



MILIEU ADVIESBUREAU



BESTEMMINGSPLAN BOUW TWEE WONINGEN



Diesterbaan ong., Weert



Datum : 11 september 2014
Rapportnummer : NL.IMRO.0988.BPDiesterbaanong-VA01



Koolweg 64
5759 PZ Helenaveen
Tel. 0493-539803
E-mail. mena@m-en-a.nl
ING: NL37 INGB 0007622002
K.v.K. 17095577

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	2
1.4 Vigerend bestemmingsplan	3
1.5 Proces	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Beschrijving projectlocatie	6
2.3 Beschrijving project	6
2.4 Duurzaamheid	7
2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	8
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. Ruimtelijke onderbouwing	20
4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï	20
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
4.3 Milieuzonering	22
4.4 Natuur en landschap	23
4.5 Flora en fauna	23
4.6 Watertoets	25
4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid	31
4.8 Leidingen en infrastructuur	31
4.9 Archeologie	32
4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen	33
4.11 Externe veiligheid	34
4.12 Luchtkwaliteit	35
4.13 Cultuurhistorie	35
4.14 Stedenbouwkundige aspecten	37
5. Juridische planbeschrijving	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Verbeelding	39
5.3 Planregels	39
5.4 Bestemmingen	41
5.5 Nadere eisen ter verbetering	44

6.	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.	Afweging belangen	46
8.	Handhaving	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	48
8.3	Overgangsrecht	49
8.4	Voorlichting	49
8.5	Sanctionering	49
9.	Procedure, overleg en inspraak	50
9.1	Procedure	50
9.2	Kennisgeving en voorbereiding	51
9.3	Vooroverleg	51

Bijlage 1:	Topografische en kadastrale situatietekening
Bijlage 2:	Luchtfoto in de huidige situatie
Bijlage 3:	Foto's omgeving
Bijlage 4:	Uitsnede Risicokaart Limburg
Bijlage 5a:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5b:	Bodemonderzoek conform NEN 5740
Bijlage 5c:	Onderzoek flora en fauna

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Diesterbaan ongenummerd te Weert bestaat het plan voor de realisatie van twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Door de gemeente Weert is aangegeven dat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van de woningen op het perceel. Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft het voornemen tot de bouw en de relatie tot ruimtelijke aspecten.

De gemeente Weert heeft aangegeven dat zij in beginsel positief staat tegen het voorgenomen plan.

De locatie maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld bij raadsbesluit van 26-6-2013, in werking 16-8-2013). De gemeente Weert heeft besloten dat voor onderhavig perceel een postzegel herziening opgestart mag worden, mits aan de verplichtingen met Ruimte voor Ruimte CV is voldaan.

1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging projectlocatie

In deze toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivatie gegeven waarom het voorgenomen plan gerealiseerd kan worden. In het kader van de procedure wordt vereist dat de initiatiefnemer inzicht geeft hoe het plan gerealiseerd kan worden onder de paraplu van een goede ruimtelijke ordening en de haalbaarheid door middel van haalbaarheidsonderzoeken aangeeft.

Op de locatie worden twee vrijstaande woningen met bijgebouwen gerealiseerd. De ligging van de nieuwe woningen in de omgeving is een opvulling tussen bestaande woonbebouwing. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weiland.

1.3 Doel

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Hierin is voor de locatie geen bouw van een woning voorzien op het perceel, zodat het bestemmingsplan op dit punt herzien moet worden. Dit betekent dat voor het bouwplan een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening gevolgd dient te worden. In hoofdstuk 8 zal hiervoor de procedure worden beschreven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2011” (vastgesteld bij raadsbesluit van 26-6-2013, in werking 16-8-2013). De gemeente heeft aangegeven dat aangesloten dient te worden op dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

De onderzoekslocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch”. De omgeving heeft voornamelijk de bestemmingen “Wonen”, “Natuur” en “Maatschappelijk”.

In artikel 27 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, zijn de regels t.b.v. de bestemming ‘wonen’ opgenomen.

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de bebouwingsregels, zoals die voor ruimte-voor-ruimte woningen gelden. Voor bijgebouwen zijn de standaard regels van de gemeente Weert van toepassing.

1.5 Proces

De gemeente heeft in een overleg met de initiatiefnemer aangegeven dat in principe medewerking aan het plan wordt verleend, omdat het volgens de gemeente verantwoord is om op het perceel twee vrijstaande ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren, mede gelet op de naastgelegen percelen.

Om de bestemmingsplanprocedure te kunnen volgen dient in onderhavige toelichting van het bestemmingsplan de volgende elementen te worden beschouwd:

- inpassing in het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende en toekomstige bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke effecten van het project op de omgeving op korte, middellange en lange termijn;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer/waterhuishouding, infrastructuur / leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- verrichte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

Aan het eind van elk hoofdstuk zal vetgedrukt de relatie of afwijking van het betreffende aspect met onderhavig bouwplan worden opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Gebiedsprofiel

De Diesterbaan is van oudsher één van de uitvalswegen van Weert naar België. Langs de Diesterbaan is een aantal agrarische bedrijven aanwezig geweest. Deze hebben in de loop van de tijd de agrarische functie afgebouwd en zijn in de huidige tijd in gebruik als woonlocatie.

In het gebied is veel groen aanwezig in de vorm van bospercelen, begroeiing langs de Diesterbaan en groen op de agrarische percelen en woonpercelen.

De woonpercelen langs de Diesterbaan in de omgeving van het plangebied zijn zeer ruim van opzet. Het gebied is in trek als recreatiegebied voor de stille recreatie (fietsen, wandelen, etc.).

Het project betreft de uitbreiding met twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen tussen twee bestaande woonpercelen (Diesterbaan 2 en 4). Het betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit past goed in het karakter van de omgeving met voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. De woning zal qua massa, hoogte en functionaliteit op de omliggende bebouwing aansluiten.

2.2 Beschrijving projectlocatie

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de bebouwde kom van Weert.

De omgeving van het projectgebied ziet er als volgt uit:

- ▶ Ten westen: woning;
- ▶ Ten noorden: bosperceel;
- ▶ Ten oosten: woning;
- ▶ Ten zuiden: woningen / MOB-complex.

Primair is de functie van de omgeving “wonen” en “natuur”.

De ontsluiting van het perceel geschiedt via de Diesterbaan, in westelijke richting (België) of oostelijke richting (Weert).

Het projectgebied zelf bestaat uit twee adressen. Door de ruime vormgeving van de percelen zal eenzelfde beeld worden gerealiseerd als voor de woningen in de directe omgeving.

2.3 Beschrijving project

Onderhavig project behelst de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen met een inhoud van elk maximaal 1.000 m³ en eventuele bijgebouwen.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat qua bouwstijl, type woningen en materiaalkeuzes wordt aangesloten op de woningen in de directe omgeving.

2.4. Duurzaamheid

Qua energie- efficiëntie dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden aangetoond dat aan de wettelijke energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC). Deze regels borgen dat woonfuncties energiezuinig (duurzaam omgaan met energie) zijn. De wijze waarop aan deze regels wordt voldaan wordt uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning. Volgens het Bouwbesluit 2012 geldt voor de EPC een eis van minimaal 0,6. Om deze EPC-norm te halen zal voor de woningen extra aandacht besteed dienen te worden aan een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld:

- ▶ Rc-waarde van daken, gevels en vloeren van 4,0 - 4,5 m².K/W
- ▶ U-waarde van samengesteld raam/kozijn van 1,0 - 1,1 W/m².K
- ▶ energiezuinige warmteopwekkingsapparatuur en warmwaterinstallatie
- ▶ energiezuinig ventilatiesysteem

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. In de huidige versie van het programma wordt een gemiddelde score van 7,5 voor de thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. Bij onderhavig plan voor de bouw van de twee nieuwe woningen zal ook de toetsing aan de GPR van toepassing zijn.

De gemeente heeft beleidsmatig vastgelegd, in het woonbeleid, dat nieuwe woningen dienen te voldoen aan de basiseisen volgens het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er toekomstbestendig en aanpasbaar wordt gebouwd. Ook voor onderhavige woningen zullen de basiseisen van toepassing zijn.

Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. De woningen kunnen daardoor ook als levensloopbestendige woningen worden beschouwd, doordat deze hierdoor geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.

De ligging van de woningen is logisch gezien de omgeving en de woningen die in de omgeving zijn gelegen. Hiermee wordt bedoeld op de natuurlijke ligging met veel groenvoorzieningen op de eigen percelen en in de directe omgeving. De percelen zijn bovendien ruim van opzet. Met onderhavig plan wordt deze opzet niet onderbroken. Door het bouwplan zal een stuk weiland plaatsmaken voor de realisatie van twee vrijstaande woningen met tuinen.

Op het perceel zijn ruim voldoende mogelijkheden tot het parkeren op eigen terrein. Door de bouw zullen daarom geen extra parkeerbewegingen op de straat plaatsvinden.

Concluderend kan daarom gesteld worden dat de bouwplannen aansluiten bij het bestaande straatbeeld en bijdraagt aan de afronding hiervan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossing te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland (in stedelijke regio's).
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het enige voor onderhavig plangebied en de directe omgeving van belang zijnde nationaal belang is het 'verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid.

In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieuhygiënische aspecten van de locatie. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.

Het plangebied kent een goede aansluiting op het lokale en nationale verkeersnetwerk en is goed bereikbaar voor alle soorten van verkeer.



Figuur 3: Luchtfoto

De in het SVIR genoemde onderdelen van nationaal belang voor Noord-Brabant en Limburg, gaan niet in op onderhavig plangebied of de directe omgeving.

Het voorliggende bouwplan is niet strijdig met de nationale belangen en kan als een geschikte locatie voor de beoogde voorziening worden gezien.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote Rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)
- Defensie (met uitzondering van radar);
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De genoemde nationale belangen hebben geen relatie op onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

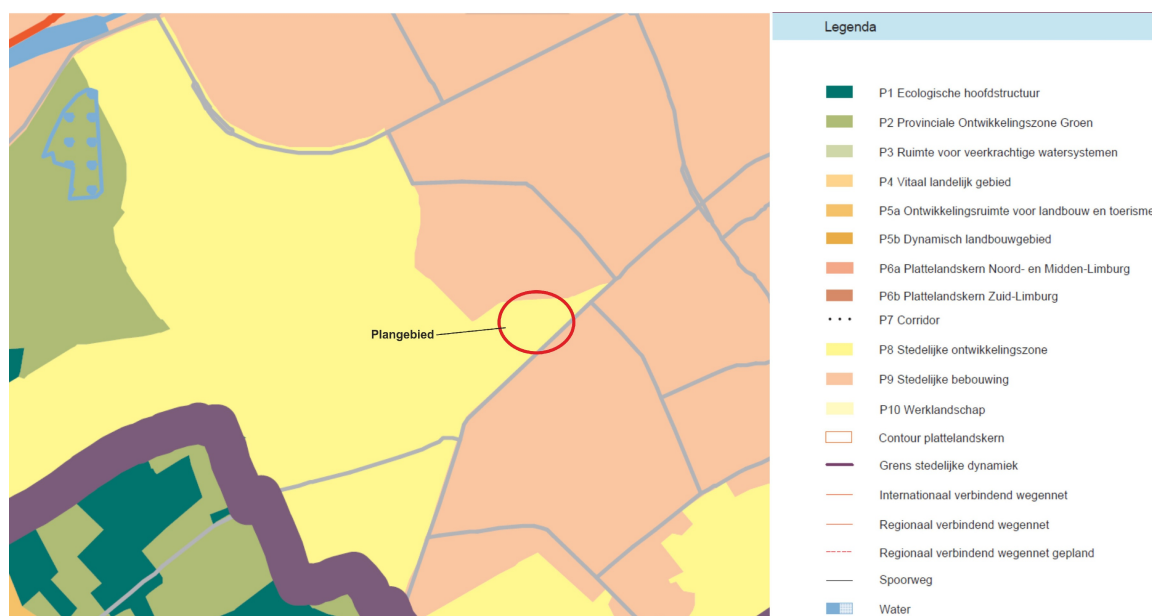
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

De voorgenen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. In 2008 t/m 2011 is het POL geactualiseerd.

Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuisplan, een verkeers- en vervoersplan en een grondstoffenplan is.

Volgens de POL-kaart van januari 2011 (zie uitsnede in figuur 4) is de locatie aan de Diesterbaan gesitueerd in het perspectief P8 (Stedelijke ontwikkelingszone). Deze gebieden zijn bedoeld voor o.a. mensgericht natuur (stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen) en bieden eventueel ruimte aan stadsuitbreiding. Dit laatste is echter pas mogelijk als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering, geen oplossing kan bieden.



Figuur 4: Uitsnede uit POL-kaart

De gemeente Weert is voorts gelegen binnen de stadsregio Weert-Nederweert. Weert is van oudsher een werk- en handelsstad, georiënteerd op akkerbouw en veehouderij. De agrarische sector en de detailhandel blijft, naast de sterke groei van de zakelijke dienstverlening, de grootste werkgever. Het buitengebied dient middels een kwaliteitsimpuls leefbaar worden gehouden. De bouw van de beide ruimte-voor-ruimte vallen onder de taakstelling van de gemeente Weert in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. In deze regeling zijn afspraken met gemeenten gemaakt om woningen planologisch mogelijk te maken, die voldoen aan de eisen van genoemde regeling (zie verderop). De gemeente Weert heeft de taakstelling om 41 Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren. Hiervan zijn er inmiddels 33 planologisch geregeld, zodat er nog 8 woningen resteren.

Verstedelijking en Limburgs kwaliteitsmenu

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Enerzijds is in Limburg sprake van een krimpende bevolking (met name Zuid-Limburg), welke van negatieve invloed is op de woningvoorraad-ontwikkeling. Anderzijds is de ontwikkeling van grotere aantallen woningen in het landelijke gebied ook nog nodig (met name Noord- en Midden-Limburg). Daarbij is in het laatste geval het streven om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in combinatie met (en ter financiering van) het versterken van natuur en landschap, watersystemen of infrastructuur mogelijk te maken.

Dit levert voldoende aanleiding tot het vaststellen van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, waarmee tevens POL2006 partieel is gewijzigd. Door de verschillen binnen de provincie is gekozen voor een regionale aanpak wat betreft gebiedsontwikkeling. In de gemeente Weert is vooralsnog geen sprake van een krimpende bevolking en zullen nieuwe (woning)bouwontwikkelingen voor de komende jaren noodzakelijk blijven.

In Noord- en Midden-Limburg is tot circa 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk circa 6.000 en circa 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met per saldo een reductie met circa 1.000 woningen. Er is echter sprake van lokale verschillen. In algemene zin zal de trek van het platteland naar het stedelijk gebied door gaan. De woningbehoefte in de centrumgemeenten, waaronder Weert, zal naar verwachting langer blijven groeien dan de woningbehoefte in de landelijke gemeenten.

Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang én wijzigende samenstelling van huishoudens en vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit is van provinciaal belang. De nog te realiseren nieuwe locaties in een stadsregio dragen bij aan de transformatieopgave van die stadsregio.

De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen óók in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Ook hier wil de Provincie de Limburgse Wijkenaanpak structureel onderdeel laten uitmaken van deze opgave, die wederom verankerd dient te worden in de regionale woonvisies.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkelingen van twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen, welke mogelijk zijn conform het reguliere provinciale beleid, zoals ook in het Limburg Kwaliteitsmenu is aangegeven.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. De plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg zijn voorzien van verbale contouren die zijn vastgelegd in de 'Atlas contouren NML - Noord- en Midden-Limburg' (actualisatie 2010).

Via het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL 2006. Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsbijdragen dragen bij aan de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen of andere door de gemeente aan te geven omgevingskwaliteiten. Dit kwaliteitsmenu geeft aan hoe een ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering.

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken werkt de gemeente Weert het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit en legt dit in de structuurvisie vast. De gemeente Weert heeft parallel aan het bestemmingsplan Buitengebied 2011 een dergelijke structuurvisie opgesteld.

Ruimte-voor-ruimte regeling

Het beleid m.b.t. de ruimte-voor-ruimte regeling was bedoeld voor zowel de deelnemers aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken als anderen die minimaal 1000 m² voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen slopen. Onder voorwaarden kon dan een woning worden gebouwd.

Voorafgaand aan het Limburgs Kwaliteitsmenu gold de Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM) en de Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie. De provinciale regelingen zijn opgenomen in POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (2005).

Voor een aantal plannen, die op basis van deze POL-herziening in ontwikkeling zijn gebracht, dient nog een planologisch procedure te worden gevolgd. In deze gevallen zal bij de beoordeling van de tegenprestatie de rekenmethode VORM worden toegepast in plaats van de methode uit de Nota kwaliteitsbijdrages.

Onderhavig plan wordt echter onder de verplichtingen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gerealiseerd.

Onderhavig plangebied kan op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie fase 1 van de gemeente Weert is vastgesteld op 18 maart 2009. Deze structuurvisie is opgesteld met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en daarmee samenhangend de Grondexploitatiewet. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, zoals economie, wonen, groen, water infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten.

Na afronding van de Structuurvisie fase 1 is de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Deze Structuurvisie is vastgesteld op 11 december 2013 en in drie delen opgedeeld:

1. Analyse + opgaven
2. Visie
3. Uitvoering

In de Structuurvisie Weert 2025 is een strikt woonbeleid opgenomen, waarbij de gemeente in principe geen nieuwe burgerwoningen toelaat in het buitengebied. De gemeente Weert heeft echter nog wel de taakstelling om de resterende 8 ruimte-voor-ruimte woningen planologisch mogelijk te maken.

Door onderhavig plan wordt dit aantal met 2 gereduceerd.

3.3.2 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 is vastgesteld in april 2013. Het buitengebied van Weert is hierbij welstandsvrij geworden, met uitzondering van de aangewezen stads- en dorpsgezichten en de monumenten. Het plangebied aan de Diesterbaan valt niet onder de uitzonderingsgevallen, zodat de locatie welstandsvrij is.

3.3.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2011 (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 6-6-2013 en in werking 16-8-2013). Op het plangebied ligt de bestemming ‘Agrarisch’. Het perceel fungeert in de huidige situatie als wei voor paarden.

3.3.4 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 vormt 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 woning categorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar worden afgestemd.

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 van 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 (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 woning differentiatie. 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 rekening gehouden met de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen. De woningen die via dit bestemmingsplan mogelijk worden dienen hieronder te worden beschouwd.

4. Ruimtelijke onderbouwing

4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaai

Spoorweglawaaai.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op ongeveer 1150 meter van de spoorlijn Eindhoven-Weert. Dit is buiten de wettelijke geluidszone, welke 600 meter bedraagt voor onderhavig traject.

T.g.v. spoorweglawaaai zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In de directe omgeving van het plan is alleen de Diesterbaan van belang.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 214-WDi-wl-v1, d.d. 30-1-2014). De rapportage is opgenomen in bijlage 5a.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting voor het planjaar 2024 wordt geproduceerd op de voorgevel. Deze bedraagt 48 dB inclusief correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder (-5 dB). Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Er gelden daarom geen belemmeringen uit oogpunt van wegverkeerslawaaai tegen de realisatie van de woningen.

Ten gevolge van het wegverkeerslawaaai gelden geen belemmeringen tegen de plannen.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 214-WDi-vo-v1, d.d. 29-1-2014).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) van cadmium, zink en PCB's worden overschreden;
- in de ondergrond de AW van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met zink.

De verhogingen met enkele zware metalen in de bovengrond en/of het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Gezien de gehalten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar zijn. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat voor de bestemmingsplanprocedure en de nieuwbouw van de woningen er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bouw van de woningen er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.

4.3 Milieuzonering

In de directe omgeving van het bouwplan zijn twee maatschappelijk functies vertegenwoordigd. Het betreft een dierenbegraafplaats ten zuidwesten van de Diesterbaan 4 en het tegenover het plangebied gelegen MOB-complex (militair terrein). Voor de dierenbegraafplaats geldt volgens de VNG-Richtlijn Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand tot nieuwe ontwikkelingen van 10 meter. De nieuwe woningen zijn op minimaal 90 meter afstand gesitueerd van de dierenbegraafplaats, zodat deze functie niet wordt belemmerd door de realisatie van de nieuwe woonbebouwing.

Volgens voornoemde richtlijn valt een MOB-complex onder de omschrijving 'Defensie-inrichtingen' (SBI-code 7522, categorie 4.1 bedrijf). Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 200 meter (op basis van het aspect geluid). In de toelichting wordt verder gesteld dat voor de defensie-inrichtingen een grote variatie in milieubelasting geldt en dat dit per geval nader bezien dient te worden.

Voor onderhavig MOB-complex geldt dat er alleen opslag plaatsvindt en er incidenteel vervoersbewegingen plaatsvinden. Het aspect 'geluid' zal daarom voor onderhavige inrichting beter vergelijkbaar zijn met maximaal een categorie 2 bedrijf, waarvoor een richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd. Op het MOB-complex vindt verder opslag van munitie plaats, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt.

Onderhavige woningen worden op een afstand van meer dan 30 meter afstand gerealiseerd van de maatgevende bebouwing / verharding op het MOB-complex en op een afstand van meer dan 180 meter van de munitieopslag, zodat wordt voldaan aan voornoemde richtafstanden.

Dit betekent dat het plan geen belemmering oplevert in relatie tot de bedrijfsfuncties in de omgeving.

4.4 Natuur en landschap

In de omgeving is op een afstand van ongeveer 2,4 km het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen gesitueerd. Dit gebied is aangewezen op grond van de aanwezigheid van de Nachtzwaluw, Boomleeuwerik en Roodborsttapuit.

De onderzoekslocatie is zo beperkt van omvang en ligt op een dermate grote afstand gesitueerd van het gebied dat door de nieuwe ontwikkelingen hier geen verstoring qua natuur en landschap zal ontstaan. Het bouwen van de woningen is namelijk een opvulling tussen bestaande woonbebouwing.

De Diesterbaan is ingericht met een laanbomenstructuur van zomereik, wat bomen zijn van de eerste orde. Bij de positionering van de gebouwen in het plangebied wordt hiermee rekening gehouden. De inritten worden tussen de bestaande bomen geprojecteerd.

4.5 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Het plan wordt gerealiseerd in een wei tussen bestaande woningen.

Op basis van genoemde wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Door M&A Milieuadviesbureau is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 214-WDi-nw-v1, d.d. 29-1-2014).

Door de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in september 2013 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek, uitgevoerd op 20 september 2013, is buiten het broedvogel-seizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook zijn de bomen aan de noordzijde van het perceel en langs de Diesterbaan onderzocht op o.a. verblijfplaatsen voor vleermuizen.

De nieuwbouw op het perceel zal, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

Bij de bouwwerkzaamheden dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Geconcludeerd wordt dat de flora en fauna in het gebied niet zal worden aangetast door de realisatie van de woningen met eventueel bijgebouwen.

4.6 Watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in alle ruimtelijke plannen een watertoets op te nemen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het project op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.6.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

4.6.2 Provinciaal beleid

POL2011

In het POL 2011 is door de provincie Limburg ingegaan op het integrale beleid om verdroging tegen te gaan. Hierin wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen, waarbij verhard oppervlak wordt gecreëerd, een infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd die tenminste de van het verhard oppervlak vrijkomend hemelwater moet kunnen bergen en daar waar mogelijk ook infiltreren.

Het beleid van de provincie is integraal verweven bij de eisen die de waterschappen stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

4.6.3 Beleid Peel en Maasvallei

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap Peel en Maasvallei aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Ook Waterschap Peel en Maasvallei sluit zich hierbij aan.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
2. De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
5. Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

4.6.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten onderzoekslocatie

Huidige situatie

De onderzoekslocatie bestaat uit een perceel, waarop in de huidige situatie geen bebouwing of verharding aanwezig is. Het onderzoeksgedeelte heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². De locatie ligt niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of een grondwaterbeschermings-gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is een sloot aan de voorzijde van het perceel aanwezig.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor de projectlocatie niet vastgesteld. Geschat wordt dat deze zich op ongeveer 1,5 m-mv bevindt.

Toekomstige situatie

Dit project voorziet in de realisatie van twee woningen. De woningen, bijgebouwen en verharding zullen een gezamenlijk verhard oppervlak hebben van ongeveer 300 m² per woonperceel. Volgens het beleid van de gemeente Weert dient de infiltratieberging minimaal 6 m³ (300 x 20 mm) per woonperceel te bedragen.

Hemelwater

De projectlocatie valt onder de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De gemeente heeft in haar beleid GRP 2012-2016 een verplichte berging van 20 mm op het eigen terrein verplicht stelt.

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van de gemeente Weert zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen.

Op grond van het beleid van de gemeente dient de riool- en hemelwateraansluiting van elkaar worden losgekoppeld. Dit betekent dat afvalwater en regenwater volledig van elkaar gescheiden zullen zijn.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het aanliggende gemeentelijk drukriool. Hiervoor dient een aanvraag te worden verricht bij de gemeente Weert.

In het plan zal het afvloeiend hemelwater van alle bebouwde oppervlakten middels infiltratiekratten worden geborgen.

Volgens het beleid van de gemeente Weert is een infiltratieberging van 6 m³ nodig per woonperceel. Deze berging zal volledig gerealiseerd worden in de vorm van infiltratiekratten. Deze infiltratiekratten worden aangelegd in de tuin of onder de oprit (IT-riool) van de woning. **De voorzieningen zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning op de tekening worden aangegeven.**

De infiltratiekratten worden op een maximale diepte van 1,5 meter beneden maaiveldniveau aangelegd, en liggen daarmee boven de GHG. De tijdens het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2) aangetroffen grondwaterstand bedroeg ongeveer 1,9 m-mv.

4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid

De woningen worden ontsloten op de Diesterbaan. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Gezien de omvang van de percelen kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein per woning. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De inritten van de woningen worden tussen de bestaande bomen geprojecteerd, zodat de bomenstructuur langs de Diesterbaan intact kan blijven.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woningen niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten ‘verkeer’ en ‘parkeren’.

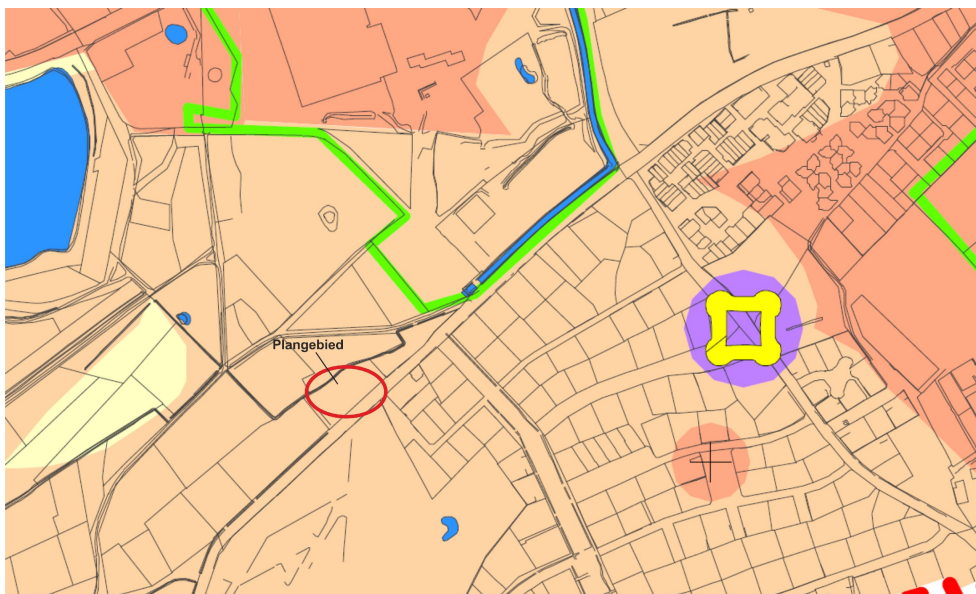
4.8 Leidingen en infrastructuur

Op het perceel of in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gesitueerd, welke een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Voor start van de bouwwerkzaamheden zal niettemin een Klic-melding worden verricht, waarin de eventuele ligging van leidingen zullen worden aangegeven.

4.9 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 5: Archeologische beleidskaart Weert

Figuur 5 laat zien dat de projectlocatie gelegen is in een gebied van archeologische waarde middelhoog (WR-AMh).

Volgens het beslismodel van de Nota Archeologiebeleid Gemeenten Weert en Nederweert (27-6-2010) is voor een dergelijk gebied een onderzoeksplicht van toepassing wanneer het verstoringsoppervlak groter is dan 2500 m² en de verstoringsdiepte meer is dan 40 cm. Het verstoringsoppervlakte is in het plangebied kleiner dan 2500 m², zodat geen onderzoeksplicht van toepassing is.

Een archeologisch vervolgonderzoek is op de locatie niet noodzakelijk. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is de dubbelebestemming Waarde-Archeologie middelhoog opgenomen.

4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen

De bestaande bebouwing in de omgeving is niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument, zodat hiermee bij nieuwbouw geen rekening hoeft te worden gehouden. In de directe omgeving bevinden zich volgens het bestemmingsplan geen beschermde of beeldbepalende panden waarvan het karakter aangetast kan worden door de bouw van de woningen.

4.11 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de “risicokaart Limburg” geraadpleegd. De uitsnede is in bijlage 4 opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

De ontwikkeling is niet binnen de invloedsafstand gesitueerd van een Bevi-inrichting. Het dichtstbij zijnde bedrijf betreft MC Weert (defensie), waarvan de terreingrens op ongeveer 15 m is gesitueerd. De afstand tot de dichtst bij zijnde risicobron (munitie, propaan) bedraagt ruim 15 meter.

De 10^{-6} contour is op 25 of 34 meter gesitueerd. De nieuwe woning worden dus ruimschoots buiten deze contouren gerealiseerd.

Invloedsgebied

Het gebied waarin personen worden meegeteld bij de groepsrisicoberekening. De grens van dit gebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsrens, ofwel de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de infrastructuur komt te overlijden.

Ondergrens voor het verantwoorden verhoging groepsrisico

Tot op heden dient bij een significante toename van het groepsrisico door het 4bevoegd gezag verantwoording afgelegd te worden over de toelaatbaarheid hiervan. Het is aan de toetsende instantie om te beoordelen of sprake is van een significante toename.

Onder verantwoording van het groepsrisico wordt onder andere verstaan het treffen van maatregelen bij de bron, dan wel bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, om de toename van het groepsrisico te verlagen. Het concept BTEV stelt dat indien het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit en het groepsrisico na vaststelling van het besluit onder de oriënterende waarde blijft.

Railverbinding.

Het plan is gelegen op meer dan 1,2 km van de spoorverbinding Eindhoven-Weert. Een toename van de woonfunctie op deze afstand heeft geen gevolgen qua externe veiligheid.

Wegen en transportassen

Het plan is op een afstand van ongeveer 1,1 km meter gelegen van de Ringbaan West. Deze weg geldt als een route gevaarlijke stoffen. In bijlage 4 is het rapport opgenomen van deze weg en hieruit blijkt dat de woningen ruimschoots buiten de invloedssfeer van deze weg wordt gerealiseerd.

Het plan is niet in het invloedsgebied van leidingen voor gevaarlijke stoffen of andere transportassen gelegen. De dichtst bij zijnde buisleiding (PRB-leiding) is op meer dan 500 meter ten noorden en oosten van de locatie gelegen. Ook deze heeft geen invloed op de planlocatie.

4.12 Luchtkwaliteit

Het project heeft tot gevolg dat er twee woonfuncties worden toegevoegd aan het gebied. Volgens de Wet luchtkwaliteit geldt deze ontwikkeling als niet relevant voor de luchtkwaliteit. De plannen vallen onder de regeling Niet in Betekenende Mate (NIBM) toename (3% criterium), zodat er verder geen consequenties gelden uit oogpunt van luchtkwaliteit.

4.13. Cultuurhistorie

De Diesterbaan is een weg ouder dan 1890 en geldt van oudsher als één van de uitvalswegen naar België. De bebouwing langs de Diesterbaan is zeer verspreid en in grote mate divers.

Het plangebied is niet gesitueerd in een beschermd stads- of dorpsgezicht en geldt eveneens niet als een monument. Er zijn dus geen cultuurhistorische elementen, waarmee rekening gehouden dient te worden bij de uitvoering van de plannen. In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de Cultuurhistorische waardenkaart van Weert.



Figuur 6: Cultuurhistorische waardenkaart Weert

4.14. Stedenbouwkundige aspecten

In verband met een ontwerpplan voor een nieuwe woning op de oostelijke woonbestemming in het plangebied, heeft een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden. Uit deze beoordeling zijn de volgende aspecten meegenomen:

- de voorgevelrooilijn wordt op 7 meter van de voorzijde van de woonbestemming geprojecteerd;
- het bijbouwvlak aan de linkerzijde van het oostelijk bouwvlak wordt gelijk gelegd met de voorgevelrooilijn. Voor het westelijk bouwvlak en aan de rechterzijde van het oostelijk bouwvlak ligt deze 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- er dient een horizontale architectuur te worden toegepast, waarbij de aspecten langgerektheid en gelaagdheid benadrukt dient te worden;
- de verschijningsvorm van de woningen dient gelijk te zijn aan het tegenover het plangebied gesitueerde bungalowpark.

De gemeente heeft aangegeven dat zij stedenbouwkundig akkoord is met bovenstaande voorwaarden. In onderstaande figuur is een impressie gegeven voor het ontwerp van de oostelijke woonbestemming.



Figuur 7: Impressie woning oostelijke woonbestemming

5. Juridische planbeschrijving

5.1. 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 (SVPB 2012);
- ▶ de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- ▶ 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 bouwmogelijkheden 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 2012 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 afwijkingen.

5.2. 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.

5.3. De planregels

5.3.1. 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 antidubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

5.3.2. 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 het bestemmingsplan te wijzigen, qua gebruik of bouwmogelijkheden

5.4. 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.

5.4.1. 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 'bijgebouwen'.
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 m². 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 in pandig 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 vermijding 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 energie-bewust 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 met afwijking 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 mag maximaal 12 meter bedragen. 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 5 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 met niet meer dan 1.20 meter overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

De bouwaanduiding bijgebouwen.

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 Wabo is de afstand van 5 meter niet meer planologisch te handhaven. Volgens de Wabo 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.

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 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² 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.

5.4.2. Dubbelbestemming Waarde-Archeologie middelhoog.

De voor ‘Waarde-Archeologie middelhoog’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Hierbij worden bouwregels gegeven en eisen gesteld voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerk zijnde) of van werkzaamheden.

5.5. Nadere eisen ter verbetering.

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' 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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisatie van het project zijn geheel voor rekening van de eigenaar.

Met de gemeente is verder een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. De initiatiefnemer heeft met de Ruimte-voor-Ruimte CV een overeenkomst gesloten, waarin de verplichtingen (zowel organisatorisch als financieel) zijn vastgelegd.

De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de bouw van twee nieuwe woonfuncties. Bouwen en wonen is een dynamisch proces.

De gemeente Weert heeft aangegeven in beginsel positief te staan ten opzichte van de planontwikkeling op het perceel.

Voorafgaande aan de uitvoering wordt het plan ter inzage gelegd en kan eenieder zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

7. Afweging belangen.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2011”.

Tegen de realisering van de woningen met bijgebouwen, bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De maat en kwaliteit van de geprojecteerde bebouwing past binnen de gewenste kwaliteit en uitstraling van de bebouwing in de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan biedt echter geen afwijkmogelijkheden, waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door een bestemmingsplan-procedure volgens de Wro te doorlopen, kan de ontwikkeling alsnog positief worden bestemd.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het plan, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van de woningen met bijgebouwen zonder belemmeringen kan worden gerealiseerd.

8. Handhaving

8.1. 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 bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplannen 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.

8.2. 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 bestemmingsplannen 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 aanlegvergunningplichtige 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 gemeentetrede 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Sanctionering

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

9. Procedure, overleg en inspraak

9.1. 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.

9.2. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 12 februari 2014 de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan in het huis-aan-huisblad De Trompetter / Land van Weert bekend gemaakt.

9.3. 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.