

---

# Bestemmingsplan Beltmolen ongenummerd

## Toelichting

Behoort bij besluit van  
de raad van Weert van  
(datum)

de griffier,

Afdeling Ruimtelijk beleid

versie van: juli 2012  
documentnaam: toelichting W.doc

---

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>2. OMGEVING.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 2.1 Beschrijving van de omgeving van het plangebied. .... | 4         |
| 2.2 Ligging en begrenzing plangebied .....                | 4         |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>6</b>  |
| 3.1 Inleiding.....                                        | 6         |
| 3.2 Rijksbeleid.....                                      | 6         |
| 3.3 Provinciaal beleid .....                              | 7         |
| 3.4 Gemeentelijk beleid.....                              | 9         |
| <b>4. UITVOERBAARHEID .....</b>                           | <b>13</b> |
| 4.1 Inleiding .....                                       | 13        |
| 4.2 Verkeer en parkeren .....                             | 13        |
| 4.3 Milieuwetgeving.....                                  | 13        |
| 4.4 Leidingen .....                                       | 15        |
| 4.5 Waterhuishouding en watertoets.....                   | 15        |
| 4.6 Archeologie en cultuurhistorie.....                   | 16        |
| 4.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....     | 18        |
| 4.8 Economische uitvoerbaarheid.....                      | 18        |
| <b>5. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN .....</b>            | <b>19</b> |
| 5.1 Inleiding .....                                       | 19        |
| 5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging .....                | 19        |
| 5.3 Conclusie .....                                       | 19        |
| <b>6. JURIDISCHE OPZET.....</b>                           | <b>20</b> |
| 6.1 Inleiding.....                                        | 20        |
| 6.2 Verbeelding .....                                     | 20        |
| 6.3 De planregels .....                                   | 20        |
| 6.4 De bestemmingen.....                                  | 21        |
| 6.5 Nadere eisen ter verbetering.....                     | 23        |
| <b>7. HANDHAVING .....</b>                                | <b>24</b> |
| 7.1 Inleiding.....                                        | 24        |
| 7.2 Uitvoering handhavingstoezicht .....                  | 24        |
| 7.3 Overgangsrecht .....                                  | 25        |
| 7.4 Voorlichting.....                                     | 25        |
| 7.5 Controles.....                                        | 25        |
| 7.6 Sanctionering .....                                   | 25        |
| <b>8. PROCEDURE .....</b>                                 | <b>26</b> |
| 8.1 De te volgen procedure .....                          | 26        |
| 8.2 Kennisgeving voorbereiding .....                      | 26        |
| 8.3 Vooroverleg .....                                     | 26        |

---

## 1. INLEIDING

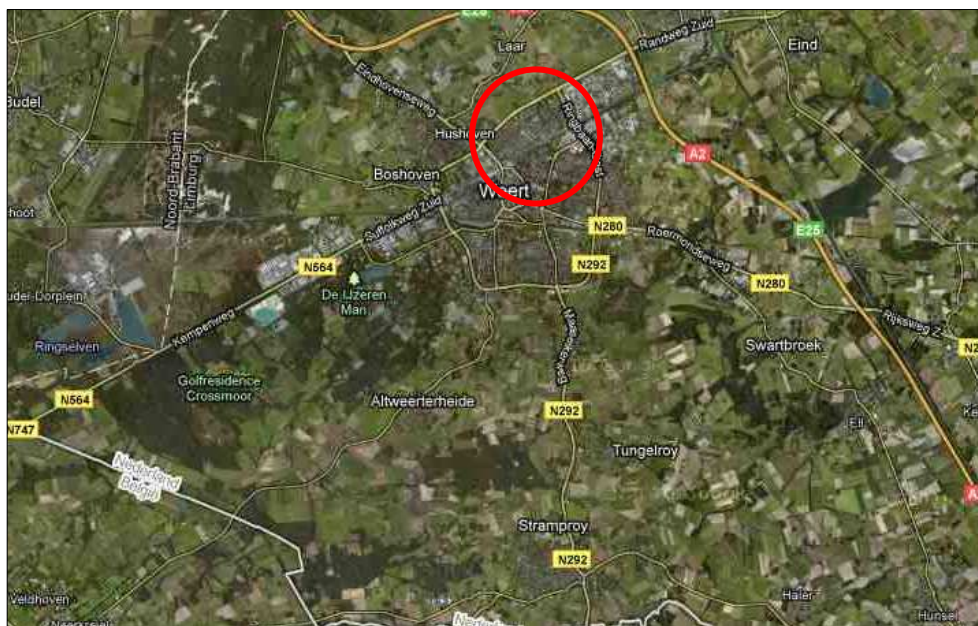
Op 21 januari 2010 is het bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en 1e partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West' onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Molenakker IV' wegbestemd. Het gaat hierbij om de mogelijkheid voor de bouw van een woning aan de Beltmolen achter de woning Noordkade 47B. De bestemming is weliswaar ongewijzigd gebleven, echter het bouwvlak voor de woning is vervallen. Inmiddels is het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' van kracht. Hierin is het regime van het bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en 1e partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West' overgenomen. Dit houdt in dat de bouwmogelijkheid er niet meer is.

De eigenaar van de desbetreffende gronden is vanwege de nadeliger planologische situatie benadeeld. Vanwege de grote financiële risico's die de gemeente hiermee loopt hebben burgemeester en wethouders besloten het planologische regime te herstellen. Dit hield in dat de oude bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Molenakker IV' gaf, in het bestemmingsplan 'Beltmolen ongenummerd' opnieuw werden opgenomen.

## 2. OMGEVING

### 2.1 Beschrijving van de omgeving van het plangebied.

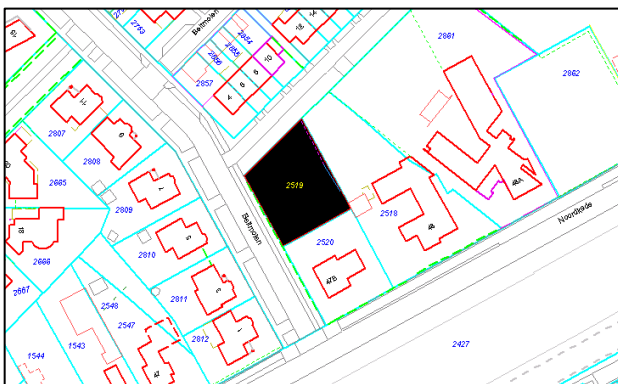
Het plangebied ligt in de wijk Molenakker aan de noordzijde van Weert-stad. Molenakker is een woonwijk. Voorzieningen in de vorm van basisscholen, een voetbalaccommodatie, winkels en een wijkpark zijn er aanwezig. Er is slechts een zeer beperkt aantal bedrijven aanwezig. De wijk is gelegen tussen de Zuid-Willemsvaart (in het zuiden), de Ringbaan-oost (in het oosten), de Ringbaan-Noord (in het noorden) en Eindhovenseweg (in het westen). De wijk is een jonge wijk, welke voor het grootste deel in jaren '90 van de vorige eeuw tot stand is gekomen. De wijk is heel ruim van opzet.



figuur: ligging wijk Molenakker in Weert

### 2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Molenakker aan de Beltmolen. De locatie betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie C nummer 2519, groot 693 m<sup>2</sup>. Het plangebied is in gebruik als tuin.



figuur: ligging plangebied op kadastrale kaart



figuur: situatie plangebied op luchtfoto



foto: Beltmolen richting Noordkade met aan de linkerkzijde het plangebied



foto: Beltmolen vanuit Noordkade met aan de rechterzijde het plangebied

---

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij bedoeld op het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijk beleid met onder andere het geldende bestemmingsplan.

### 3.2 Rijksbeleid

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie is vastgesteld in maart 2012.

De ontwikkelingen en ambities tot 2040 hebben betrekking op concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Rijksdoelen en nationale belangen worden geformuleerd ten aanzien van:

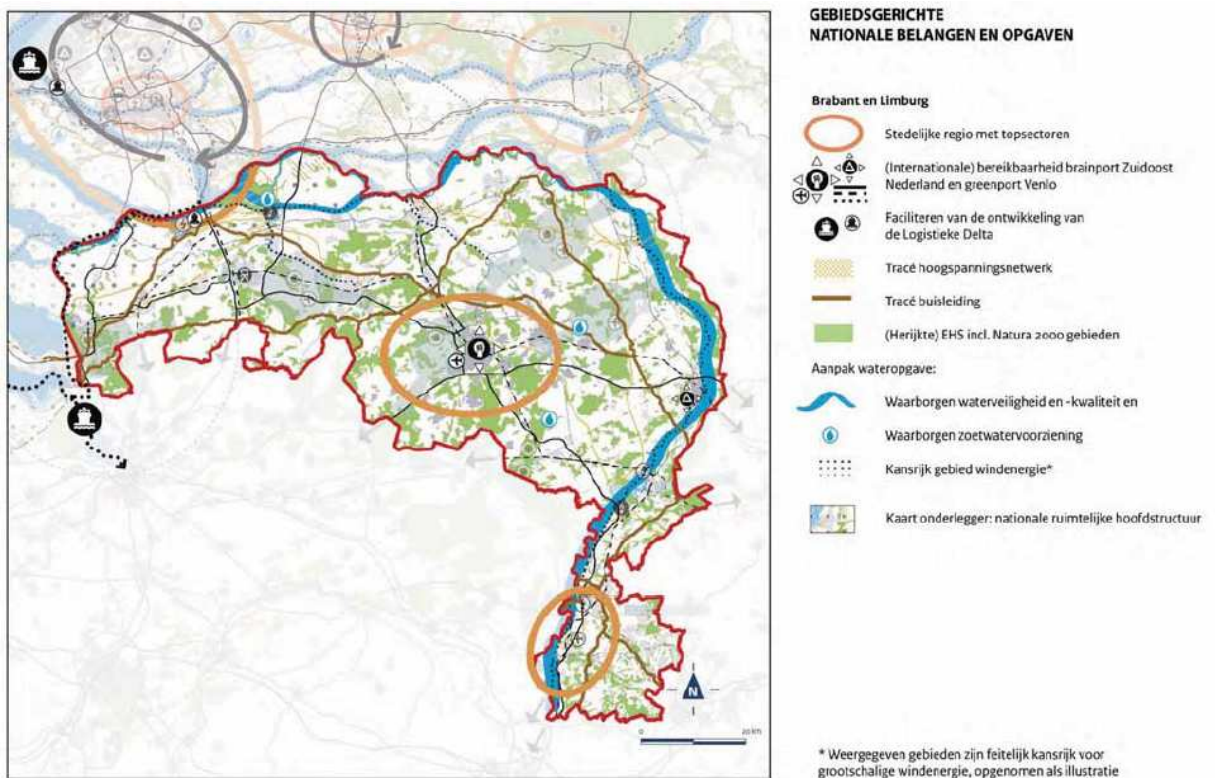
- Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland
- Verbeteren van de bereikbaarheid door slim te investeren, te innoveren en instand te houden
- Waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven voor Brabant en Limburg zijn als volgt geformuleerd.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport);
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave opgepakt;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Roergebied;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord Brabant.



figuur: kaart Brabant en Limburg in Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog bijna 50.000 woningen worden bijgebouwd, en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen (ABF). Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave van belang.

Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het centrum van de Brainport is gelegen in Eindhoven met een grote concentratie van high tech bedrijven en de High Tech Campus. Daarnaast zijn DSM in Sittard-Geleen als chemiecluster (o.a. Chemelot Campus), Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agrofood, tuinbouw en logistiek belangrijk voor de concurrentiekracht. De haven van Moerdijk raakt steeds verder geïntegreerd in mainport Rotterdam, als overloophaven en belangrijk knooppunt in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Opgave is hier om logistieke ontwikkelingen goed te koppelen aan deze corridorontwikkeling (conform de logistieke delta).

De conclusie is dat het plan voor de bouwteitel voor een woning aan de Beltmolen niet indruist tegen het rijksbeleid.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*

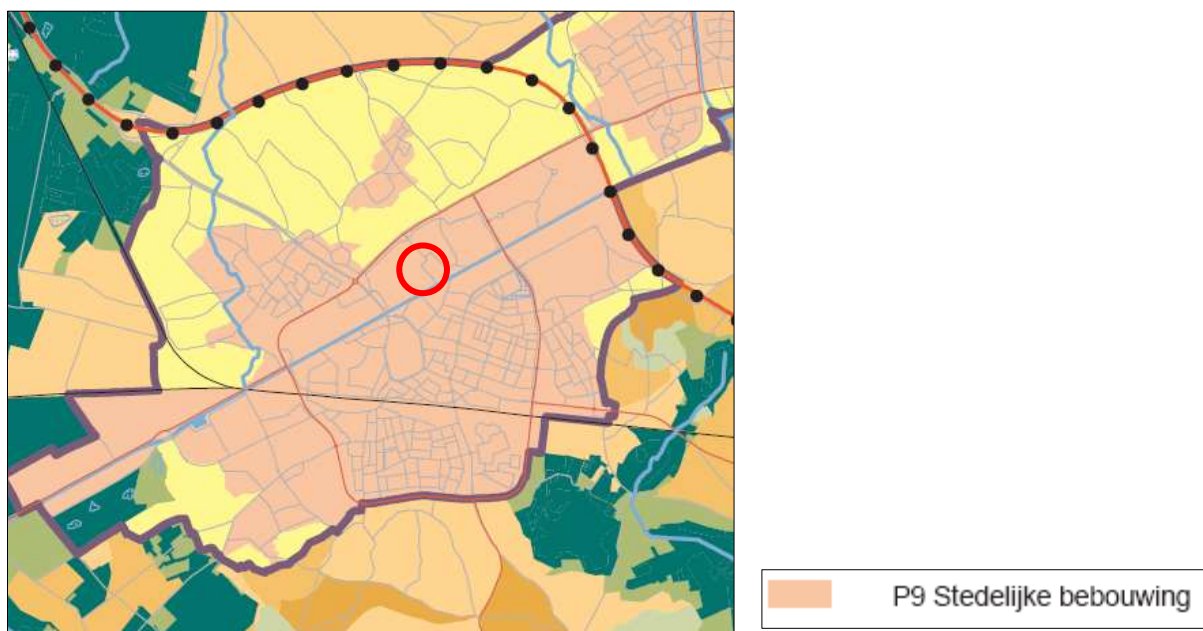
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het

bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Binnen de gemeente Weert komen al deze perspectieven voor. In het plangebied zelf is perspectief 9 van toepassing. Daarnaast ligt het plangebied in de Stedelijke bebouwing.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de Grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is.



figuur: uitsnede POL kaart Perspectieven actualisatie 2011

Geconcludeerd wordt dat het plan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL 2006.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

*Bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West.*

Zoals eerder aangegeven is met het bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West de bouwmogelijkheid voor een woning komen te vervallen. Dit bestemmingsplan is op 10 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad, op 29 januari 2009 in werking getreden en op 21 januari 2010 onherroepelijk geworden.

Het perceel gemeente Weert sectie C nr. 2519 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Er is echter geen bouwvlak opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan mogen per bouwperceel niet meer woningen worden gebouwd dan er aanwezig zijn op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan. Hiermee is er geen bouwmogelijkheid voor een woning achter het pand Noordkade 47B.

Via een uitsnede van het desbetreffende bestemmingsplan is dit onderstaand inzichtelijk gemaakt.



figuur: uitsnede bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West

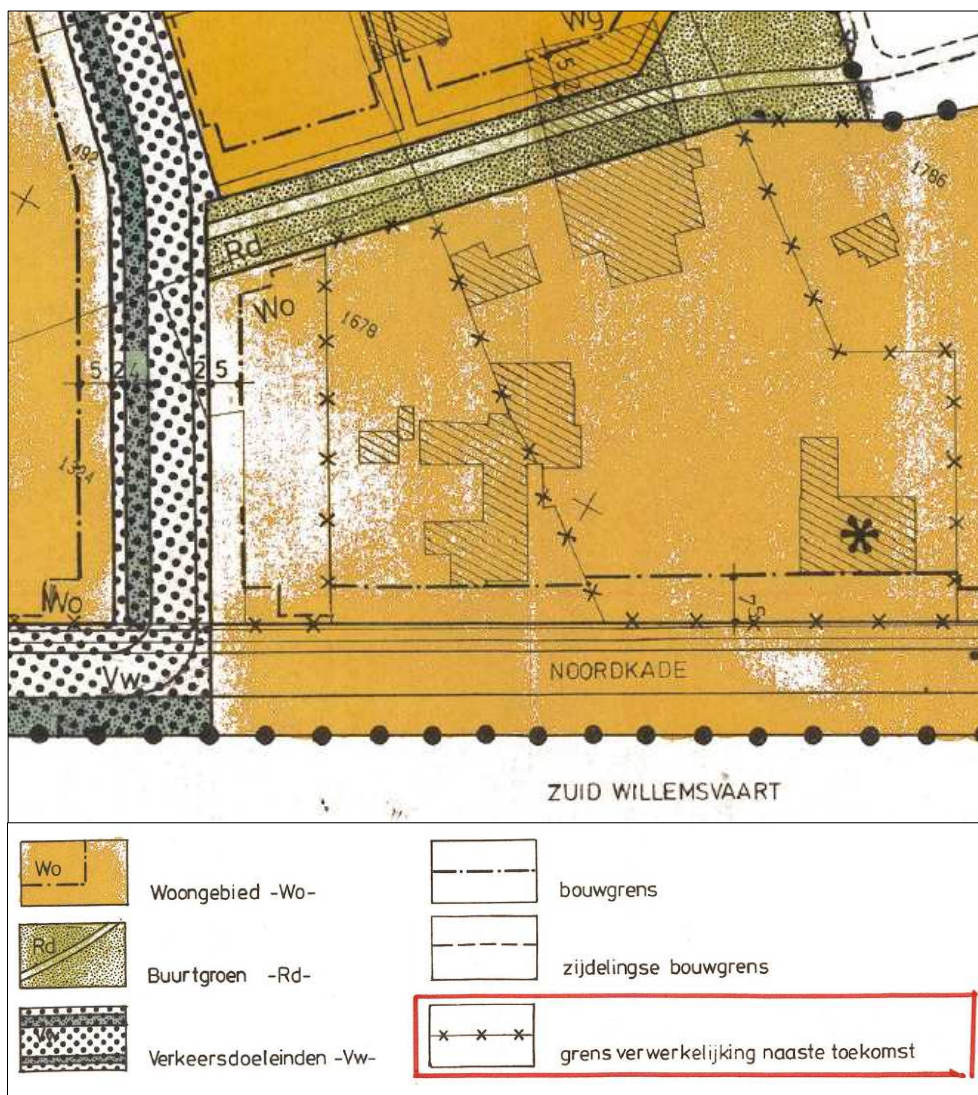
Ten aanzien van de bestemming 'Wonen' is in de regels onder andere vastgelegd dat er niet meer woningen mogen bestaan dan er aanwezig zijn op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan of dat er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het

bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet. Het bewuste perceel heeft weliswaar de bestemming 'Wonen', er is echter geen bouwvlak aangegeven. Het oprichten van een woning is daarom niet toegestaan.

#### *Bestemmingsplan Molenakker IV*

Op basis van het hiervoor in 1996 vastgestelde bestemmingsplan 'Molenakker IV' had het perceel sectie C nummer 2519 de bestemming 'Woongebied - Wo'. Op basis van deze bestemming kon een woning worden opgericht.

Via een uitsnede van het betreffende bestemmingsplan is bovenstaande inzichtelijk gemaakt.



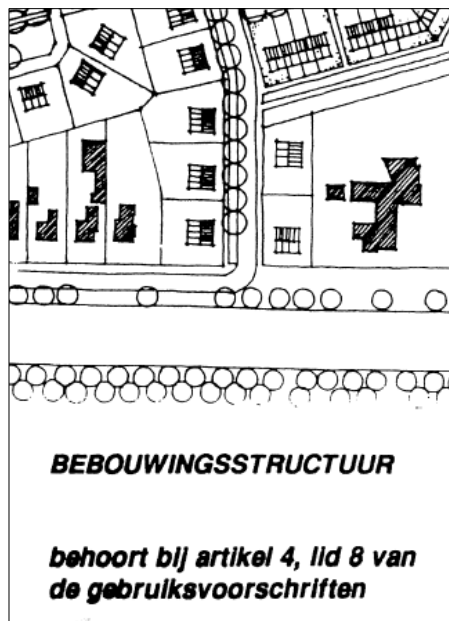
figuur: uitsnede bestemmingsplan Molenakker IV

Ten aanzien van vrijstaande woningen gold de volgende maatvoering. De goothoogte moet minimaal 2,50 m bedragen en mag maximaal 6,0 meter zijn. De dakhelling mag maximaal 50 graden zijn. De afstand tussen voor- en achtergevel mag maximaal 15 meter zijn. De voorgevel dient minimaal 8 meter breed te zijn. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen. De maximuminhoud per woning mag 650 m<sup>3</sup> bedragen.

---

Verder mocht alleen worden gebouwd, indien de bodem ter plaatse is gesaneerd overeenkomstig de eisen in de Wet bodembescherming.

De bebouwingsstructuur maakt deel uit van de regels. Een uitsnede daarvan, waarop de woning waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld duidelijk is aangegeven is onderstaand opgenomen.



figuur: bebouwingsstructuur bestemmingsplan Molenakker IV

#### *Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014*

Op 15 december 2010 is de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie was dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie was afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormen de gemeente Weert de regio Weerterkwartier. De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het niveau van 2010 gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is

---

nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

In de woonvisie is ook een aantal woningen voor 'onbenutte bouw mogelijkheden' opgenomen. De woning die via dit bestemmingsplan mogelijk wordt dient hieronder te worden beschouwd. In de derde actualisatie van de Regionale Woonvisie wordt de woning concreet opgenomen.

#### *Handboek Woonkeur*

In de woonvisie is vastgelegd dat de gemeente met initiatiefnemers afsprekt dat nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid. Wanneer woningen aan deze kwaliteitseisen voldoen wordt er toekomstbestendig en aanpasbaar gebouwd. Hiermee wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen.

#### *Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw)*

GPR Gebouw is hét instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen en deze duurzaamheid meetbaar te maken. Het instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. De thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden. De integrale en eenvoudige opzet maakt GPR Gebouw tot een aantrekkelijk instrument. Vroeg in het planproces leggen samenwerkende partners hun duurzaamheidsambities vast. Duurzaamheid krijgt een duidelijke plek in het ontwikkelingsproces: al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op alle thema's worden uitgevoerd. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. Bij de momenteel actuele versie GPR 4.1 wordt een gemiddelde score van 7,5 op de onderscheidene thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. Dit houdt in dat de eisen die gesteld worden aan de woning het bouwbesluit ongeveer 40% te boven gaan.

---

## 4. UITVOERBAARHEID

### 4.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het plan is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- verkeer en parkeren
- milieuwetgeving (bodem, geluid, overige zonering en luchtkwaliteit);
- leidingen, infrastructuur en externe veiligheid;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap met flora en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

### 4.2 Verkeer en parkeren

Volgens de Parkeerbeleidsnota 2006 dienen per nieuw te bouwen woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien de grootte van de bouwkvael is dit gemakkelijk te realiseren.

### 4.3 Milieuwetgeving

#### 4.3.1 Bodem

Het bestemmingsplan betreft de reparatie van een woonbestemming overeenkomstig het bestemmingsplan 'Molenakker IV' uit 1996. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Molenakker IV' is in de jaren '90 van de vorige eeuw een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het gebied geschikt was voor woningbouw. Uit oude kaarten en luchtfoto's blijkt dat het betreffende perceel in gebruik is geweest als landbouwperceel en tuin. Het perceel, waar de woning voorheen was geprojecteerd en waar de woning opnieuw wordt geprojecteerd, is onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Het is in het kader van de planvaststelling voldoende dat het perceel onverdacht is. Zodra de woning wordt gerealiseerd zal er in het kader van de 'Omgevingsvergunning' een onderzoek conform de NEN 5740 moeten worden uitgevoerd.

#### 4.3.2 Geluid

##### *Wegverkeerslawaa:*

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een weg. Binnen 200 meter rondom het plangebied zijn alleen wegen met een maximale snelheid lager dan 50 km/h aanwezig. De intensiteiten op deze wegen geven geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

##### *Industrielawaa:*

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Doolhof/ Leuken Noord.

##### *Railverkeerslawaa:*

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van het spoor.

---

#### 4.3.3 Milieuzonering

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak.

Het plan ligt niet binnen de milieuzonering van bedrijven. Onderhavig plan brengt daarom geen verdere beperkingen voor bedrijven met zich mee. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### 4.3.4 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 lid 1 Wm 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:

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

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3 % criterium  $\geq$  1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat een ontwikkeling op basis van de Wet luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning. Geconcludeerd mag worden dat aan de hand van het 3 % criterium het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is geen nader onderzoek inzake de luchtkwaliteit noodzakelijk.

#### 4.3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen<sup>1</sup> (Bevi) het Besluit externe veiligheid buisleidingen<sup>2</sup> (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>3</sup> 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. Deze risico's worden beoordeeld op 2 soorten risico, te weten het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

---

<sup>1</sup> Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

<sup>2</sup> Het besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden

<sup>3</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

---

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van een woning, die kan worden aangemerkt als een kwetsbaar object. Het beleid is daarom bekeken en er is een afweging gemaakt of de toevoeging van de woning aan de bestaande woningvoorraad ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

De risico's worden beoordeeld op 2 soorten risico, te weten het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

*- Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

*- Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen, spoorlijnen en transport via buisleidingen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

*- Afweging*

De nieuw te bouwen woning is niet gelegen binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting. Transportroutes en leidingen zijn ook niet in de nabijheid van het plan gelegen. Er behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden in het kader van de externe veiligheid.

#### **4.4 Leidingen**

In het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden. Wel dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met overige leidingen zoals nutsleidingen.

#### **4.5 Waterhuishouding en watertoets**

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan en het Waterplan Weert die in 2006 zijn vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing.

Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het te ontwikkelen gebied "slimmer en creatiever" met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van hemelwater gehanteerd moet worden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits "voorkomen, scheiden, zuiveren" rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen

---

op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

De te ontwikkelen locatie betreft een locatie binnen een bestaand woongebied. Er wordt aangesloten op het bestaande verbeterd gescheiden rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is, voor wat betreft de riolering en de afwatering van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak watert af op het verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Hiermee wordt gewaarborgd dat ook dit water niet op het gemeentelijk rioolstelsel voor vuil water wordt geloosd.

Het bestemmingsplan valt verder onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak niet groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

#### **4.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta (1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemversturende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

In het nieuwe bestel wordt een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol neergelegd bij de gemeentelijke overheid, niet in de laatste plaats omdat ook de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Met de beleidsuitvoering is een aantal nieuwe taken op de gemeenten afgekomen. In de eerste plaats dienen de archeologische en cultuurhistorische waarden op verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het ruimtelijk beleid. Centraal instrument hierbij is het bestemmingsplan. Ook bij het verlenen van bouw- sloop- en aanlegvergunningen komt archeologie aan de orde. Voorts dient in het kader van de wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (Wkpb) archeologische informatie ontsloten te zijn voor zowel burgers als overheid.

Het vele archeologische onderzoek op het dekzandeiland Weert-Nederweert heeft tot op heden belangrijke wetenschappelijke kennis opgeleverd en heeft bovendien een indrukwekkend inzicht gegeven in de bewoningsgeschiedenis van een dekzandlandschap gedurende vele duizenden jaren. Het door onderzoek verkregen beeld is zelfs van grote modelmatige waarde waar het gaat om de bewoningsdynamiek op de Zuid-Nederlandse zandgronden. Duidelijk is dat er enige differentiatie in "archeologische rijkdom" is aan te brengen op grond van de landschappelijke karakteristieken binnen de gemeentegrenzen en de plaatsen waar in het verleden al versturende ingrepen (soms op grote schaal) hebben plaatsgevonden. Vooral de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek, waaruit een groot deel van het dekzandeiland bestaat, blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren. Maar ook andere landschappelijke eenheden, zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, geven blijk van een vaak ongekend waardevol archeologisch gegevensbestand te herbergen (denk bijvoorbeeld aan de recentelijk aangetroffen Romeinse brug in de Tungelroyse beek). Daarnaast kennen de gemeenten Weert en Nederweert een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, schansen, (water)molens en

---

dergelijke die (qua locatie) zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Weert, die als stad al in de loop van de late Middeleeuwen een belangrijke regionale, economische en bestuurlijke rol vervulde. Essentieel voor een goede beleidsuitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische waardenkaart op te stellen. (M. Verhoeven / G.R. Ellenkamp / M. Janssen, 2009: *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert*, RAAP-rapport 1877). Bij de kaartenset behoort een toelichting die naast een landschappelijk, archeologisch en historisch overzicht, een onderbouwing bevat van de keuzes en indeling op de uiteindelijke beleidskaart. Beleidskaart en beleidsnota vormen samen de noodzakelijke basis voor het archeologiebeleid van de gemeenten. De archeologische beleidskaart is als losse kaartbijlage aan het document toegevoegd.

In Nederland worden de meeste beslissingen over de ruimtelijke inrichting genomen op gemeentelijk niveau. Begrijpelijk is dan ook dat in het nieuwe bestel de meeste taken en bevoegdheden zijn verschoven naar dat gemeentelijke niveau. Nieuw is dat gemeenten op grond van de Wamz en de Wro de rol krijgen van bevoegd gezag. De zorg voor het bodemarchief is hiermee niet meer vrijblijvend maar een (verplichte) verantwoordelijkheid. De gemeenten zullen dus bij ruimtelijke plannen ervoor moeten zorgen dat de archeologische belangen bekend zijn en dat deze zorgvuldig worden betrokken in een afwegingsproces met andere (maatschappelijke, sociale, economische, ecologische) belangen.

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de gemeente:

- de omgang met de archeologie binnen de gemeentegrenzen wordt primair een verantwoordelijkheid van de gemeente;
- de gemeente dient gebieden met (te verwachten) archeologische waarden op te nemen in bestemmingsplannen;
- de gemeente stelt zelf voorwaarden of verleent ontheffingen bij vergunningverleningen (bouw-, sloop- of aanlegvergunningen);
- de gemeente is verantwoordelijk voor (en aanspreekbaar op) haar beslissingen aangaande haar omgang met archeologische waarden.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn door de gemeenten Weert en Nederweert vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in de beleidskaart en beleidsnota. De kaart omvat de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling. Daarbij zijn tevens aangemerkt de (potentieel) waardevolle locaties, waarvoor in de bestemmingsplannen en eventueel ook op grond van de Erfgoedverordening (Monumentenverordening en/of Archeologieverordening) nadere voorwaarden gelden. De beleidskaart vraagt om een directe vertaling naar de bestemmingsplankaarten. In de verbeelding van het plan wordt de dubbelbestemming archeologie aangegeven als *Waarde Archeologie*.

Conform de indeling op de archeologische beleidskaart worden voor de categorieën hoog en middelhoog waarden in bestemmingsplannen opgenomen. Aan de verschillende categorieën worden regels verbonden.

Met het indelen van archeologische waarden in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid.

Binnen onderhavig plangebied is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Zie figuur hieronder. Dat is de reden dat er geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie hoeft te worden opgenomen.



figuur: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Weert

#### **4.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets**

De bestemmingsplanlocatie ligt buiten de Natura 2000 en EHS. De voorgestane bestemmingsplanreparatie geeft geen veranderingen welke van invloed kunnen zijn op deze gebieden. De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing.

De bestemmingsplanlocatie maakt onderdeel uit van bestaande stedelijke bebouwing en sluit aan op de aanwezige of als zodanig bestemde woon-, winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het voorliggende plan ligt binnen de bebouwde kom. De ligging, het gebruik en het doel van deze bestemmingsplanreparatie veranderen, in het kader van de flora- en faunawetgeving, niets aan de gegeven situatie. De bestemmingsplanreparatie vormt geen belemmering in het kader van de flora- en faunawetgeving.

#### **4.8 Economische uitvoerbaarheid**

Met dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie, zoals die aanwezig was voor het inwerking treden van het geldende bestemmingsplan hersteld. Dit was nodig in verband met het risico op planschade. De daadwerkelijke realisatie van de woonbestemming gebeurt voor rekening en risico van de grondeigenaar.

---

## **5. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN**

### **5.1 Inleiding**

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de gevolgen van de ontwikkeling.

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven; hierbij komen aan de orde:

- ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- conclusie.

### **5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging**

Het vigerende bestemmingsplan biedt minder mogelijkheden dan het voorheen geldende bestemmingsplan Molenakker IV. Dit wordt nu hersteld. Hiermee worden de ruimtelijke gevolgen hetzelfde als de mogelijkheden die tot 2002 bestonden. Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkelingsmogelijkheden. Stedenbouwkundig wordt het straatbeeld ter plaatse door de woning afgebouwd. De ruimtelijke gevolgen van het project zijn neutraal, omdat de bebouwing passend is in de omgeving. Het betreft ten slotte de reparatie van een bestemmingsplan uit 1996. De uitgangspunten voor de aan de orde zijnde invulling van de locatie komen immers geheel uit de omgeving naar voren.

Ook beleidsmatig past het bestemmingsplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale en gemeentelijke optiek.

Binnen dit bestemmingsplan kan een bouwplan gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in hoofdstuk 4.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving zijn aanvaardbaar. De gemeente Weert heeft het plan in principe positief beoordeeld.

### **5.3 Conclusie**

De conclusie op grond van de bovenstaande overwegingen is dat aan het initiatief medewerking kan worden verleend, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

---

## 6. JURIDISCHE OPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- de Woningwet van 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en ontheffingen.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan welke bestemming het betreft. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid. Het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

### 6.3 De planregels

#### 6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

---

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

### 6.3.2 Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om af te wijken van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

## 6.4 De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

### 6.4.1 Bestemming Wonen.

Het beleid.

Het beleid voor Wonen is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van een redelijke bouwmogelijkheden ter realisering van het, naar de eisen van de tijd, gewenste woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of aanduiding 'bijbouwen'.
2. Onder de bestemming 'wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden; het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het is mogelijk om via een afwijking een woning te realiseren. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.

- 
4. Het beleid bij de bouw van woningen is vanwege de demografische ontwikkelingen gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
  5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
  6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
  7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
  8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
  9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 'drie-generatiegezin'). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak.

De bouwblokdiepte bedraagt 15 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is ingetekend. De garantie voor een redelijke achtertuin is gewaarborgd door de grootte van het perceel.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 3 meter.

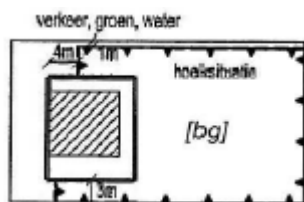
Deze genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de plankaart. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze de voorgevel niet meer dan 1.20 meter overschrijden en maximaal 5 m<sup>2</sup> aan oppervlakte beslaan.

De bouwaanduiding bijbouwen.

De bouwaanduiding bijbouwen is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 meter niet meer planologisch te handhaven. Volgens deze nieuwe Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter achter de voorgevel. Deze afstand van 1 meter wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.



figuur: ruimte voor bijgebouwen in hoeksituaties

Ook de aanduiding bijgebouwen wordt op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding bijbouwen bedraagt 150 m<sup>2</sup>, mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van de WABO.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en bijbouwvlak mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijbouwen mag een erfafscheiding maximaal 2 meter bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 meter. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

## 6.5 Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouw- en bouwaanduiding 'bijbouwen' op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10 % moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot nadere eisen in dit bestemmingsplan.

---

## **7. HANDHAVING**

### **7.1 Inleiding**

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

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

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

### **7.2 Uitvoering handhavingstoezicht**

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

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

---

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

### **7.3 Overgangsrecht**

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

### **7.4 Voorlichting**

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

### **7.5 Sanctionering**

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

---

## **8. PROCEDURE**

### **8.1 De te volgen procedure**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan valt onder het nieuwe regime. In de Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg.
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden gedurende 6 weken.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **8.2 Kennisgeving voorbereiding**

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 1 augustus 2012 in het huis-aan-huisblad De Trompetter / Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Beltmolen ongenummerd'.

### **8.3 Vooroverleg**

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang dan wel een belang van het Watertoetsloket. Daarom is ervoor gekozen geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te voeren.