derhalve geen negatieve effect op de positieve instandhouding van de EHS en POG.

5.1.8 Flora en Fauna

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

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

Onderzoeksresultaten

Tegen deze achtergrond is bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert” nagegaan of de ontwikkeling nadelige effecten heeft voor beschermde gebieden en / of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving. Op basis van een bureaustudie zijn de effecten van de nieuwe ontwikkeling op beschermde gebieden en planten en dieren theoretisch beoordeeld. Indien een locatie niet binnen of nabij een gebied ligt waarop de gebiedsbescherming van toepassing is, en op basis van de huidige situatie van het perceel en de mate van menselijke verstoring niet verwacht wordt dat er op de locatie beschermde planten en dieren voorkomen, is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten teweegbrengt op flora en fauna. Uit deze bureaustudie is gebleken dat voor betreffende locatie een nader onderzoek noodzakelijk is. Voor deze locatie is een quickscan en aanvullend onderzoek flora & fauna uitgevoerd. Voor de specifieke onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport: BRO, Flora & faunaonderzoek 4 Ruimte voor Ruimtelocaties in Weert, 8 oktober 2008 projectnummer 11x02310_xxx dat als bijlage 8 aan het planstuk is toegevoegd.

Conclusie

Het ruimtelijk plan behoeft een nadere afstemming voor het behoud van de natuurwaarden van de beek. In de verkaveling is hiervoor in principe voldoende ruimte gereserveerd. Met het Waterschap Peel en Maasvallei is inmiddels door aanvrager afgestemd hoe het gebied langs de beek wordt ingericht. Dit is vastgelegd in twee Watervergunningen die zijn afgegeven en als bijlage 12 en 13 zijn bijgevoegd.

Om te voldoen aan de zorgplicht moet het grasveld op deze locatie eerst worden gemaaid alvorens het plangebied bouwrijp gemaakt kan worden. De aanwezige dieren hebben dan voldoende tijd om elders een nieuw leefgebied te zoeken. Ook dient op deze locatie rekening gehouden te worden met broedende vogels (bomen en struiken verwijderen buiten het broedseizoen). Beide punten zijn niet meer aan de orde. Het grasveld is inmiddels geploegd en er worden geen bomen of struiken meer verwijderd.

5.1.9 Waterhuishouding

Achtergrond

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van Waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij ontwikkellocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Bodemopbouw

Het buitengebied van de gemeente Weert wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door (droge) zandgronden. Ten noorden / noordwesten van Weert bestaat de bodem uit leem.

De locatie ligt in een gebied met een redelijke tot goede doorlatendheid van 0,45 tot 1,5 m per dag (bron: kaarten website Waterschap Peel en Maasvallei).

Gezien deze gegevens is het goed mogelijk het hemelwater te infiltreren in het projectgebied.

Oppervlaktewater

Tegen de plangrens van de locatie ligt ter plaatse een beek (respectievelijk het secundaire water Dorperlossing en het primaire water Dorperlossing). Volgens het POL2006 hebben deze twee betreffende beken geen specifieke ecologische functie. Op beide wateren is wel het Keur van het waterschap van toepassing. Conform artikel 9, lid 4 van de Keur van het waterschap is het verboden binnen 5 m uit de insteek van het watervoerend deel van het primair water, een bouwwerk aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen. Hiervoor kan door het waterschap ontheffing worden verleend.

Voor het aanbrengen van een hekwerk langs de beek en het aanbrengen van een duiker in de beek is reeds vergunning verleend door het Waterschap Peel en Maasvallei. De vergunning heeft als kenmerk 2011.05320 d.d. 15 april 2011 en is als bijlage 12 toegevoegd. Voor het plaatsen van de tuin(onderhoud)berging, het ophogen van de grond en het aanbrengen van beplanting is reeds een vergunning verleend door het Waterschap Peel en Maasvallei. De vergunning heeft kenmerk 2011.19283 d.d. 1 maart 2012. En is als bijlage 13 toegevoegd.

Water in relatie tot de aanleg van de Bostuin

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een vijver geleid en/of geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 63 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken. De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

6. Ruimtelijke onderbouwing

Bij de woning wordt op het bouwvlak een tuin gerealiseerd en buiten het bouwvlak een zogenaamde Bostuin met tuin(onderhoud)berging. Het perceel is bekend te Weert als sectie Z nummer 457.

6.1 Planologische onderbouwing

De locatie ligt ten noorden van het buurtschap Hushoven, direct ten noorden van de ringbaan rondom Weert. Het betreffende gebied wordt begrensd door de Stienestraat, de Hushoverweg, het Pylsstraatje en een beek aan de oostzijde. In de oude situatie was het terrein in gebruik als weiland. Langs de Stienestraat en Hushoverweg staan wegbeplanting. Samen met omliggende erfbeplanting heeft het terrein een besloten karakter, terwijl het omliggende gebied, een open, agrarisch gebied betreft.

Kenmerkend zijn dus het overgangsgebied van bebouwde kom naar buitengebied, de reeds aanwezige beplanting samen met de beek welke de landschappelijke kwaliteiten benadrukken en het gebiedje als eigen entiteit ten aanzien van zijn omgeving.

Foto's van het plangebied:



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7

In het onderzoek Flora en Fauna staat omschreven dat de bestaande bomen in het plangebied zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Een uitzondering vormen de drie zomereiken ter hoogte van de westkant van het Pylsstraatje, die zullen worden gekapt ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen (het kappen van deze bomen zal in tegenstelling tot het beschrevenen niet geschieden aldaar dit nog een actie zou zijn gerelateerd aan eerder geventileerde plannen). Daarnaast zal er nieuwe aanplant worden gerealiseerd in de vorm van inheemse bomen en houtopstanden langs een gedeelte van de beek, langs de Stienestraat en tussen de Stienestraat en de beek. De beek zelf zal niet worden aangetast, de oevers worden niet vergraven of verlegd.

Door de inpassing van de Bostuin in het omliggende gebied ontstaat er een evenwichtig beeld tussen bebouwing en groen. De aanleg van de Bostuin versterkt het tussengebied tussen de kern en het buitengebied. Er wordt een vloeiende overgang gemaakt tussen de kern met als kenmerk een sterke bebouwing op kleine percelen (gesloten karakter) naar het buitengebied met als kenmerk geringe bebouwing op grote percelen en grote open velden (open karakter).

6.1.1 Stedenbouwkundig

Uit de structuurvisie van de gemeente Weert komt duidelijk naar voren nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig te willen inpassen.

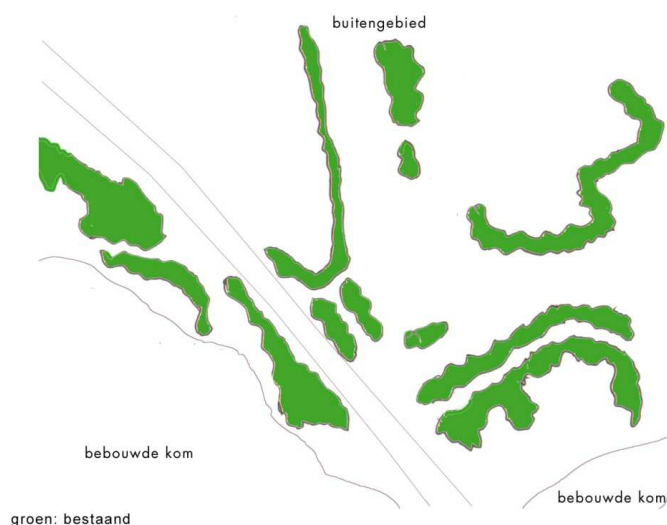
“Behoud van een aantrekkelijk buitengebied: Weert is gezegend met een aantrekkelijk buitengebied met hierin een flink aantal natuurgebieden. Om de landschappelijke waarden te behouden moet bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk aandacht worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Trots op Weert, stad in het groen: de inwoners van Weert mogen trots zijn op hun gemeente, met zijn fraaie ligging, vele groen en grote buitengebied! De gemeente zet in op het behoud en versterking van het groene karakter met als sleutelwoorden natuur, rust en ruimte. Ook in gebieden met minder groen, zoals Landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's) en uitbreidingswijken is er oog voor de kwaliteit van groen en landschap.”

Met eenzelfde visie is het gebied rond het palangebied tot ontwikkeling gebracht. In 2007 is op voorstel van de “Ruimte voor Ruimte Limburg CV” een plan gemaakt om tien Ruimte voor Ruimte woningen in dit gebied te willen ontwikkelen. De dichtheid van tien woningen zou een "onnatuurlijke" inpassing in het gebiedje opleveren.

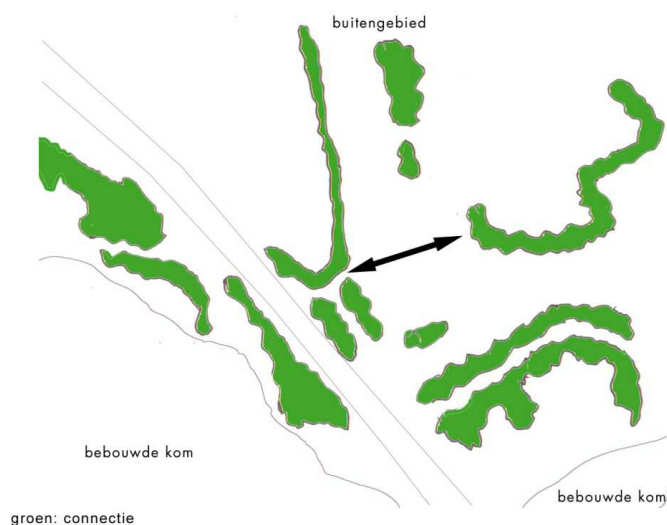
De toenmalige grondeigenaar en huidige opdrachtgevers (aanvragers) hebben voor een andere opzet gekozen. Zij hebben het aantal Ruimte voor Ruimte woningen teruggebracht naar drie. Hiermee ontstaat een andere dichtheid, een dichtheid meer behorende bij zijn omgeving, met de juiste verhouding tussen "rood" en "groen". Daarbij zouden deze woningen dan ruim van opzet zijn en verder in relatie tot hun omgeving worden ontwikkeld.

Binnen Perspectief 8, zoals vernoemd in het bestemmingsplan, is het beleid niet primair gericht op nieuwbouw van woningen. Het perspectief is hoofdzakelijk gericht op het ontwikkelen van een vitaal landelijk gebied. In de oude situatie zijn reeds woningen aanwezig. Zoals hiervoor omschreven is er een duidelijke afstemming gezocht en vind er geen verstoring in het gebied plaats, cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle patronen kunnen worden versterkt en de milieuhygiënische en waterhuishouding situatie ter plaatse verbeterd.

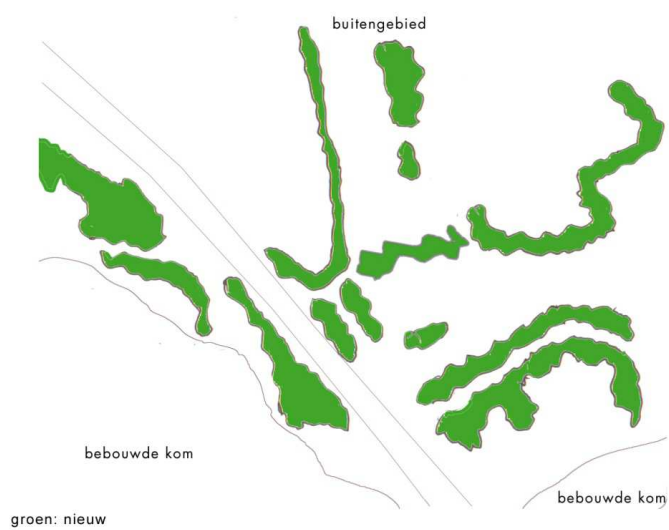
In de analyse in de navolgende afbeeldingen is een en ander verbeeld;



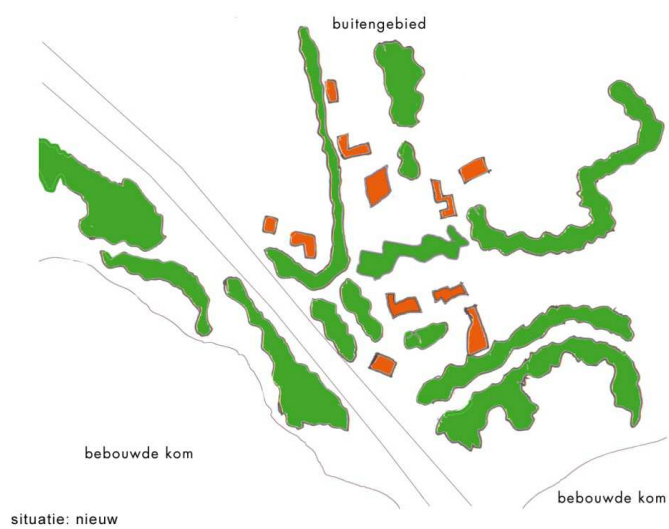
Afbeelding 5: Bestaande groene situatie



Afbeelding 6: Weergave groen connectie



Afbeelding 7: Nieuwe groene situatie



Afbeelding 8: Nieuwe groene situatie incl. bebouwing (rood)

6.1.2. Landschappelijk

De inpassing van de woning en de bostuin in het gebied heeft grote overeenkomsten met de bungalow aan het einde van de Stienestraat gelegen in hetzelfde buitengebied.



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11

Uitgangspunt van het project is dat de woning en aanplanting een zo natuurlijk mogelijke overgang van het stedelijke gebied naar het buitengebied ondersteunen. De aanplanting krijgt een landschappelijk karakter. Dit blijkt uit de volgende kenmerken van de Bostuin;

- Geen strakke perkjes,
- Geen klinkerpaatjes maar bosweggetjes en paden met halfverharding,
- Grote waterpartij d.m.v. vijvers en vennen,
- Inheemse aanplant van bomen en struiken die een natuurlijk inplanting krijgen,
- Bodembedekking door natuurlijke beplanting in de vorm van bloemenmengsels, kruiden, grassen etc.,
- Glooiend oppervlak.

De inplanting van de woning in de tuin en de Bostuin, is als belangrijk uitgangspunt genomen en werkt verder door in het ontwerp van de woning. De woning geeft je het gevoel dat je vanuit elke ruimte in relatie met de natuur leeft.

Deze woning en zijn omgeving is geschikt om tot de laatste dag van opdrachtgevers/aanvragers leven te blijven wonen en om gedurende de laatste levensjaren / -dagen optimaal leefgenot te hebben. Het spreekwoord "een oude boom moet je niet meer verplaatsten" is niet voor niets ontstaan.

6.1.3. Ruimtelijk

Bij de opzet van de Bostuin is gezocht naar het juiste evenwicht tussen dichte beplanting en openheid van het gebied. Dit evenwicht wordt gevonden door het aanplanten van inheemse bomen (gesloten karakter) rond een landelijke vijver (open karakter). In het gebied tussen de bomen en de vijver worden inheemse struiken en natuurlijke beplanting in de vorm van bloemenmengsels, kruiden, grassen etc. die zorgen voor een natuurlijke overgang van een gesloten karakter naar een open karakter.

6.1.4. Milieu

Voor de woning worden natuurlijke materialen gebruikt. Zodanig dat de Bostuin en de woning volledig in elkaar opgaan en een uitmuntende eenheid vormen. Door het gebruik van natuurlijke materialen wordt de uitstraling van de woning maximaal in overeenstemming gebracht met het landelijke karakter van het buitengebied. Hierbij

valt te denken aan de bruin getinte grillige gevelbekleding. Door het gebruik van natuurlijke materialen wordt het principe "cradle to cradle" maximaal in uitvoering gebracht en het milieu hierdoor minimaal belast. Daarnaast voldoet het plan op alle punten aan de doelstellingen die de gemeente Weert voor heeft met nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wordt een hoogwaardige invulling van onderhavige locatie gerealiseerd.

6.1.5. Agrarisch

Het plangebied is al ruim 10 jaar niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Door de geringe omvang van ± 3.950 m², een L-vormig perceel en de ligging tussen bestaande en nog te realiseren woningen is het plangebied niet meer geschikt voor agrarisch gebruik. Agrarisch gebruik zou leiden tot overlast voor de omwonende.

6.1.6 Verkeer, Parkeren

Voor de toegankelijkheid van de Bostuin wordt aan het Pylsstraatje een nieuw inrit aangelegd en aan de Stienestraat wordt een inrit verlegd. Deze (extra) inritten zijn noodzakelijk om het perceel toegankelijk te houden na aanleg van de Bostuin en om groenafval op een verantwoorde manier af te kunnen voeren. Het Pylsstraatje is een doodlopende weg en vanaf de nieuwe inrit gezien worden d.m.v. het Pylsstraatje nog slechts twee huizen ontsloten. Hierdoor zal een effect op de verkeersveiligheid te verwaarlozen zijn. Het verleggen van de inrit aan de Stienestraat bevordert de verkeersveiligheid ter plaatse. De Stienestraat is een smalle straat met aan één zijde een bomenrij en aan de andere zijde een sloot. De draaicirkel op de Stienestraat is hierdoor beperkt. Door de inrit te verleggen kan vanaf de Stienestraat rechtstreeks (zonder bocht) het perceel opgereden worden. Op het perceel ter plaatse van alle inritten wordt voldoende ruimte gecreëerd dat vervoersmiddelen niet op de weg hoeven blijven te staan maar direct het perceel op kunnen rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid ter plaatse. De bestemmingsplanwijziging van "Agrarisch" naar "Wonen" en de aanleg van de Bostuin hebben geen invloed op het aantal verkeersbewegingen.

Onderhavige plan heeft zodoende te verwaarlozen tot geen negatieve consequenties voor de verkeerssituatie ter plaatse.

6.2 Persoonlijke motivatie project

Als thema voor de inrichting van het perceel is gekozen "**wonen in de natuur**" met de kenmerken "**Natuur, Rust en Ruimte**". Dit thema is gekozen omdat aanvragers er van overtuigd zijn dat de kenmerken van dit thema goed zijn voor lichaam en geest. Aanvragers hebben in hun leven al veel persoonlijke gezondheidsproblemen gekend en hechten daarom veel waarde aan het gekozen thema. Bij de locatiekeuze en de mogelijkheden op de locatie voor hun toekomstige woonplek zijn dan ook nadrukkelijk getoetst aan dit thema.

Dit thema is gebruikt door de architect voor het ontwerp van de woning en door de landschapsarchitect voor het inrichting van de tuin en de Bostuin.

Natuur, rust en ruimte is goed voor lichaam en geest. De gemeente Weert heeft dit ook nagestreefd in de wijk Molenakker waar veel groen en water aan de bouwpercelen is toegevoegd. De wijk Molenakker is mede hierdoor al jaren een wijk (aangetoond door onderzoek: burgerpeiling 2010) met één van de hoogste score op woongenot in de gemeente Weert. De aanvragers zijn 19 jaar woonachtig geweest in de wijk Molenakker en willen de ervaren kwaliteiten van de oude woonlocatie dan ook inbrengen op de nieuwe woonlocatie.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van het bestemmingsplan zal voor de gemeente Weert budget neutraal verlopen. Eventuele financiële risico's zijn verlegd. Bij financiële consequenties zal onderzocht worden of de wijziging valt onder Ruimte voor Ruimte regeling 2^e tranche, zo niet zal aanvrager deze financiële risico's dragen. Hiervoor is een overeenkomst opgesteld.

7. Specificatie (vergunningsplichtige) onderdelen van de bostuin

De onderdelen worden in dit hoofdstuk getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" differentiatie "kernrandgebied", het bestemmingsplan "Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties Weert", het bestemmingsplan "1^e Partiele herziening Paraplubestemmingsplan Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en evenementen maart 2009" de Wabo en het besluit omgevingsrecht (Bor).

7.1 Aanplant van inheemse bomen, struiken en hagen

De aanplant van bomen, struiken en hagen zijn geen verboden gebruik van de gronden conform artikel 4.4.1.d van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998".differentiatie "Kernrandgebied".

Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

Met het Waterschap Peel en Maasvallei is inmiddels overleg geweest over de inrichting langs de beek. Inmiddels is voor het aanplanten binnen de 5 meter zone vanaf de insteek van de beek is door Waterschap Peel en Maasvallei een watervergunning afgegeven die als bijlage 13 is toegevoegd. Hierbij was het van belang dat de aanplant het onderhoud van de beek niet belemmerd.

7.2 Aanbrengen van natuurlijke begroeiing in de vorm van bloemenmengsel, kruiden, grassen etc.

Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist

7.3 Halfverharde wegen en looppaden

Het aanleggen van verharde en onverharde paden in de Bostuin is volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” differentiatie “kernrandgebied” artikel 4.4.1.a en b niet zonder omgevingsvergunning toegestaan. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd van “Agrarisch” naar “Wonen” is de aanleg zonder omgevingsvergunning toegestaan.

Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

7.4 Vennen en vijvers

Het aanleggen van vennen en vijvers in de Bostuin zijn volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” differentiatie “kernrandgebied” niet zonder omgevingsvergunning toegestaan. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd van “Agrarisch” naar “Wonen” is de aanleg van een vijver en vennen conform de regel benoemt in de “Bor” vergunningsvrij toegestaan.

De diepte van de vijver, uitgevoerd met folie, zal variëren tussen 1 en 1,5 meter. De grondwaterstand wordt hierdoor niet ontregeld of aangetast.

Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

7.5 Tuin(onderhoud)berging

Het bouwen van een tuin(onderhoud)berging is volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” differentiatie “kernrandgebied” niet toegestaan. Alleen “gebouwen geen gebouwen zijnde” zijn toegestaan. De tuin(onderhoud)berging zal voor klein gedeelte gebouwd worden binnen de beschermingszone van de Hushoverbeek. Voor de bouw van de tuin(onderhoud)berging binnen de 5 meter zone is een watervergunning afgegeven door Waterschap Peel en Maasvallei die als bijlage 13 is toegevoegd. Het perceel waarop de tuin(onderhoud)berging gerealiseerd gaat worden valt binnen de “rode contour” of “grens stedelijke dynamiek” “perspectief P8. Vanuit dit oogpunt is de bouw van een tuin(onderhoud)berging geen belemmering.

Binnen het nieuwe “Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert” wordt het mogelijk om onder begeleiding van een tegenprestatie maximaal 150m² aan bijgebouwen extra op het perceel te bouwen. De te realiseren tuin(onderhoud)berging heeft een bebouwd oppervlak van ± 30m² en een totaal oppervlak van 104.9m². Voor de verdere detaillering van het gebouw wordt verwezen naar bijlage 9: Bouwtekeningen TO-4.20 onderhoudsgebouw en bijlage 11: Tekening TO-3.1 Implantatie. De omgevingsvergunning voor de tuin(onderhoud)berging zal met gebruikmaking van het “Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert” tot stand moeten komen.

Om de inpassing van de tuin(onderhoud)berging in zijn omgeving te optimaliseren wordt de berging uitgevoerd in natuurlijke materialen. De berging wordt opgebouwd uit grenen Logs (boomstammen met een doorsnede van 20 cm). De dakbedekking wordt uitgevoerd in Singles in de kleur zwart (afgestemd op de daken in de omgeving). De goten en regenpijpen worden uitgevoerd in zink. Door de natuurlijke kleurstelling van de berging zal de berging volledig opgenomen worden in zijn omgeving. Om de inpassing nog verder te optimaliseren wordt de berging 40 cm verdiept onder het maaiveld aangebracht. Hiervoor wordt rondom het gebouw een keerwand van 40 cm aangebracht.

De regenpijpen worden aangesloten op de vijver het regenwater wordt dus op eigen perceel opgevangen.

De bouw van de tuin(onderhoud)berging maakt onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.

7.6 Vlonders

De vlonders komen vast op de ondergrond te liggen en hebben geen bouwkundige constructies. Er worden geen staanders in het water gebouwd. Deze vlonders zijn dan ook niet aan te merken als bouwwerken. Voor detaillering zie bijlage 10.

Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

7.7 Keerwanden

Bij de aanleg van de Bostuin zal op diverse plaatsen gebruik gemaakt worden van keerwanden. Deze keerwanden zullen een maximale hoogte hebben van 1 meter t.o.v. het laagste grondniveau. Indien keerwanden gebruikt worden ter kering van water zal de hoogte van 1 meter van toepassing zijn vanaf de bodem van de vijver. Deze keerwanden zijn volgens de “Bor” vergunningsvrij.

Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

7.8 Erf afscheidingen

7.8.1 Erf afscheidingen in de vorm van draadhekwerk

Het gehele perceel zal voorzien worden van een erf afscheiding in de vorm van draadhekwerk met een maximale hoogte van 2 meter. Volgens de “Bor” en het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties Weert” mogen erf afscheidingen in de vorm van draadhekwerk geplaatst worden in de erf grens met de uitzondering van het voorerf en 1 meter achter de voorgevelrooilijn hier mag de hoogte maximaal 1 meter zijn.

We herkennen bij het plaatsen van het hekwerk drie gebieden:

- a. Hekwerk rond het achtererf en niet langs de hushoverbeek. Het te plaatsen draadhekwerk met een maximale hoogte van 2 meter is vergunningsvrij toegestaan.
Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.
- b. Hekwerk op het achtererf langs de hushoverbeek. Het plaatsen van hekwerk op de erfgrans valt onder het Keur van het Waterschap. Het Waterschap Peel en Maasvallei kan hiervoor een vergunning afgeven indien het onderhoud van de beek hierdoor niet wordt verstoord. Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft hiervoor een vergunning afgegeven. De vergunning heeft als kenmerk 2011.05320 d.d. 15 april 2011 en is als bijlage 12 toegevoegd.
Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.
- c. Hekwerk op de erfgrans op het voorerf en 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Hier is een hekwerk zonder omgevingsvergunning alleen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter. In het plan is hier een draadhekwerk opgenomen van 2 meter hoog.
De aanleg van dit hekwerk maakt onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Toelichting vergunningsaanvraag onder 7.8.1.c

Veiligheid

Het hekwerk wordt vanuit veiligheidsperspectief aangebracht. Door de omvang van het perceel is oneigenlijk toegang verschaffen tot het perceel vrij eenvoudig. Dit geeft de aanvragers een onveilig gevoel. Door het plaatsen van het hekwerk wordt invulling gegeven aan het veiligheidsgevoel

Privacy

Voor het hekwerk (straatzijde) wordt een beukenhaag geplaatst die zal door groeien tot een hoogte van minimaal 2 meter dit ter borging van de privacy op het perceel.

Visueel effect

Doordat het hekwerk aan de straatzijde achter de beukenhaag (zie bijlage 11: dwarsdoorsnede Profiel P1) komt staan is het hekwerk niet in het zicht vanuit de straatzijde. Het hekwerk zal in korte tijd opgenomen worden door de haag en zal visueel niet meer zichtbaar zijn. Het hekwerk zal na verloop van tijd dus geen visueel effect meer hebben maar de oneigenlijke toegankelijkheid van het perceel wel enorm beperken.

Om het onderhoud van de haag te waarborgen wordt aan de zijde met de burenen het hekwerk op de erfgrans geplaatst en de beukenhaag aan de tuinzijde (zie bijlage 11: dwarsdoorsnede Profiel P2)



Foto 12 verbeelding haag met hekwerk Eindhovenseweg

Foto 13 verbeelding haag met hekwerk buitengebied Weert

Veiligheid (derden)

Het hekwerk c.q. de haag heeft geen enkele invloed op de verkeersveiligheid omdat het zicht van de deelnemers aan het verkeer op geen enkele manier beperkt wordt.

Omgeving

De bewoners aan de Stienestraat 6 hebben momenteel een draadhekwerk staan op de erfgrans grenzend aan het perceel van aanvrager met een hoogte van ± 1.8 meter voor en achter de voorgevel rooilijn. Daarnaast ligt de voorgevelrooilijn van de burens ± 10 meter meer naar de weg t.o.v. de voorgevelrooilijn op het perceel van aanvrager. Met de bewoners van Stienestraat 6 is in een vaststellingsovereenkomst al vastgelegd dat op de erfgrans een nieuw draadhekwerk komt te staan van 2 meter hoog tot aan de erfgrans aan de wegzijde.

Op diverse plaatsen in de Stienestraat hebben bewoners hekwerken op de erf grens langs de weg aangebracht met een hoogte variërend tussen de 1.8 meter en 2 meter. Het aangevraagde hekwerk past dus in de situatie in de omgeving.



Foto 14 Hekwerk voor de voorgevelrooilijn Bij woning aan de Stienestraat 6. Naast woning aanvrager.

De nieuwe bewoners aan het Pylsstraatje 1a hebben zelf inmiddels op de erfgrans met het perceel van de aanvrager een draadhekwerk geplaatst van 2 meter hoog. Op het bouwperceel naast Pylsstraatje 1a zijn nog geen bouwplannen ingediend. De huidige eigenaar van het perceel heeft mondeling toestemming verleend (en is zelfs blij) indien aanvragers een draadhekwerk plaatsen van 2 meter hoog. Deze eigenaar heeft ook al toestemming verleend aan de bewoners van Pylsstraatje 1a om op de erfgrans met zijn perceel een draadhekwerk van 2 meter hoog te plaatsen. Dit hekwerk is inmiddels geplaatst.



Foto 15 Hekwerk Pylsstraatje 1a tussen bouwpercelen aan het Pylsstraatje. Met de achterzijde grenzend aan het perceel van aanvrager.

7.8.2 Erf afscheiding in de vorm van een toegangspoort

Op het perceel worden vier toegangspoorten aangelegd. Volgens de “Bor” en het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties Weert” mogen poorten in de vorm van draadhekwerk geplaatst worden in de erf grens met de uitzondering van het voorerf en 1 meter achter de voorgevelrooilijn hier mag de hoogte maximaal 1 meter zijn. Toegangspoorten uitgevoerd in smeed- en Sierhekwerk mogen vergunningsvrij tot 2 meter hoogte worden aangebracht. De volgende toegangspoorten worden aangebracht:

- a. Toegangspoort (zie bijlage 11 merk A) bij de inrit aan de Stienestraat die toegang met de auto geeft tot de woning. Deze poort komt 5 meter achter de erfgrans te liggen aan de straatzijde echter voor de voorgevelrooilijn. Deze toegangspoort heeft een hoogte van maximaal 1.8 m en kent een gesloten karakter aan de onderzijde (± 1.4 meter) en een open karakter aan de bovenzijde (± 0.4 meter). De poort en kolomen waaraan de poort wordt gehangen worden gemaakt van duurzaam hout. (zie foto 16 en 17). Het hout krijgt na verloop van tijd een grijsig karakter en zal hierdoor volledig opgenomen worden in zijn natuurlijke omgeving en straalt hiermee, mede doordat de poort 5 meter achter de erfgrans wordt geplaatst, rust uit. De poort past hiermee uitstekend in het landschappelijke karakter van de woning en de (Bos)tuin. Volgens het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert” is een poort hoger dan 1 meter alleen toegestaan in zogenaamd smeed- of sierhekwerk. In de gemeente Weert zijn soortgelijke poorten zoals aanvrager wenst toegepast. Voor enkele voorbeeld zie foto 18, 19, 20 en 21.

De aanleg van deze toegangspoort maakt onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.

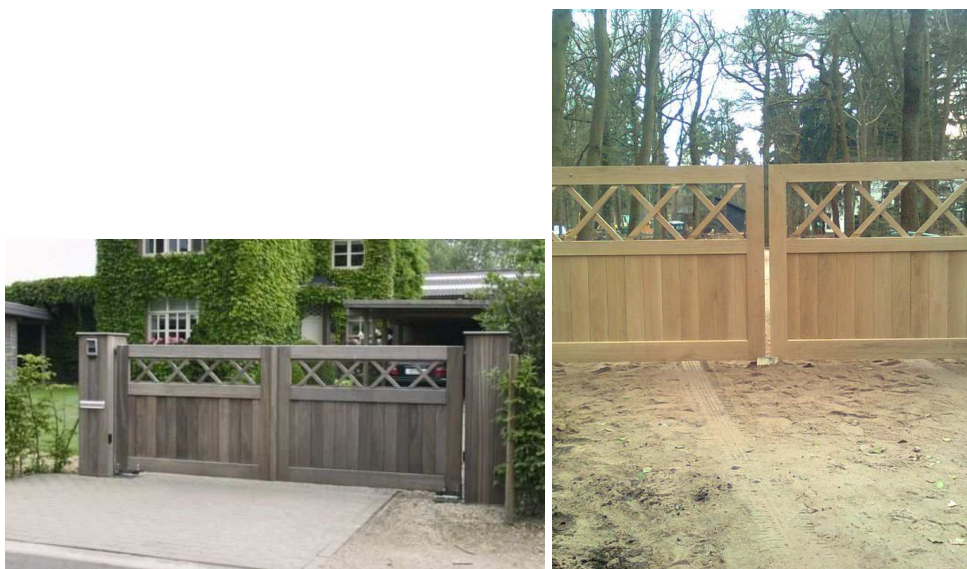


Foto 16 en 17; Voorbeeld gewenste toegangspoort inrit die toegang geeft tot de woning



Foto 18, 19, 20 en 21;

Weergave van soortgelijke toegangspoorten die in 2011 in de gemeente Weert bij woningen voor de voorgevelrooilijn zijn aangebracht.

- b. Toegangspoort (zie bijlage 11 merk B) bij de inrit die toegang geeft tot de woning. Deze toegangspoort heeft een hoogte van maximaal 1.8 m en kent een gesloten karakter aan de onderzijde (± 1.4 meter) en een open karakter aan de bovenzijde (± 0.4 meter). De poort en kolomen worden gemaakt van duurzaam hout. (zie foto 2). Het hout krijgt na verloop van tijd een grijs karakter en zal hierdoor volledig opgenomen worden in zijn natuurlijke omgeving en straalt hiermee, mede doordat de poort ruim 4 meter achter de erf grens wordt geplaatst, rust uit. Volgens het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert” is een poort hoger dan 1 meter alleen toegestaan in zogenaamd smeed- of sierhekwerk.

De aanleg van deze toegangspoort maakt onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.



Foto 22; Voorbeeld toegangspoort(loopdeur) inrit die toegang geeft tot de woning

- c. Toegangs(onderhoud)poort (zie bijlage 11 merk C) op het voorerf bij de inrit aan de Stienestraat die toegang geeft tot de Bostuin. Deze toegangspoort heeft een hoogte van maximaal 2.0 meter (zie foto 5) en heeft een volledige open karakter. Deze poort komt haaks op de perceelsgrens te staan achter de haag. De poort is vanuit de weg niet te zien. Volgens het bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor

Ruimtelocaties buitengebied Weert” is een poort hoger dan 1 meter alleen toegestaan in zogenaamd smeed- of sierhekwerk. Onduidelijk is wat onder smeedwerk wordt verstaan. Dit is namelijk niet in de definities van het bestemmingsplan opgenomen.

De aanleg van deze toegangspoort maakt onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.



Foto 23 Voorbeeld hekwerk toegangspoort

- d. Toegangspoort op het achtererf bij de inrit aan het Pylsstraatje die toegang geeft tot de Bostuin. Deze toegangspoort heeft een hoogte van maximaal 2.0 meter en is vergelijkbaar met de poort benoemd onder c.. De poort komt op het achtererf te staan in is hiermee op basis van de “Bor” vergunningsvrij. Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

7.9 Glooiende terreininrichting

Om het landschappelijke karakter van het perceel te benadrukken en om de landschapsvijver beter tot zijn recht te laten komen wordt het perceel glooiend aangelegd. Aan de randen van het perceel (Hushoverbeek en zijde Pylsstraatje) zullen wallen worden opgeworpen met een glooiend en grillig karakter. Op deze wallen worden bomen en struiken aangeplant. Hierdoor wordt vrij snel de privacy van de aanvragers en de omwonende gewaarborgd. Met omwonende is hierover al overleg gepleegd en deze zijn blij met deze ontwikkeling. Een eigenaar aan een perceel aan het Pylsstraatje heeft zelf ook al een wal opgeworpen met aanplantingen om de privacy vanuit de Eindhovenseweg te waarborgen.



Foto 24: aanleg wal met beplanting aan het Pylsstraatje op het nog onbebouwde perceel grenzend aan perceel aanvrager

Het perceel zal plaatselijk opgehoogd worden om het peil op gelijke hoogte te brengen met de omliggende percelen. Daarnaast is het perceel plaatselijk erg nat door de hoge grondwaterstand hiervoor zal op plaatsen een drainage aangebracht worden.

Bij de inrichting van het totale perceel wordt grond neutraal gewerkt. Dat willen zeggen dat de gronden die vrij komen uit de aanleg van de landschapsvijver gebruikt wordt voor de ophoging en het glooiend maken van het perceel. Er wordt geen extra grond aangevoerd.

Met het Waterschap Peel en Maasvallei is inmiddels overleg geweest over de inrichting langs de Hushoverbeek een primaire watergang. Hiervoor is door het Waterschap Peel en Maasvallei een watervergunning afgegeven die

als bijlage 13 is toegevoegd. Hierbij wordt de insteek van de beek zoveel mogelijk gehandhaafd en zal de aanplant het onderhoud van de beek niet belemmeren.

Het ophogen of afgraven is volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” differentiatie “kernrandgebied” artikel 4.4.1.f zonder omgevingsvergunning toegestaan. Een omgevingsvergunning is hiervoor niet vereist.

Bijlagen:

Bijlage 1: Tuinontwerp TO-3.10 d.d. 30-12-2011

Bijlage 2: Brief aan Dhr. Brouwers van Ruimte voor Ruimte Limburg CV d.d. 03-03-2007

Bijlage 3: Schriftelijke toezegging namens Burgemeester en Wethouders gemeente Weert d.d. 30-03- 2011

Bijlage 4: Schriftelijke toezegging namens Burgemeester en Wethouders gemeente Weert d.d. 22-11-2011

Bijlage 5: Onderzoeksrapport DVL Milieu & Techniek, verkennend bodemonderzoek Stienestraat/Pijlstraatje te Weert , 19 oktober 2007

Bijlage 6: Onderzoeksrapport K+ Adviesbureau, Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 7 Ruimte voor Ruimtelocaties te Weert

Bijlage 7: Synthegra bv, Bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek Stienestraat te Weert

Bijlage 8: BRO, Flora _ Faunaonderzoek 4 Ruimte voor Ruimtelocaties in Weert 8 oktober 2008 projectnummer 211x02310_xxx

Bijlage 9: Bouwtekeningen TO-4.20 onderhoudsgebouw

Bijlage 10: Detailtekeningen vlonderpartijen

Bijlage 11: Tekening TO-3.1 Implantatie

Bijlage 12: Watervergunning Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 15-04-2011

Bijlage 13: Watervergunning Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 01-03-2012