

## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### **Plan:**

**` Molenweg 17 Stramproy `**

**Behoort bij besluit van de raad van Weert van  
25 september 2013, nummer RAD-000857**

**De griffier**

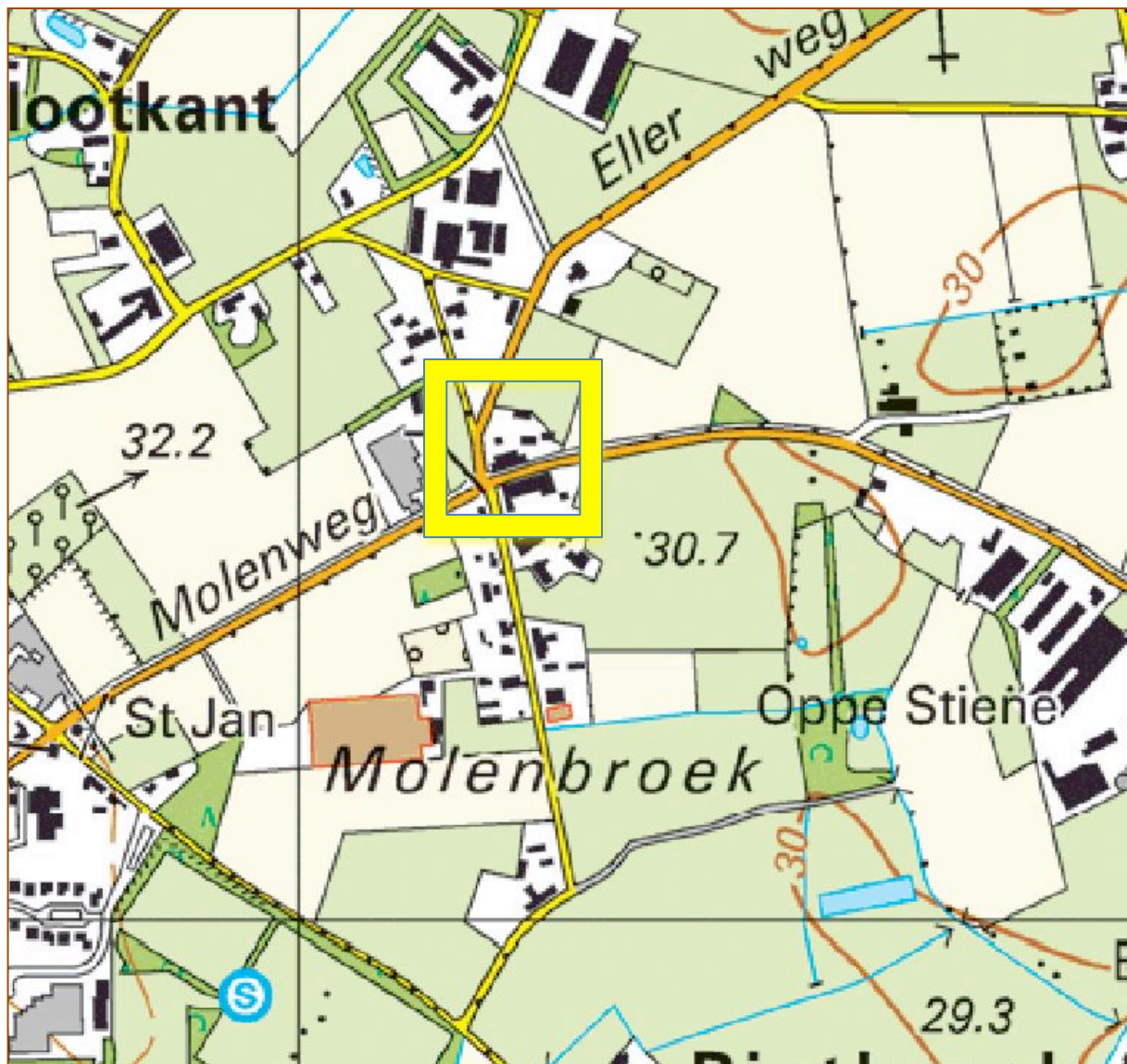
**Plan IDN: NL.IMRO.0988.BPMolenweg17-VG01**

Apeladvies - Hans Engelen

28-09-2013

## TOELICHTING

Toelichting in verband met de bestemmingsplanherziening op initiatief van de heer J. Briels vanwege de woningsplitsing van de agrarische bedrijfswoning op het adres Molenweg 17 te Stramproy. Er is bovendien geen sprake meer van een agrarisch bedrijf maar van een burgerwoning.



De betreffende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en hebben volgens de plankaart (verbeelding) de bestemming 'Agrarisch bouwblok' met de aanduiding 'Rbb', waardoor tevens recreatief medegebruik van de beugelbaan is toegestaan. De bestemming wordt via dit bestemmingsplan gewijzigd in 'Wonen' en de beugelbaan wordt opgeheven. Hiermee wordt een verantwoording gegeven voor de gewenste ontwikkeling.

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1. Aanleiding	
1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	
1.3. Bij het plan behorende stukken	
1.4. Leeswijzer	
<b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	
2.2. Functionele structuur	
<b>HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJK BELEID</b>	<b>7</b>
3.1. Europees- en Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Regionaal beleid	
3.4. Gemeentelijk beleid	
<b>HOOFDSTUK 4 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN</b>	<b>12</b>
4.1. Milieu	
4.1.1. Bodem	
4.1.2. Geluid	
4.1.3. Luchtkwaliteit	
4.1.4. Milieuzonering / Bedrijvigheid	
4.2. Externe veiligheid	
4.3. Waterhuishouding	
4.4. Archeologie	
4.5. Cultuurhistorie	
4.6. Flora en fauna	
4.7. Landschapswaarden	
4.8. Verkeer en infrastructuur	
<b>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>22</b>
5.1. Planvorm	
5.2. Verbeelding	
5.3. Planregels	
5.4. Artikelsgewijze toelichting	
<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID</b>	<b>25</b>
6.1. Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
6.2.1. Inspraakprocedure (-optioneel-)	
6.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	
6.2.3. Zienswijzenprocedure	
Bijlagen	

## 1. INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING ACTIVITEIT

De heer J. Briels is voornemens de voormalige agrarische bedrijfswoning te splitsen in twee zelfstandige woningen, waarbij een deel van de oorspronkelijke woning tevens als mantelzorg ingezet kan worden. Dat betreft daarom geen zelfstandige wooneenheid. De agrarische bestemming en het agrarische gebruik evenals de als recreatief medegebruik aanwezige beugelbaan vervallen. Initiatiefnemer verzocht de gemeente om de medewerking aan het plan door middel van een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente stemde daar in principe en onder voorwaarden mee in. Vanwege de woningsplitsing en de omvang van de bestaande bijgebouwen zal tevens het perceel worden gesplitst. Hiermee wordt een evenwichtige planologische verdeling van het perceel bereikt.

### 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Molenweg 17 te Stramproy, ongeveer 1 kilometer ten noordoosten van de kern van Stramproy. Het betreft kadastraal perceel gemeente Stramproy, sectie F nummer 794 op de X/Y coördinaten 179230/356460.



*Afbeelding 1: De kadastrale indeling van het perceel, luchtfoto en situering perceel t.o.v. de kern van Stramproy.*

De oppervlakte van het plangebied is circa 4200 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt gesplitst in 2 percelen met elk een zelfstandige woning en waarvan één met een mantelzorgwoning. Deze laatste woning is dus geen zelfstandige woning.

### 1.3 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het plan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels.

## 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 is uiteengezet wat de aanleiding is voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, waar het plangebied ligt en wat de grenzen van het plangebied zijn. Verder wordt uiteengezet waaruit het initiatief bestaat en welke stukken bij het plan horen. Het (plan)gebied wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op het relevante beleid.

Hoofdstuk 4 bevat een aantal deelaspecten zoals milieu, natuur, verkeer, veiligheid, cultuur en landschap. De juridische planopzet staat in hoofdstuk 5 beschreven waarna in hoofdstuk 6 ingegaan wordt op de uitvoerbaarheid. Tenslotte zijn de bijlagen vermeld.

## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De woning (langgevelboerderij) en overige opstallen op het perceel Molenweg 17 te Stramproy waren tot voor enkele jaren terug in gebruik voor agrarische doeleinden. Tevens was een der gebouwen recreatief in gebruik als beugelbaan. Het plangebied ligt op een afstand van circa 450 meter van de kern van Stramproy.



*Afbeelding 2: De langgevelboerderij met bijgebouwen en weiland.*

De omgeving van het gebied laat zich kenmerken als een agrarisch gebied met (voormalige) boerderijen met bijbehorende akkers en weilanden. Het plan ligt op een oud bouwlandcomplex in het buitengebied ten oosten van de kern Stramproy. Stramproy is ontstaan uit een samenvoeging van diverse gehuchten respectievelijk Bergerroth, Torenroth, Brijvinsroth, Heijerroth en Molenbroekroth. De gehuchten bestonden voornamelijk uit gemengde agrarische bedrijven waardoor een kleinschalig agrarisch landschap ontstond. Mede daardoor is onregelmatige verkaveling en een onregelmatig wegenpatroon in het gebied waar te nemen. Hedentendage is dat te typeren als een kampenlandschap. Iets verder af van het plangebied in de noordwestelijke richting liggen bos- en heidegebieden zoals de Tungelerwallen en de Stramproyse Heide. Vanuit de kern Stramproy tot aan het plangebied, is de Molenweg begeleid door een karakteristieke bomenrij bestaande uit Linden. Het plangebied wordt begrensd door de Ellerweg aan de westkant en de Molenweg aan de zuidkant. De Molenweg loopt vanuit de kern Stramproy in de richting van de dorpen, zoals Haler en

Hunsel, die deel uitmaken van de gemeente Leudal. Aan de Molenweg aan de rand van de bebouwde kom ligt de Sint Jan, één van de drie molens van Stramproy. De molen ligt ongeveer 434 meter verwijderd van het plangebied. De molen Sint Jans heeft een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarde.



*Afbeelding 3: Sint Jansmolen*

De ruimtelijke effecten van voorliggend plan zijn gelet op bovenstaande zeer beperkt. Het betreft inpandige aanpassingen vanwege de woningsplitsing, waarbij de gevels van de langgevelboerderij in stand blijven. Vanwege het vervallen van de beugelbaan en een landschappelijke inpassing van het hele perceel past het pand beter in zijn omgeving.

## 2.2 Functionele structuur

Het plangebied functioneert nu na het vervallen van de agrarische functie als burgerwoning in het buitengebied van Stramproy. In de loop der jaren heeft de kleinschalige landbouw plaats gemaakt voor grootschaliger landbouw en hebben percelen als het onderhavige hun agrarische functie verloren. De vaak historisch waardevolle gebouwen kunnen behouden blijven door er een woonfunctie aan te verbinden. Daardoor is er tegenwoordig in gebieden als het onderhavige sprake van een gemengde functie agrarische en wonen.



*Afbeelding 4: De woonboerderij die in 2 zelfstandige wooneenheden wordt gesplitst.*

In de toekomstige situatie wordt het perceel gesplitst zoals weergegeven in afbeelding 1. Hierdoor wordt bereikt dat per perceel circa 150 m<sup>2</sup> aan bestaande bijgebouwen komt te liggen. Hierdoor ontstaat ook een meer evenwichtige planologische verdeling van het perceel. Hierdoor wordt tevens voldaan aan de voorwaarde van de gemeente voor wat betreft de splitsing van het perceel en de bestaande bijgebouwen.

### 3. RUIMTELIJK BELEID

#### 3.1 Europees- en Rijksbeleid

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies en daarbij komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidig ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Nationale belangen worden geborgd in:

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het voorliggend plan is een ontwikkeling die niet strijdig is met het Europees noch het Rijksbeleid.

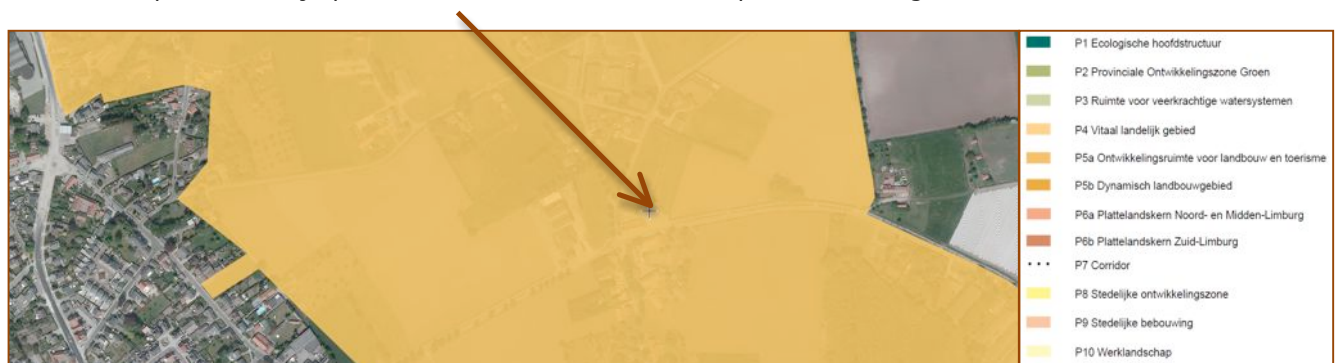
#### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

##### POL

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan.

De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006. In de POL-aanvulling is de provinciale belangenstaat opgenomen. Voor elk van de 14 beleidsregio's is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Op dit moment is een POL2014 in voorbereiding.

De provincie benadert de zich aandienende ontwikkelingen vanuit een gebiedsgerichte toekomstvisie en anticipeert daarbij op de verschillen in kwaliteiten en potenties van gebieden.



Afbeelding 5: Plangebied gelegen in Perspectief P5a van het POL

Het plangebied ligt volgens de POL-kaart in Perspectief P5a: 'Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme'.

Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Kwaliteiten die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Behalve de perspectieven gelden er ook de provinciale waarden: 'kristallen waarden', 'groene waarden', en 'blauwe waarden'. Op de kristallen kaart is de locatie gelegen binnen Roerdalslenk zone 3 in het grondwaterbeschermingsgebied. Gelet op de aard van het plan is deze waarde niet in het geding. Op de andere genoemde kaarten is het plan niet binnen de waarden gelegen.

De ontwikkeling in voorliggend plan betreft de verbouwing van een bestaande woonboerderij waarbij na splitsing twee woningen ontstaan in bestaande bebouwing. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing. Het plan sluit aan op en is niet strijdig met het provinciaal beleid in het POL.

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst' door bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. Het voorliggend plan aan de Molenweg 17 te Stramproy ligt buiten de rode contour van Stramproy. (zie afbeelding).

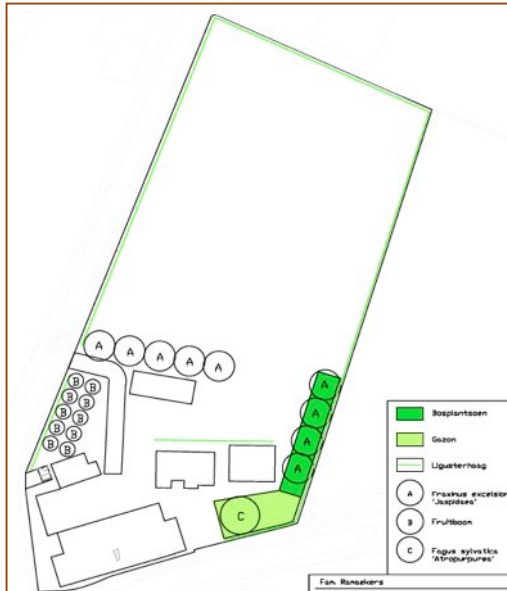


*Afbeelding 6: Contour 'Rode Contour' om Stramproy ten opzichte van plangebied.*

De bestaande bijgebouwen op het perceel zijn qua architectuur divers van aard, terwijl deze ten dele tevens goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Door de bijgebouwen zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken kan een kwaliteitsverbetering bereikt worden. De gemeente heeft aangegeven dat de landsschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting met een te bereiken kwaliteitsverbetering voor het totale perceel dient plaats te vinden. Tevens wordt enige verharding verwijderd, namelijk de verharding die diende als parkeergelegenheid voor bezoekers van de voormalige beugelbaan. Resteert een verharding dienende ter ontsluiting van de (nieuwe) woning en de garage. Verval van de langgevelboerderij kan op deze wijze behouden blijven.



Vanwege bovenstaande inpassing werd een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Op het perceel worden maatregelen genomen die resulteren in een versterking van de karakteristiek en kenmerken van het kampenlandschap en de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 7: Kaart met maatregelen voor de inpassing van het plan

Op de foto rechtsboven staat de bebouwing die door de maatregelen zoals aangegeven op de kaart ter linkerzijde aan het zicht wordt onttrokken.

Op de erfgrans staat dadelijk rondom een ligusterhaag. Daar waar het zicht op de bebouwing moet worden onttrokken ontstaat een bosplantsoen met enkele 15 meter hoge bomen en gevarieerd inheems struikgewas tot 5 meter hoogte. Tussen de inrit en de schuur wordt een fruitboomgaard aangeplant van oude rassen ter bevordering van de landschappelijke kwaliteit.

Voor het overige wordt verwezen naar het opgestelde inpassingsplan dat als bijlage is toegevoegd.

#### Provinciale Woonvisie Limburg 2010-2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Zie verder onder 'regionaal beleid'.

### 3.3 Regionaal beleid

#### Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML)

De gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben een gezamenlijke visie opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied. In deze Regiovisie 2008-2028 met de titel: 'Het oog van Midden-Limburg' staat de samenhangende ontwikkeling beschreven van Landbouw, Natuur en Recreatie, Maasplassen, Ontwikkelas N280/zorg en Wonen. Het gaat in het Nieuwe Europa niet meer om gemeenten en steden. Het gaat om krachtige regio's. In de visie worden de karakteristieken van elke gemeente beschreven. De gemeenten met elkaar verbonden door nieuwe bedrijvigheid, betere mobiliteit, kwaliteitstoerisme, topzorg, gevarieerde woningbouw, gestructureerde landbouw en hoogstaande natuur de light rail en de Maasplassen Route. Dat is de schets, zoals het kan zijn over vijftien tot twintig jaar.

In de regiovisie is nadrukkelijk aandacht besteedt aan mogelijkheden voor het behoud van het landschap en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Daarbij is ook de medewerking aan plannen voor woningsplitsing als mogelijkheid genoemd. De ontwikkeling past daarom in de visie voor Midden-Limburg.

#### *Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014*

In de 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014', vastgesteld op 5 december 2010, worden diverse aandachtspunten beschreven met betrekking tot het woningbouwbeleid in de regio. Het plan is opgenomen in de 2<sup>e</sup> actualisatie van de Regionale Woonvisie Weerterkwartier.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### a. Bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', vastgesteld op 29 april 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 december 1999, en de Bestemmingsplan Buitengebied - herziening ex artikel 30 WRO, vastgesteld op 13 september 2001 en goedgekeurd op 16 april 2002. De gronden zijn bestemd als 'agrarisch bouwblok' met de nadere aanduiding 'Rbb' (recreatief medegebruik beugelbaan toegestaan).



*Afbeelding 8: plankaart en agrarisch bouwblok vigerend bestemmingsplan: Rbb: Recreatief medegebruik beugelbaan toegestaan; Agrarisch bouwblok.*

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

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

De aanduiding Rbb betreft: recreatief medegebruik beugelbaan toegestaan Molenweg 17.

Binnen de bestemming agrarisch bouwblok is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Op het tot 'agrarisch bouwblok' bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 7.1. omschreven doeleinden.

Het is verboden de bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik van de opstallen voor zelfstandige bewoning, voorzover het niet betreft de bestaande woning.

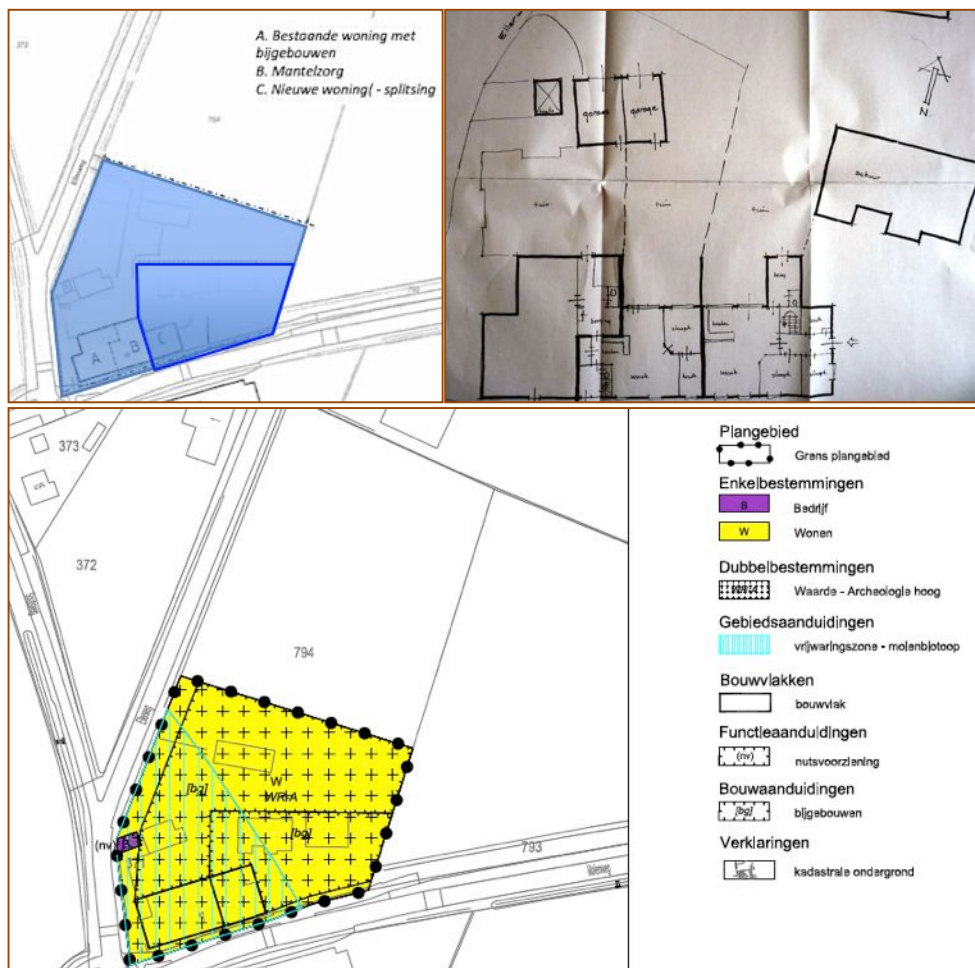
De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd. De milieuvergunning werd in 2011 ingetrokken. Gelet op de omvang van het perceel en de opstallen en de in de directe nabijheid gelegen burgerwoningen zijn agrarische activiteiten op deze locatie in de toekomst niet meer wenselijk en mogelijk. De locatie ligt in een bebouwingscluster. Een woningsplitsing en omzetting naar burgerwoningen kan plaatsvinden zonder aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden. Deze waarden blijven behouden. Er komen geen nieuwe gebouwen

bij. De inhoud van de woning en bijbehorende gebouwen is >900 m<sup>3</sup>. De bouwkundige aanpassingen van het pand zijn voornamelijk in pandig gericht en leiden niet tot een aantasting van de karakteristieke gevels, noch tot een groter volume. Een extra woning leidt niet tot een belemmering voor eventuele agrarische bedrijven in de omgeving. Deze bedrijven zijn reeds beëindigd. Verder kan aan de geluidvoorwaarden worden voldaan evenals aan de in de voorschriften genoemde minimale afstanden tot spoorwegen en wegen en de Zuidwillemsvaart. Aan de voorwaarden zal worden voldaan.

De gemeente heeft als beleid dat mogelijkheden worden geboden om een woonfunctie te realiseren in vrijkomende agrarische bebouwing voor zover het betreft het bestaande hoofdgebouw. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt wanneer het betreft het gebruik voor wonen waarbij het splitsen van een langgevelboerderij tot meerdere woningen aan de orde is. In onderhavig plan is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf.

Ten aanzien van de bijgebouwen op het perceel is de regeling 'Paraplubestemmingsplan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde c.a.' van toepassing. Op grond daarvan kan bij een woning een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Na splitsing van de woning kan derhalve een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. Gelet op de bestaande situatie wordt daaraan na splitsing van de woning voldaan.

De mantelzorgwoning mag worden gerealiseerd in het bestaande hoofdgebouw dan wel in een aangebouwd bijgebouw. Er is echter geen sprake van een aangebouwd bijgebouw. De mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw.



Abbeiding 9:  
Wijze perceel- en woningsplitsing.  
Onder: Verbeelding nieuw plan

## 4. OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

Het kader voor bodem wordt gevormd door de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Hiervoor dient te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

De ontwikkeling in het plangebied voorziet in een woningsplitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen en een omzetting van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' naar 'Wonen'.

Door bureau Econsultancy is op respectievelijk 6 juni 2012 en 25 juni 2012 een bodemonderzoek uitgevoerd en beschreven in een rapportage nummer 11050388, project WEE.APE.NEN. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

Onderzocht is of er belemmeringen bestaan van milieuhygiënische aard of in verband met de bestemmingswijziging in verband met het voorliggend plan. Op de onderzoekslocatie werd niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gebruik van de locatie is sedert 1857 niet wezenlijk veranderd.

De onderzoekslocatie is gelegen binnen de bodemkwaliteitszone "buitengebied", van het gebied waarvoor de gemeente Weert een bodemkwaliteitskaart heeft opgesteld. Binnen deze regio komen verhoogde gehalten aan cadmium, zink en minerale olie voor.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Centraal op de onderzoekslocatie/ter plaatse van het woonhuis is een peilbuis (filterstelling 2,7-3,7 m -mv) geplaatst.

Alle grond- en grondwatermonsters zijn aangeboden aan een laboratorium dat is erkend door de Raad voor Accreditatie en AS3000-geaccrediteerd is voor milieuhygiënisch bodemonderzoek. In het laboratorium zijn in totaal 3 grondmengmonsters samengesteld (2 grondmengmonsters van de bovengrond en 1 grondmengmonster van de ondergrond). De zintuiglijk meest verontreinigde grondmonsters zijn gebruikt bij de samenstelling van de grondmengmonsters. De 3 grondmengmonsters en het grondwatermonster zijn geanalyseerd op de volgende pakketten:

- standaardpakket grond:

droge stof, lutum, organisch stofgehalte, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polychloorbifenylen (PCB), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie;

- standaardpakket grondwater:

metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten (BTEX), styreen, naftaleen, gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOX) en minerale olie.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2009) en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1), VROM, 2007.

**Tabel V. Overschrijdingen toetsingskaders grond**

Grondmeng-monster	Traject (cm -mv)	Gehalte > AW (licht verontreinigd)	Gehalte > AW en achtergrondwaarde	Gehalte > T (matig verontreinigd)	Gehalte > I (sterk verontreinigd)
MM1	01(0-50) 02(0-50) 04(30-50) 05(0-50) 06(0-50)	cadmium	kwik	-	-
MM2	08(8-50) 09(25-50) 10(8-40) 13(15-50)	zink	PAK	-	-
MM3	03(100-150) 08(100-150) 08(150-200) 09(70-100) 09(150-200)	-	-	-	-

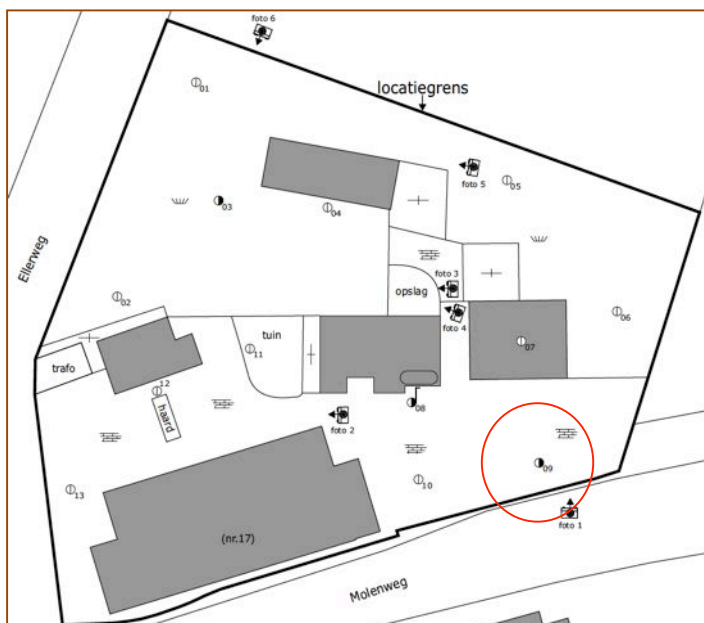
**Tabel VI. Overschrijdingen toetsingskader grondwater**

Grondwater-monster	Situering peilbuis	Concentratie > S (licht verontreinigd)	Concentratie > T (matig verontreinigd)	Concentratie > I (sterk verontreinigd)
PB 8	centraal	-	-	-

*Afbeelding 10: tabel met gegevens overschrijding toetsingskaders uit bodemrapport*

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink, kwik en PAK. Het kwik- en PAK-gehalte bevindt zich boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de aangetroffen chemische bodemkwaliteit (bodem en grondwater) géén belemmeringen voor de geplande werkzaamheden.

Plaatselijk is een puinlaag aangetroffen, ter plaatse van boring 09. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk géén asbestverdachte materialen aangetroffen in deze puinlaag. Nadere gegevens over de herkomst van deze puinlaag zijn niet bekend. Echter, conform het huidige beleid (Beleidskader Bodem – Aanpak van bodemverontreiniging in Limburg), dient een puinlaag per definitie als verdacht voor asbest te worden beschouwd, tenzij op basis van een asbestonderzoek conform NEN 5707 (asbest in grond) dan wel conform NEN 5897 (asbest in puin) is aangetoond dat de verdenking voor asbest onterecht is. Derhalve acht Econsultancy een verkennend onderzoek asbest in puin conform NEN 5897 noodzakelijk.



*Afbeelding 11: overzicht locatie en boringen bodemonderzoek*

Boring 9, zie rood omlijnd gebied, heeft aangetoond dat er puin in de bodem ligt die asbestverdacht is. Aangezien op deze plaats geen bebouwing wordt voorzien noch toegestaan (volgens het inpassingsplan wordt dit gazon) kan een onderzoek naar mogelijk asbest achterwege blijven. Indien zich in de toekomst toch een ontwikkeling voordoet waarbij de puinlaag vrij komt, dient alsnog een asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Voor de huidige bestemmingswijziging en woningsplitsing levert dit gegeven geen belemmering op.

#### 4.1.2 Geluid

In het plangebied treedt als belangrijkste verandering op de woningsplitsing gepaard gaande met een bestemmingswijziging van 'agrarisch bouwblok' naar 'wonen'.

Bij ruimtelijke plannen moet beoordeeld worden of er geluidshinder op zal treden bij geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het plan is een sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object door een inpandige wijziging van het hoofdgebouw. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Door Bureau Geluid te Meerssen werd op 18 januari 2013 een akoestisch onderzoek op de gevelbelasting uitgevoerd. De bevindingen zijn vastgelegd in een rapport met het nummer 20122051. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

In dit rapport is de gevelbelasting berekend voor het prognosejaar 2013 + 10 = 2023. Tevens is aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor verlaging van de gevelbelasting. De berekeningen van het wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd door middel van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De gevelwering van de te realiseren woningen is nog niet beschouwd; de planvorming is nog niet in die fase. Een dergelijke berekening zal deel uit kunnen maken van de later te volgen omgevingsvergunning-procedure.

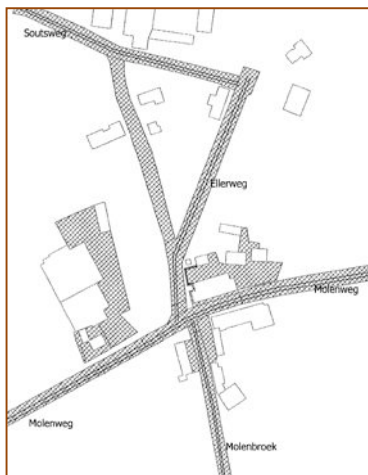
##### *Industriellawaai*

De locatie ligt niet binnen een zone voor industriellawaai.

##### *Spoorweglawaai*

De locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai.

##### *Verkeerswegen met een wettelijke zone*



*Afbeelding 12: Op figuur 2 van de figurenbijlage zijn de maatgevende gezoneerde wegen aangegeven waarvan de geluidszone de onderzoekslocatie overlapt. De locatie is gelegen binnen de geluidszone van de Molenweg, Molenbroek, Ellerweg en Soutsweg.*

Ten behoeve van dit onderzoek is een akoestisch rekenmodel opgezet waarmee op basis van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 geluidbelastingen kunnen worden berekend.

De bestaande woning is gemarkeerd als A, de nummers B en C zijn bergingen van de voormalige boerderij. B krijgt een functie als mantelzorgwoning. C wordt een nieuwe woning.

Voor de twee te realiseren woningen B en C kan vanwege de Molenbroek, Ellerweg en Soutsweg voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Een procedure Hogere Grenswaarde is vanwege deze wegen niet noodzakelijk.

Het betreft hier een buitenstedelijke situatie. Voor de realiseren woning B kan vanwege de Molenweg aan de zuidgevel niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk stedelijk gebied van 53 dB wordt voor woning B eveneens overschreden.

Voor de realiseren woning C kan vanwege de Molenweg aan de zuidgevel en de oostgevel eveneens niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk stedelijk gebied van 53 dB wordt voor woning C eveneens overschreden.

Er is overleg geweest met de gemeente Weert en hieruit is de volgende oplossing gekomen:

1. De zuidgevel van woning B en C wordt uitgevoerd als dove gevel. Dit houdt in dat in de zuidgevel geen te openen delen mogen zitten, anders dan een incidenteel te openen opening welke in een niet-geluidgevoelige ruimte uitkomt. Dit is gerealiseerd door:

- de vensters in de zuidgevel op de begane grond als niet te openen uit te voeren;
- het venster van de slaapkamer aan de zuidgevel van woning C 1e verdieping te voorzien van een geheel gesloten glazen voorzetpui. Hierdoor ontstaat een geheel afgesloten balkon.

2. De oostgevel van woning C wordt uitgevoerd als dove gevel. Dit houdt in dat in de oostgevel van woning C geen te openen delen mogen zitten, anders dan een incidenteel te openen opening welke in een niet-geluidgevoelige ruimte uitkomt. Dit is gerealiseerd door:

- de vensters in de oostgevel op de begane grond worden als niet te openen uitgevoerd of hierachter ligt een niet geluidgevoelige ruimte;
- de toegangsdeur in de oostgevel komt uit in een verkeersruimte.

3. Voor woning B is de noordgevel al de geluidluwe gevel vanwege de aanwezigheid van een afschermdende muur op de noordzijde van het perceel. Teneinde ervoor te zorgen dat er voor woning C eveneens een geluidluwe gevel aanwezig is worden twee aanvullende geluidafschermdende muren voorzien op het perceel aan de noordzijde. In de berekeningen is reeds rekening gehouden met deze muren. In figuur 7 zijn deze muren aangegeven met hoogten. Door de gekozen hoogten kan aan de achtergevel (noordgevel) nu ook voor woning C voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde waardoor de achtergevel als geluidsluw kan worden aangemerkt. De geluidsluwe gevel voor woningen B en C is dus de noordgevel.

Door de toepassing van dove gevels vervalt de zuidgevel en oostgevel als toetsingspunt. Aan de noordgevel wordt ten gevolge van de gezoneerde wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het doorlopen van een procedure Hogere Grenswaarde is niet noodzakelijk.

Door de toepassing van dove gevels vervalt de zuidgevel en oostgevel als toetsingspunt. Aan de noordgevel wordt ten gevolge van de gezoneerde wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het doorlopen van een procedure Hogere Grenswaarde is niet noodzakelijk.

In het kader van de bouwvergunningsprocedure dient in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de woningen is. Indien bij woning A wijzigingen aan de gevel worden uitgevoerd dient ook hiervan de gevelisolatie bepaald te worden. Om die reden is de gevelbelasting van deze bestaande woning A eveneens in dit rapport opgenomen. De gevelwering dient zodanig te zijn dat een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gewaarborgd. Hierbij dient erop te worden gelet dat voor de bepaling van het binnenniveau de correctie ingevolge artikel 3.6 van het Reken en Meetvoorschrift geluidhinder niet mag worden toegepast.

## Conclusie

Voor de twee te realiseren woningen B en C kan vanwege de Molenbroek, Ellerweg en Soutsweg voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Een procedure Hogere Grenswaarde is vanwege deze wegen niet noodzakelijk. Hierbij is rekening gehouden met het voorzien van twee aanvullende geluidafschermdende muren op het perceel aan de noordzijde. Hierdoor wordt de geluidbelasting op de noordgevel verlaagd tot onder de voorkeursgrenswaarde; de noordgevel is hiermee de geluidsluwe gevel voor woningen B en C.

Voor de twee te realiseren woningen B en C kan vanwege de Molenweg aan de zuidgevel en de oostgevel niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Het betreft hier een buitenstedelijke situatie. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk stedelijk gebied van 53 dB wordt aan de zuidgevel en de oostgevel eveneens overschreden. Door de zuidgevel en oostgevel uit te voeren als dove gevel vervalt deze gevel als toetsingspunt voor de Wet geluidhinder.

In het kader van de bouwvergunningsprocedure dient in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de woningen is. Indien bij woning A wijzigingen aan de gevel worden uitgevoerd dient ook hiervan de gevelisolatie bepaald te worden. Om die reden is de gevelbelasting van deze

bestaande woning A eveneens in dit rapport opgenomen. De gevelwering dient zodanig te zijn dat een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gewaarborgd. Hierbij dient erop te worden gelet dat voor de bepaling van het binnenniveau de correctie ingevolge artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder niet mag worden toegepast.

De gevelwering is nog niet beschouwd; de planvorming is nog niet in die fase. Een dergelijke berekening zal deel uit kunnen maken van de later volgen omgevingsvergunningprocedure.

#### 4.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL: gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen). Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het onderhavig plan aan Molenweg 17 te Stramproy te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

In onderhavig plan is sprake van een woningsplitsing en bestemmingswijziging van 'agrarisch bouwblok' naar 'wonen'. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

De wijziging in verkeer aantrekkende werking is echter relatief gering. De verbouwing betreft een inpandige verbouwing. Tegenover de uitbreiding van de locatie met een nieuwe woning in een bestaand deel van het hoofdgebouw staat het wegvallen van de agrarische activiteiten en de beugelbaan. Tevens blijkt uit de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving dat de luchtkwaliteit terplaatse voldoende is.

Gelet hierop kan aangenomen worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

#### 4.1.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorko-



men, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

In het plan is sprake van een in pandige verbouwing vanwege een woningsplitsing en derhalve de toevoeging van een extra woning. Tevens wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming wonen.

De toevoeging van de woning binnen de kaders van het bestaande hoofdgebouw leiden niet tot een ligging van een woning binnen bestaande milieuzones. Een extra woning leidt niet tot een belemmering voor eventuele agrarische bedrijven in de omgeving. Deze bedrijven zijn reeds beëindigd.



Afbeelding 13: Uitsneden van ontwikkelingskaart vigerend bestemmingsplan en concept verbeelding toekomstig bestemmingsplan betreffende de molenbiotoop.

Het plangebied ligt 434 meter, derhalve binnen 500 m van de Sint Jansmolen aan de Molenweg 16. Deze molen is vanuit historisch perspectief beschermd en moet de mogelijkheid houden om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotoop van kracht. Dit betekent dat vanwege de windvang eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en het planten van hoge bomen. Aan de hand van onderstaande berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de directe omgeving van de molen bepaald. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij de regels. Gezien de grote afstand van het plangebied tot de molen (ca. 434 m) heeft de molenbiotoop geen invloed op het bouwplan. Bovendien heeft het plan slechts betrekking op een in pandige verbouwing, zodat voor de molen geen nadeliger situatie ontstaat. Binnen de molenbiotoop is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het planten van hoge bomen. De hoge bomen komen volgens het inpassingsplan buiten de molenbiotoop te liggen.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte/hoogte van bomen luidt als volgt :  $H(\max) = (x/ n) + c* z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$ , met dien verstande dat binnen een afstand van 100 meter van de molen niet mag worden bebouwd.

Waarbij geldt dat :

H(max):	maximale hoogte bebouwing t.o.v. NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP (maaiveld molen)	hoogte maaiveld molen t.o.v. NAP

De coëfficiënten voor de terreingesteldheid en terreingesteldheid worden bepaald door de waarden in de volgende tabel:

percentage windreductie	5%	Coëfficiënt z	13,10
coëfficiënt c	0,2	NAP maaiveld molen	32,80
coëfficiënt n	50 (gesloten gebied)		

Afbeelding 14: Tabellen formule molenbiotoop

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten t.o.v. NAP de volgende formule:  $H(\max) = (x/50) + 0,2 * 13,10 + 32,80$  oftewel  $H(\max) = (x/50) + 35,42$ . Bij een afstand van 100 meter van deze molen zou dus tot 37,42 meter boven NAP (ca. 4,62 m boven maaiveld) gebouwd mogen worden en op 250 meter van deze molen tot 40,29 meter boven NAP (ca. 7,62 m boven maaiveld).

De molenbiotoop vormt op grond van bovenstaande geen belemmering voor het plan.

#### 4.2 Externe Veiligheid

##### *Risicovolle activiteiten*

Volgens de Risicokaart liggen er in een straal van circa 700 meter rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR  $10^{-6}$ -contour) van risicovolle inrichtingen.



Afbeelding 15: uitsnede risicokaart

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ -contour) van belangrijke spoor-, water- en wegen.

Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter heeft een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Deze situatie doet zich in onderliggend plan niet voor.

##### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

#### 4.3 Waterhuishouding

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het NWP is per 22 december 2009 de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Dit eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de

wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water.

In het plan is geen sprake van nieuwbouw maar van een in pandige verbouwing, zodat de waterhuishouding ongewijzigd in stand blijft.

#### 4.4 Archeologie



Afbeelding 16: Uitsnede Archeologische beleidskaart Weert en beslistabel onderzoeksverplichting

3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm?	> 250m <sup>2</sup> ?	
		nee	-	geen onderzoekspllicht
		ja	nee	geen onderzoekspllicht
		ja	ja	onderzoekspllicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumenten-zorg dienen gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Weert beschikt over een archeologische beleidskaart als bijlage bij de Nota Archeologiebeleid gemeente Weert. Bij de kaart is tevens een beslistabel gevoegd voor wat betreft de onderzoeksverplichting bij bestemmingsplanwijzigingen.

Op grond van deze kaart ligt het plangebied in een gebied van archeologische waarde (WR-AW). Het verstoringsoppervlakte bij deze in pandige verbouwing is <250 m<sup>2</sup>. De verstoringsdiepte bedraagt <40 cm. Hieruit volgt dat er geen verplichting bestaat tot een archeologisch onderzoek. Om het onderdeel Archeologie veilig te stellen wordt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Op de verbeelding en in de regels worden de daarbij behorende bepalingen opgenomen. Hieraan zal worden getoetst.

#### 4.5 Cultuurhistorie

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan niet aangeduid als beschermd archeologisch monument. Er is sprake van een langgevelboerderij waarvan de instandhouding desalniettemin gewenst is. De gemeente heeft het behoud van de gevels als voorwaarde gesteld voor de medewerking aan het plan. De gevels blijven behouden. Op Molenweg 18 ligt een boerderij die is aangewezen als gemeentelijk monument. Vanwege voorliggende ontwikkeling is geen sprake van enige aantasting van deze status.

#### 4.6 Flora en Fauna

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en Faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van het realiseren van de gebouwde voorzieningen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoorde-

len is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door (het gebruik van) de nieuwe bebouwing.

#### *Gebiedskenmerken*

In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch bouwblok met een hoofdgebouw en verspreid liggende bijgebouwen. Het plan betreft een inplanting van de aanbouw binnen het hoofdgebouw en de wijziging van de bestemming 'agrarisch bouwblok' naar 'wonen'. De gebouwen zijn afgesloten waardoor zich binnen geen beschermde soorten kunnen bevinden. Er vinden verder geen bouwactiviteiten plaats. Wel zal de bebouwing landschappelijk ingepast worden volgens het bij het plan behorende inpassingsplan.



*Afbeelding 17: kaarten 3-km zone*

De 3 kilometer zone waarbinnen het plangebied centraal is gelegen, waarbij links in groene lijnen de EHS is aangegeven en rechts laat zien dat er geen Natura2000 gebieden in een omtrek van 3 kilometer liggen. Belangrijke natuurgebieden zoals de Weerter en Budelerbergen & Ringselven liggen op een grotere afstand dan 6 kilometer van het plangebied, dus buiten de invloedssfeer.

Gelet op de aard en wijze van verandering is er geen aanleiding om te veronderstellen dat wettelijk beschermde soorten negatieve effecten ondervinden. Er is daarom geen nader onderzoek nodig.

#### 4.7 Landschapswaarden

Het plangebied ligt op een oud bouwlandcomplex in het buitengebied ten oosten van de kern Stramproy. Stramproy is ontstaan uit een samenvoeging van diverse gehuchten respectievelijk; Bergerroth, Torenroth, Brijvinsroth, Heijerroth en Molenbroekroth. De gehuchten bestonden voornamelijk uit gemengde agrarische bedrijven waardoor een kleinschalig agrarisch landschap ontstond. Mede daardoor is onregelmatige verkaveling en een onregelmatig wegenpatroon in het gebied waar te nemen. Hedentendage is dat te typeren als een kampenlandschap.

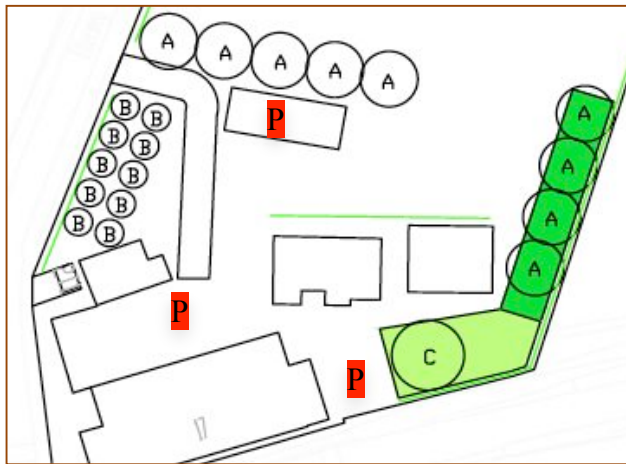
Verder wordt het buitengebied onderbroken door bomenrijen (Zomereik, Knotwilg) als perceelscheiding en kleine bosschages bestaande uit Zomereiken en enkele Wilgen. Vanuit de kern Stramproy tot aan het plangebied, is de Molenweg begeleid door een karakteristieke bomenrij bestaande uit Lindes. Vanuit het plangebied naar oostelijke richting, wordt de Molenweg begeleid met Essen. De Ellerweg wordt eveneens begeleid door volwassen Lindes. De grote erven in de omgeving worden omringd door voornamelijk Beuken- en Ligusterhaag. Het plangebied wordt begrensd door de Ellerweg aan de westkant en de Molenweg aan de zuidkant. De woning aan de noordzijde van het plangebied wordt afgeschermd door een coniferen haag op het betreffende perceel. De oostzijde van het perceel wordt begrensd door een akker zonder perceelsscheiding. In het plangebied staan enkele karakteristieke notenbomen tussen de gecentreerde bebouwing. Het huidige weiland wordt begraaasd door enkele paarden.

Het huidige weiland wordt zoveel mogelijk intact gehouden als uitloopgebied voor de paarden. De erfgras wordt begeleid door een haag, waardoor een eenduidig en regelmatig beeld ontstaat. Van oudsher werden hagen geplant als veekering, en later voor gebruikshout, wat kenmerkend is voor

het kampenlandschap vanwege agrarische bedrijven. Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt het zicht op de bebouwing vanuit de Molenweg onderbroken door bosplantsoen met enkele bomen. Het bosplantsoen bestaat uit een gevarieerd inheems struikgewas tot vijf meter hoogte. Aangevuld met enkele bomen tot ongeveer vijftien meter. De bomenrij aan de noordzijde van de inrit, ontnemt het zicht vanuit de Ellerweg op de bebouwing. Uiteindelijk zullen ook deze bomen een hoogte bereiken van vijftien meter. Tussen de inrit en de schuur wordt een fruitboomgaard aangeplant van oude rassen van hoogstamfruitbomen ter bevordering van de landschappelijke waarde. Het plan tast de bestaande landschapswaarden niet aan zodat het geen belemmering vormt voor het plan.

#### 4.8 Verkeer en infrastructuur

Door de ontwikkelingen in het plangebied treden er ten aanzien van het openbaar vervoer geen veranderingen op. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



*Afbeelding 18: parkeervoorziening*

De verkeersaantrekkende werking die optreedt door het plan is relatief gering en niet zodanig dat hierdoor belangrijke negatieve effecten optreden in het verkeer of naar de omgeving toe.

Er treden ten aanzien van leidingen en overige infrastructuur geen veranderingen op.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### *Planvorm*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- het handboek van de gemeente Weert.

De verbeelding geeft de essentiële informatie over waar gebouwd mag worden en wordt daarom bij raadpleging van het bestemmingsplan als eerste gezien. Vervolgens geven de regels duidelijkheid over waar bouwmogelijkheden bestaan en welk gebruik is toegestaan. Bij elke bestemming wordt een compleet beeld van de regels gegeven. Daarnaast gelden niettemin aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

### *Verbeelding*

Op de verbeelding is hetzelfde plangebied weergegeven als de locatie in het vigerende bestemmingsplan heeft. De bestemming 'agrarisch bouwblok' vervalt in het plandeel overeenkomstig de verbeelding. Daarvoor komt in de plaats de bestemming 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie', met specifieke aanduidingen. Bij de verbeelding is een legenda gevoegd als verklaring van tekens, letters, lijnen en aanduidingen.

### *Planregels*

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor alle bestemmingen. Deze artikelen kennen een standaardopbouw. Per planregel zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Per onderdeel volgt een nadere omschrijving en onderbouwing.

Hoofdstuk 3 bevat de Algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft daarnaast onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels, in dit artikel zijn de overgangsregels en de slotregel van het bestemmingsplan opgenomen.

#### 5.4 Artikelsgewijze toelichting

##### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

##### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijking van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels

#### Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

#### Bouwregels

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning, aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker wordt.

#### Nadere eisen

Voor enkele nader genoemde aspecten mogen nadere eisen worden gesteld door het bevoegd gezag. Deze hebben betrekking op de aard, hoogte en situering van bouwwerken.

#### Afwijken van de bouwregels

Deze regels hebben betrekking op de mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels, zoals het verkleinen van afstanden en het afwijken van maatvoeringen.

#### Specifieke gebruiksregels

De gebruiksregels geven aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor agrarische doeleinden gebruikt mogen worden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Het hoofdgebruik zal steeds agrarisch moeten blijven.

Ook wordt aangegeven in hoeverre van deze regel afgeweken kan worden.

#### Afwijken van de gebruiksregels

Omschreven wordt hoe omgegaan kan worden met een kleinschalig kampeerterrein, plattelandskamers en bedrijfsruimten, een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte en de handel in digitale verkoop via internet.

#### Bestemmingsregels (artikel 3, 4, 5 en 6)

##### Wonen (artikel 3)

Voor de bestemming wonen is aangesloten op de bouw- en gebruiksregels van woningen in de omgeving. Hierbij is geanticipeerd op het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Weert. Zowel de bouw- als gebruiksregels zijn afgestemd op dit bestemmingsplan.

Voor de locatie van de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak mogen twee woningen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze woningen is 5,5 m respectievelijk 8 m. De maximale inhoud van een hoofdgebouw is 750 m<sup>3</sup>. Aangezien de mantelzorg in een gedeelte van het hoofdgebouw plaatsvindt is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen. In aangebouwde bijgebouwen is een dergelijk gebruik uitgesloten.

Op gedeelten van het erf mogen bijgebouwen worden gebouwd. Deze delen van het erf zijn aangegeven met een bouwaanduiding bijgebouwen. Een aanduidingsgebied bijgebouwen mag ten hoogste met 50% worden volgebouwd met een maximum van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

#### Waarde – Archeologie (artikel 4)

Conform de nota archeologiebeleid van de gemeente Weert geldt voor het plangebied een Archeologische waarde. Indien de verstoringsoppervlakte groter is dan 250 m<sup>2</sup> en dieper is dan 40 centimeter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is hier geen sprake van. Om te voorkomen dat in de toekomst bij eventuele ontwikkelingen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd, wordt de dubbelbestemming wel opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat zodra onderzoek is uitgevoerd en er geen waarden zijn aangetroffen de archeologische bescherming kan worden verwijderd.

#### Algemene regels (artikel 5)

Deze algemene regels geven een anti-dubbeltelbepaling. en algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels. Verder zijn overige regels opgenomen waaronder het parkeren.

#### Algemene bouwregels (artikel 6)

Deze regels geven aan wanneer een bouwwerk niet mag worden opgericht, hoe om te gaan met het overschrijden van de bijgebouwgrens en onder welke voorwaarden ondergronds bouwen is toegestaan.

#### Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

Hier zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de vrijwaringszone molenbiotoop en betreffen regels ter waarborging van de vrije windvang van de molen aan de Molenweg. Binnen de zone mag niet worden bebouwd en mogen geen hoge bomen worden geplant. Hiervan kan afgeweken worden door middel van een omgevingsvergunning mits vooraf advies is ingewonnen van de Molenstichting Limburg.

#### Overgangs- en slotregels (artikel 8 en 9)

Hier is het overgangsrecht voor bouwen en gebruik geregeld alsmede een slotregel toegevoegd.



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan creëert de mogelijkheid tot woningsplitsing en een aanleunwoning aan de Molenweg 17 te Stramproy. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een realiseringsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het project en het kostenverhaal. Op grond van de overeenkomst wordt het project geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

Het bestemmingsplan bevat geen percentage woningbouwcategorieën. Het is daardoor niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid. Het is niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Molenweg 17" worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen wordt dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planherziening voor de woningsplitsing geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.

#### 6.2.1 Procedure

De procedure bij een bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad.
3. De gemeenteraad stelt binnen 12 weken het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.
5. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1.Bro

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op ..... ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties, te weten de provincie Limburg, de VROm-inspectie en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed. *Er is vooroverleg gevoerd. Er zijn geen reacties ontvangen PM.*

#### 6.2.3 Zienswijzenprocedure

Zienswijzen voor het bestemmingsplan kunnen ingediend worden overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Econsultancy rapportnummer 11050388 d.d. 25 juni 2012
2. Akoestisch onderzoek Bureau Geluid rapportnummer 20122051 d.d. 18 januari 2013 met figuren en bijlagen
3. Landschappelijk inpassingsplan met tekening juli 2012
4. Verbeelding