

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN

**DR. SCHAEPMANSTRAAT 7
STRAMPROY**

**Bestemmingsplan
'Dr. Schaepmanstraat 7 Stramproy'
Gemeente Weert**

status: vastgesteld
datum: 21 september 2011
projectnummer: 404369R.2001
adviseur: Nkr/Jvk



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



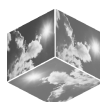
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.2.1	<i>Nota Ruimte</i>	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.3.1	<i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg'</i>	5
2.4	Gemeentelijk beleid	5
2.4.2	<i>Parkeerbeleidsnota 2006 Weert</i>	6
3	Projectprofiel	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Het planvoornemen	7
3.3	Gebiedsbeschrijving	9
3.4	Projectbeschrijving	9
3.5	Privacy	9
3.6	Bezonning	9
3.7	Duurzaamheid	10
4	Sectorale aspecten	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	11
4.3	Flora en fauna	11
4.5	Bodem	12
4.6.1	<i>Inleiding</i>	13
4.6.4	<i>Vervoer gevaarlijke stoffen</i>	13
4.7	Geluid	14
4.7.1	<i>Inleiding</i>	14
4.7.2	<i>Geluidzone industrielawaai</i>	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.9.1	<i>Archeologie</i>	16
4.9.2	<i>Cultuurhistorie</i>	16



4.10	Geurhinder	16
4.11	Water	16
4.11.1	<i>Vooroverleg met het watertoetsloket</i>	16
4.11.2	<i>Gemeentelijk waterplan</i>	16
4.11.3	<i>Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei</i>	17
4.11.4	<i>Invloed van het planvoornemen</i>	17
4.11.5	<i>Riolering</i>	18
4.12	Kabels en leidingen	18
5	Juridische opzet	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Uitgangspunten	19
5.2.1	<i>Wettelijk kader</i>	19
5.2.2	<i>Planonderdelen aangepast</i>	19
5.3	Bestemmingen	20
5.3.1	<i>Bestemming wonen</i>	20
5.4	Dubbelbestemmingen	23
6	Haalbaarheid	25
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
6.3	Conclusie	26
7	Procedure	27
7.1	De te volgen procedure	27
7.2	Watertoets	27
7.3	Kennisgeving voorbereiding	27
7.4	Vooroverleg	27
7.5	Vaststelling	28

Losse bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek
(Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 017WRT/10/R1, 1 februari 2010).
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek industrielawaai
(Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V, 201110272-02, 30 maart 2011).





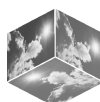
Belangrijke straatnamen

Doctor Schaepmanstraat

Gouverneur Houbenlaan

Horsterweg

Kerkplein



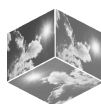


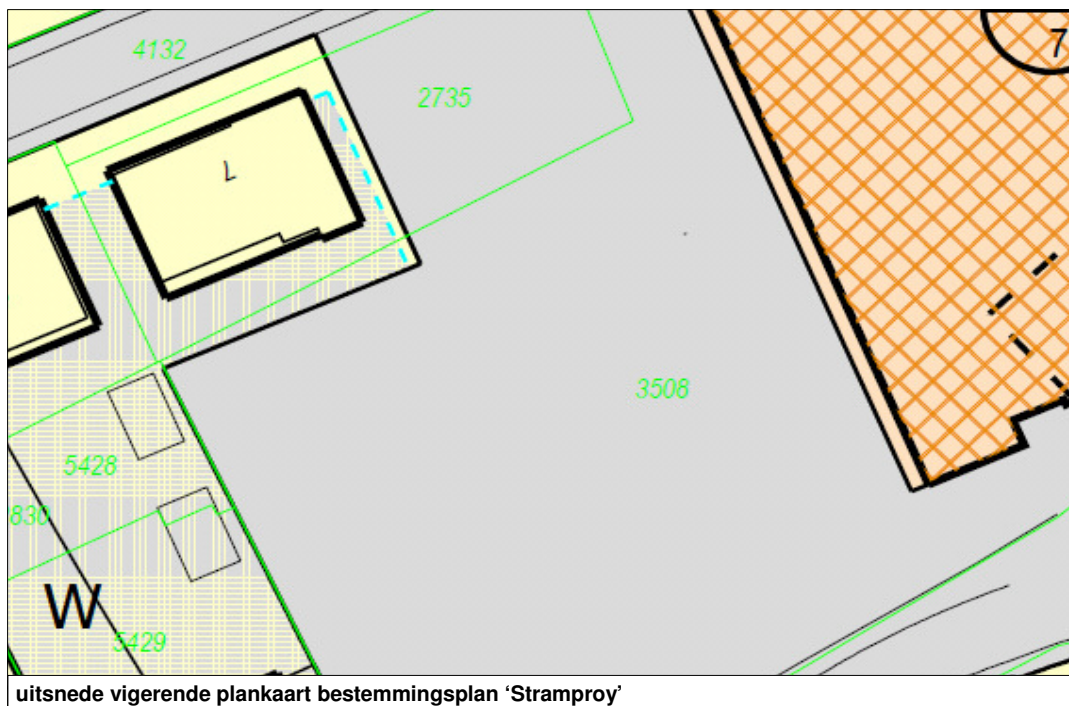
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek binnengekomen om op de Doctor Schaepmanstraat 7 te Stramproy 23 extra parkeerplaatsen en een fietsenstalling te realiseren ten behoeve van de supermarkt die is gelegen aan de Doctor Schaepmanstraat 3. Op het perceel staat een woning met garage die is aangekocht door de eigenaar van de supermarkt. De initiatiefnemer wenst naast de nieuwe bestemming ook de bestaande bouwtitel op het perceel te behouden. De woning met garage zal worden gesloopt. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bezoekers van de supermarkt. De fietsenstalling is voor de medewerkers van de supermarkt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de onderhavige locatie parkeerplaatsen en een fietsenstalling te realiseren ten behoeve van een supermarkt.

Bij schrijven van 16 september 2010 heeft de gemeente Weert aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van de extra parkeerplaatsen, waarbij de vigerende woonbestemming gehandhaafd blijft. Om het gebruik als parkeerplaats en fietsenstalling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor het gebruik als parkeerplaats en fietsenstalling ten behoeve van een supermarkt.





1.2 Ligging van het plangebied

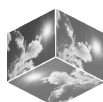
Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Stramproy en maakt onderdeel uit van de herstructurering van het centrumgebied. Het plangebied is ten zuiden van de Doctor Schaepmanstraat en ten oosten van het Kerkplein gesitueerd. Het betreft het perceel dat is gelegen tegenover de woningen Doctor Schaepmanstraat 10 en Doctor Poelsstraat 18 (twee-onder-een kapwoning) en naast de woningen Doctor Schaepmanstraat 9 en 11 (vrijstaande woningen). Verder sluit de reeds aanwezige parkeergelatenheid ten behoeve van de naastgelegen supermarkt aan op het plangebied waarop de 23 nieuwe parkeerplaatsen zijn voorzien.

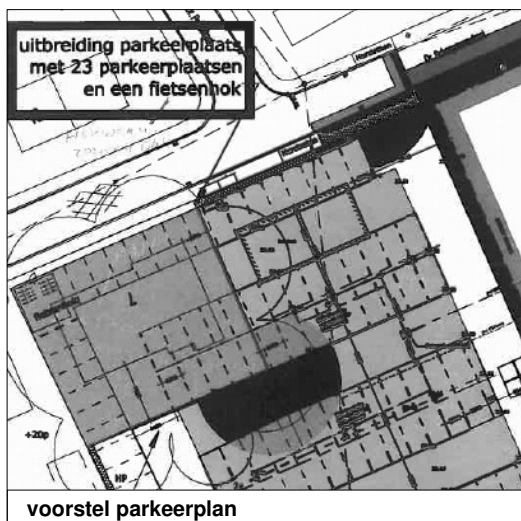
Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie D, nummer 2735. Dit perceel vormt het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanstraat 7 Stramproy'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stramproy', dat door de raad is vastgesteld op 27 juni 2007 en door G.S. is goedgekeurd op 12 februari 2008. Op 3 april 2008 is het bestemmingsplan in werking getreden.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven. Het gebruik als parkeervoorziening en fietsenstalling ten behoeve van een supermarkt past niet binnen de woonbestemming.





voorstel parkeerplan



woning Doctor Schaeapmanstraat 7

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van het perceel Doctor Schaeapmanstraat 7 als parkeerterrein en fietsenstalling ten behoeve van de naastgelegen supermarkt aan de Doctor Schaeapmanstraat 3 mogelijk gemaakt. Hiervoor behoeft de vigerende bestemming 'Woondoeleinden (W)' niet te worden gewijzigd. Om het planvoornemen mogelijk te maken zal op de verbeelding aan het plangebied de functieaanduiding 'Parkeerterrein (P)' toegekend worden.

De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2008. Het gaat om een partiële herziening van een bestemmingsplan dat voor 1 oktober 2010 in ontwerp ter inzage heeft gelegen. De vigerende bestemming wijzigt niet. Wel wordt een gebruiksmogelijkheid toegevoegd. De regels zijn afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voldoen aan de SVBP2008.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Nota Ruimte*

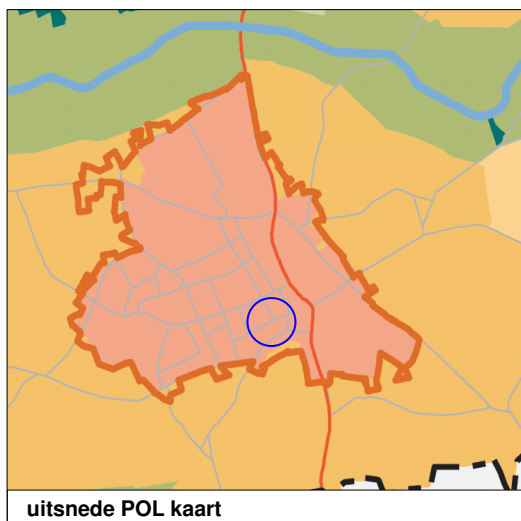
De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen betreft uitsluitend de aanleg van 23 parkeerplaatsen en de aanleg van een fietsenstalling binnen het bestaand stedelijk gebied, op het perceel Doctor Schaepmanstraat 7 dat is gelegen in het dorp Stramproy. De thans aanwezige woning met garage wordt gesloopt. Er worden geen extra (woning)bouwmogelijkheden gecreëerd. Op de borging en ontwikkeling van belangrijke waarden (flora en fauna, bodem, geluid en water) wordt in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten' verder ingegaan.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg'

Het beleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg' (POL2006), dat voor het laatst is geactualiseerd in 2010.

Het plangebied is volgens de perspectievenkaart van het POL2006 opgenomen in het perspectief 6a: Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

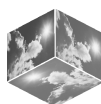
Het onderhavige planvoornemen past binnen dit provinciaal beleid. Het gaat om het toevoegen van 23 extra parkeerplaatsen en een fietsenstalling ten behoeve van de naastgelegen supermarkt. De supermarkt kan door de realisatie van de extra parkeergelegenheid op de huidige locatie behouden blijven hetgeen de vitaliteit van de plattelandskern Stramproy ten goede komt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2006)

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2006 het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. In dit plan komen o.a. de aspecten bereikbaarheid, verkeersveiligheid en openbaar vervoer aan de orde. De hoofddoelstellingen zijn het verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid. Secundaire doelstellingen zijn:

1. Stimuleren fietsverkeer;
2. Bevorderen openbaar vervoer;



3. Reguleren van het parkeren;
4. Beperken van de lokale milieuhinder door wegverkeer (geluid en luchtkwaliteit); en
5. Beperken barrièrewerking en een goede en veilige oversteekbaarheid van verkeersaders.

Het parkeerbeleid is regulerend, dat wil zeggen gericht op het voorkomen of oplossen van parkeerproblemen. Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum in de toekomst te groot zal worden. Daarnaast gaat aandacht uit naar de parkeerdruk in vergunninghoudersgebieden of gebieden die daarvoor in aanmerking willen komen. Het parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de parkeerbeleidsnota.

Door 23 extra parkeerplaatsen nabij de supermarkt te realiseren wordt de omliggende woonwijk ontlast, zodat wordt voorkomen dat de parkeerdruk daar te hoog wordt.

2.4.2 Parkeerbeleidsnota 2006 Weert

De Parkeerbeleidsnota 2006 Weert is vastgesteld op 26 juni 2006. Deze nota gaat vooral in op de problematiek in de binnenstad van Weert. Belangrijke uitgangspunten die ook in Stramproy gelden zijn de parkeernormen. De doelstellingen van de Parkeerbeleidsnota zijn:

1. Een goede verdeling van de parkeercapaciteit;
2. Een verbetering van de kwaliteit van de parkeervoorzieningen; en
3. Een budgettair gunstig parkeerbeleid.

Om ervoor te zorgen dat de parkeerbalans behouden wordt is het in ieder geval bij herontwikkelings/nieuwbouwprojecten noodzakelijk een adequate parkeernorm te gebruiken. Het uitgangsprincipe is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers dan wel parkeernormen.

De parkeernormen voor winkels hangen sterk samen met het soort, met de lokale of regionale aantrekkingskracht en met de locatie. In het ASVV blijkt dat de normen sterk uiteenlopen en grote marges vertonen. Vooralsnog wordt uitgegaan van ervaringscijfers en indien die niet beschikbaar zijn aan de hand van de richtcijfers van het ASVV.

Het onderhavige planvoornemen sluit met name aan op de eerste doelstelling van de Parkeerbeleidsnota. De 23 extra parkeerplaatsen zijn voorzien op een locatie die direct aansluit op het reeds bestaande parkeerterrein behorende bij de supermarkt. Dit zorgt ervoor dat de parkeercapaciteit van de woonwijk die is gelegen nabij de supermarkt in mindere mate zal worden benut door klanten van de supermarkt, hetgeen zorgt voor een betere verdeling van de parkeercapaciteit.

Overigens wordt na het toevoegen van 23 extra parkeerplaatsen de parkeernorm die geldt voor de supermarkt ruimschoots gehaald, nu in de huidige situatie reeds voldaan wordt aan deze norm.





uittreksel kadastrale kaart



supermarkt en woning Dr. Schaepmanstraat 7



parkeerterrein en woning Dr. Schaepmanstr. 7



supermarkt (met daarboven appartementen)

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van 23 extra parkeerplaatsen en een fietsenstalling op het perceel Doctor Schaepmanstraat 7 te Stramproy, gemeente Weert. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de klanten van de supermarkt die is gelegen op het naastgelegen perceel Doctor Schaepmanstraat 3 te Stramproy.





parkeerterrein en woning Dr. Schaepmanstr. 7



woningen tegenover plangebied



door te trekken muur



achteraanzicht Dr. Schaepmanstraat 7 en 9

De fietsenstalling is bestemd voor de medewerkers van de supermarkt en wordt gerealiseerd door middel van een hekwerk van 1 meter hoog met een haag eromheen, zonder dak, in een U-vorm met een open entree. Om lichthinder van auto's te voorkomen voor omwonenden aan de Doctor Schaepmanstraat 9 en 10 en de Doctor Poelsstraat 18, wordt tussen Doctor Schaepmanstraat 7 en 9 een muur, en evenwijdig aan de Doctor Schaepmanstraat een haag (met in eerste instantie groen doek) geplaatst. De fietsenstalling is in overeenstemming met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor de muur en haag met groen doek.

De voorziene parkeergelegenheid sluit direct aan op het bestaande parkeerterrein van de supermarkt en wordt ontsloten via de Doctor Schaepmanstraat en de Horsterweg. De extra parkeervoorziening met daarbij een fietsenstalling beslaat een oppervlakte van circa 500 m².



Ten behoeve van het planvoornemen moet het bestemmingsplan herzien worden zodat de nieuwe parkeervoorziening met fietsenstalling ten behoeve van de supermarkt planologisch mogelijk gemaakt kan worden op het perceel Doctor Schaepmanstraat 7.

3.3 Gebiedsbeschrijving

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich momenteel een woning met garage en tuin. Het plangebied heeft een afmeting van circa 21,5 bij 23 m.

Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door het reeds bestaande parkeerterrein voor de naastgelegen supermarkt. De westzijde wordt begrensd door het perceel Doctor Schaepmanstraat 9. Ten noorden van het plangebied ligt de Doctor Schaepmanstraat. Deze straat is gelegen tussen het plangebied en de woningen aan de Doctor Schaepmanstraat 10 en de Doctor Poelsstraat 18.

3.4 Projectbeschrijving

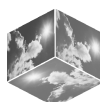
Door middel van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk om een extra parkeerterrein en een fietsenstalling te realiseren op het perceel Doctor Schaepmanstraat 7 ten behoeve van de supermarkt op het perceel Doctor Schaepmanstraat 3. De nieuwe parkeervoorziening sluit aan op de reeds bestaande parkeervoorziening ten behoeve van de supermarkt. Op de locatie van het plangebied staat een woning met garage die gesloopt wordt ten behoeve van het planvoornemen. Om de kwaliteit en uitstraling van het parkeerterrein te behouden wordt de uitbreiding in dezelfde stijl uitgevoerd als het bestaande parkeerterrein. De muur die door de gemeente is geplaatst tussen het bestaande parkeerterrein en het perceel Horsterweg 10 wordt doorgetrokken tussen de percelen Doctor Schaepmanstraat 7 en 9.

3.5 Privacy

De privacy voor omwonenden wordt in voldoende mate gewaarborgd indien een muur wordt geplaatst tussen Doctor Schaepmanstraat 7 en 9 en indien de noordzijde van het plangebied wordt begrensd met een haag (met in eerste instantie groen doek) die evenwijdig loopt aan de Doctor Schaepmanstraat. Laatstgenoemde maatregel zorgt ervoor dat eventuele (licht)hinder voor de bewoners aan de Doctor Schaepmanstraat 10 en Doctor Poelsstraat 18 wordt weggenomen. Bezwaarlijke (licht)hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is, na plaatsing van de muur en haag, niet aan de orde.

3.6 Bezonnig

Het planvoornemen heeft een gunstige invloed op de bezonnig voor de aangrenzende woning aan de Doctor Schaepmanstraat 9 nu de woning met garage die op het perceel Doctor Schaepmanstraat 7 staat wordt gesloopt ten behoeve van de realisatie van het onderhavige planvoornemen.

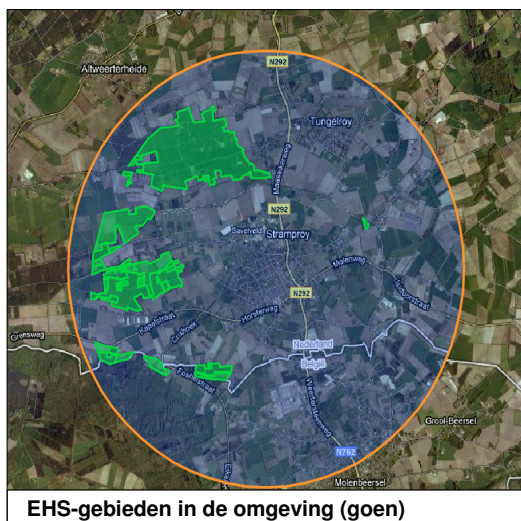


3.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen is sprake van het realiseren van extra parkeerplaatsen en een fietsenstalling waarvoor de ter plaatse aanwezige woning met garage wordt gesloopt, waardoor met betrekking tot de duurzaamheid geen veranderingen worden aangebracht.





4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.3 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In het plangebied zelf, waar momenteel een woning met tuin is gelegen, bevinden zich geen natuurwaarden die bescherming behoeven.



In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied of EHS-gebied, zodat geen belemmering bestaat voor het planvoornemen. Andersom geldt dat het planvoornemen geen nadelige invloed heeft op waarden van beschermde natuurgebieden.

4.5 Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Om inzicht te krijgen in de geschiktheid van de bodem is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, projectnummer 017WRT/10/R1, d.d. 1 februari 2010). Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de onderzoekslocatie als 'onverdacht' is beschouwd. Het vooronderzoek naar asbest wijst uit dat de onderzoekslocatie tevens als asbest-onverdacht kan worden beschouwd.

Uit de analyseresultaten volgt dat in de grond geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen plantontwikkeling.

Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen de grenzen van de onderzoekslocatie kan worden herverwerkt of in het kader van het Bodembeheerplan van de gemeente Weert kan worden verplaatst, dient voorafgaande aan de toepassing van grond elders, een AP04 onderzoek conform de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.





4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.6.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

4.6.3 Kwetsbare objecten

In de nabijheid van het plangebied zijn twee kwetsbare objecten gelegen, te weten twee onderwijsinstellingen. Het onderhavige planvoornemen heeft geen nadelige invloed op deze kwetsbare objecten.

4.6.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan.



De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied is de N292 gelegen. Dit is een provinciale weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N292 is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses.

Aangezien de overschrijding minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt en het planvoornemen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor een stijging of overschrijding van het groepsrisico te verwachten is, hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden. Het planvoornemen betreft namelijk geen ontwikkeling waardoor de persoonsdichtheid toeneemt.

4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

4.7.2 Geluidzone industrielawaai

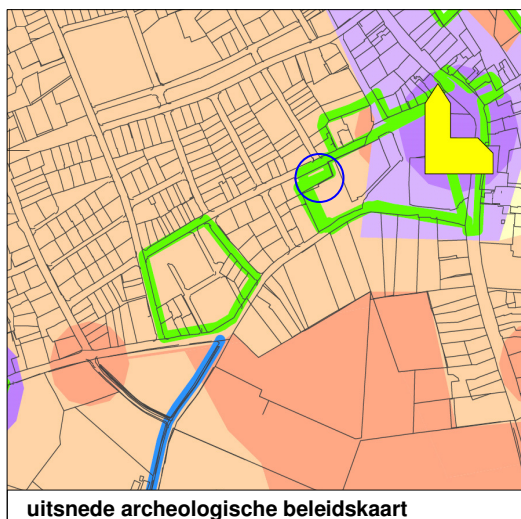
Ten behoeve van het planvoornemen is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd teneinde na te gaan wat de akoestische consequenties van het planvoornemen zijn voor de omgeving (referentie 20110272-02, d.d. 30 maart 2011).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ten gevolge van de uitbreiding van het parkeerterrein het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen ten hoogste 40dB(A) gedurende de dag- en 35 dB(A) gedurende de avondperiode is. Deze geluidniveaus zijn ten minste 10 dB onder de normstelling van 50 dB(A) in de dag- en 45 dB(A) in de avondperiode conform het Activiteitenbesluit. Dit houdt in dat de uitbreiding van de parkeerplaats niet relevant bijdraagt aan de reeds toegestane geluidniveaus. Hiermee is er ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geen belemmering om de uitbreiding van de parkeerplaats te realiseren.

Het berekende maximale geluidniveau ten gevolge van de uitbreiding bedraagt 60 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode. De berekende geluidniveaus respecteren de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Hiermee is er ten aanzien van de maximale geluidniveaus geen belemmering om de uitbreiding van het parkeerterrein te realiseren.

Er is geen sprake van indirecte hinder en de inrichting voldoet aan het BBT-principe.





4.8 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetwijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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

Binnen het plangebied is sprake van realisering van 23 extra parkeerplaatsen en een fietsenstalling ten behoeve van de naastgelegen supermarkt. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het gaat daarbij niet om het treffen van een voorziening ten behoeve van het parkeren van extra auto's, maar om auto's die voorheen in de directe woonomgeving werden geparkeerd.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, voor de realisering van de parkeerplaatsen en een fietsenstalling geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd.



4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) ligt. Een archeologisch onderzoek is echter niet noodzakelijk.

Als gevolg van de aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen in de planregels. Daarmee wordt het aspect archeologie in voldoende mate gewaarborgd in het bestemmingsplan.

4.9.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen elementen dan wel bebouwing aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn.

4.10 Geurhinder

Dit aspect is niet aan de orde gezien de afstand tot het buitengebied.

4.11 Water

4.11.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied kleiner is dan 2000 m² is vooroverleg met het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk.

4.11.2 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010.

Het gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden moet worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening moeten 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.



Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

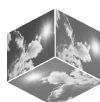
4.11.3 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is ook niet gelegen in een beschermingsgebied. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei zijn verder geen aandachtspunten aangegeven waar het planvoornemen rekening mee moet houden. Ook komt naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.

4.11.4 Invloed van het planvoornemen

Ter verwezenlijking van het onderhavige planvoornemen wordt, aan de vigerende woonbestemming, een functieaanduiding 'Parkeerterrein (P)' toegevoegd. Hierdoor wordt het mogelijk om ten behoeve van de naastgelegen supermarkt extra parkeergelegenheid en een fietsenstalling te realiseren. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied toenemen, waardoor minder hemelwater kan infiltreren in de bodem.

De realisering van de extra parkeerplaatsen en fietsenstalling geschiedt op een perceel van circa 500 m². Voor het planvoornemen geldt dat bij een bui van T=100 (84 mm) een bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden van ongeveer 42 m³. Daarbij wordt buiten beschouwing gelaten dat het perceel in de huidige situatie reeds grotendeels bebouwd/verhard is.





De bestrating van het nieuwe parkeerterrein is gelijk aan de bestrating van het bestaande parkeerterrein. Dit houdt in dat de nieuwe parkeervakken uit klinkers bestaan en de overige bestrating wordt van asfalt. Infiltratie van regenwater zal plaatsvinden via ruimtes tussen de klinkers van de parkeervakken gevuld met grind.

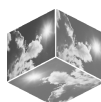
Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.

4.11.5 Riolering

Dit aspect is niet aan de orde nu ten behoeve van het planvoornemen geen rioolvoorziening nodig is.

4.12 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door aan de gronden een functieaanduiding toe te kennen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

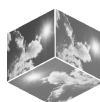
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen aangepast

Het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanstraat 7' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgt het plangebied de functieaanduiding 'Parkeerterrein (P)'. De vigerende woonbestemming blijft behouden. De juridische betekenis van de functieaanduiding 'Parkeerterrein (P)' is terug te vinden in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Verder wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan het plangebied toegekend. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De bij dit bestemmingsplan behorende regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Voor de onderliggende woonbestemming blijven de regels gelden zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Stramproy'. De regels van het bestemmingsplan 'Dr. Schaepmanstraat 7' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



5.3 Bestemmingen

5.3.1 Bestemming wonen

Het beleid

De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
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 de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn nietrechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderen, 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, 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 bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming 'wonen'. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.



10. 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 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

In deze specifieke situatie is tevens een parkeerterrein toegestaan.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

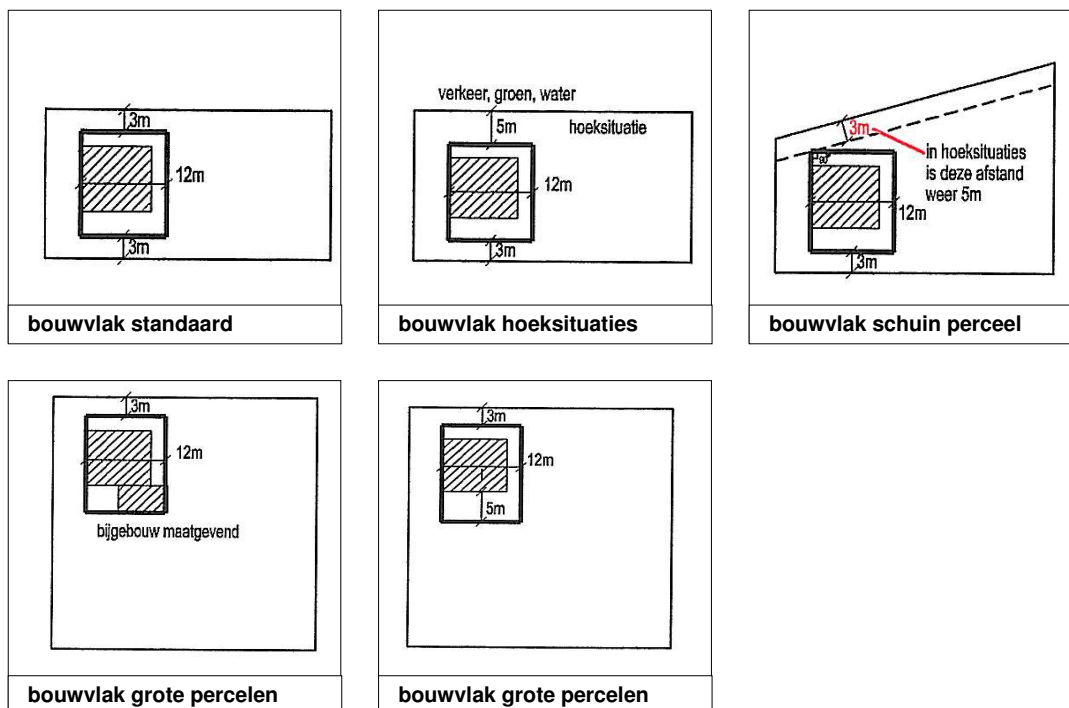
De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 3 m. of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Indien er reeds een bijgebouw aan de woning is aangebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van de woning een uitbreidingsruimte gegeven in zijwaartse richting van 5 à 6 m.

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. 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 in de standaard situatie respectievelijk 6 en 9 m, tenzij anders in aangegeven op de verbeelding.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.





De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshierarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m 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.

Daar waar achtertuinen grenzen aan het water, zoals in Molenakker is een afstand van 5,0 m tot het water aangehouden, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

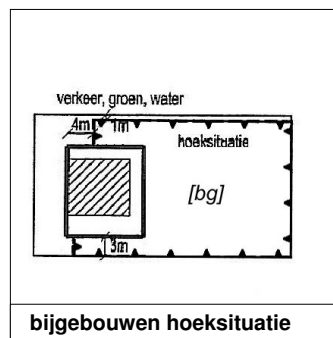
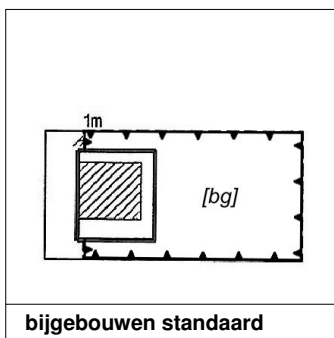
Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' 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 vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.



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.

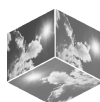
Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 m. 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 Dubbelbestemmingen

Het beleid

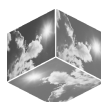
Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.



5.4.1. Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

1. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde middelhoog. Deze zijn bestemd als Waarde-Archeologie.
2. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bouwen gronden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.
3. Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid b Wabo opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

6.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

6.1.2 Planschade

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich heeft genomen om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

6.1.3 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Het aangaan van een anterieure overeenkomst wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het huidige parkeerterrein met 23 parkeerplaatsen en het realiseren van een fietsenstalling ten behoeve van de supermarkt op het perceel Doctor Schaepmanstraat 3. De extra parkeerplaatsen en de fietsenstalling worden gerealiseerd op het perceel Doctor Schaepmanstraat 7, naast de woning aan de Doctor Schaepmanstraat 9 en tegenover de woningen aan de Doctor Schaepmanstraat 10 en de Doctor Poelsstraat 18. Mogelijke lichthinder voor omwonenden wordt voorkomen door het plaatsen van een muur tussen de Doctor Schaepmanstraat 7 en 9 (in het verlengde van de reeds bestaande muur) en door het plaatsen van een haag (met in eerste instantie groen doek) langs de noordzijde van het plangebied, evenwijdig aan de Doctor Schaepmanstraat.

Verder is notarieel vastgelegd dat de bewoners van de woning aan de Doctor Schaepmanstraat 9 de grond, die resteert aan de achterzijde van de nieuw te realiseren scheidingsmuur, kunnen gebruiken als tuin. Daarmee zijn op dit punt geen bezwaren te verwachten van deze direct aanwonenden. Volgens de initiatiefnemer is over de nieuwe situatie voor het overige ook overeenstemming bereikt met de eigenaar van de woning Doctor Schaepmanstraat 9.



Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Watertoets

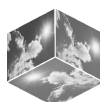
Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

7.3 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro is op 9 februari 2011 in het huis-aan-huisblad De Trompetter Land van Weert kennis gegeven van de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

7.4 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van de uitbreiding van een parkeerterrein binnen stedelijk gebied wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan wordt dan ook direct als ontwerp ter inzage gelegd.



7.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 5 mei 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 juni 2011 ter inzage gelegen. Buiten de termijn van zes weken is één zienswijzen door de provincie Limburg tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De termijn liep tot en met 15 juni 2011. De brief van de provincie Limburg is op 16 juni 2011 verzonden en ingekomen op 17 juni 2011. Daarmee is de brief te laat verzonden. De zienswijzen van Gedeputeerde Staten is derhalve niet ontvankelijk. Echter in de zienswijze wordt aangegeven dat de beoordeling van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de raad in de raadsvergadering van 21 september 2011. Het raadsbesluit is als bijlage beschikbaar.

