

VASTGESTELD
BESTEMMINGSPLAN
KAZERNELAAN 126

**bestemmingsplan
'Kazernelaan 126'
gemeente Weert**

status: vastgesteld
datum: 26 september 2012
projectnummer: 404491R.2002
adviseur: Bwe



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	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Gemeentelijk beleid	6
3	Projectprofiel	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Het planvoornemen	9
3.3	Gebiedsbeschrijving	10
3.4	Projectbeschrijving	11
3.5	Privacy	12
3.6	Bezonning	12
3.7	Duurzaamheid	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Bodemkwaliteit	13
4.3	Wet geluidhinder	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Kabels en leidingen	20
4.8	Geurhinder	20
4.9	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	20
4.10	Flora en Fauna	20
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	22
5	Waterparagraaf	24
5.1	Beleid ten aanzien van waterhuishouding	24
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	25
5.3	Afvoer schoon- en vuilwater	26
5.4	Invloed van het planvoornemen	27
5.5	Maatregelen	28
5.6	Watertoets	28

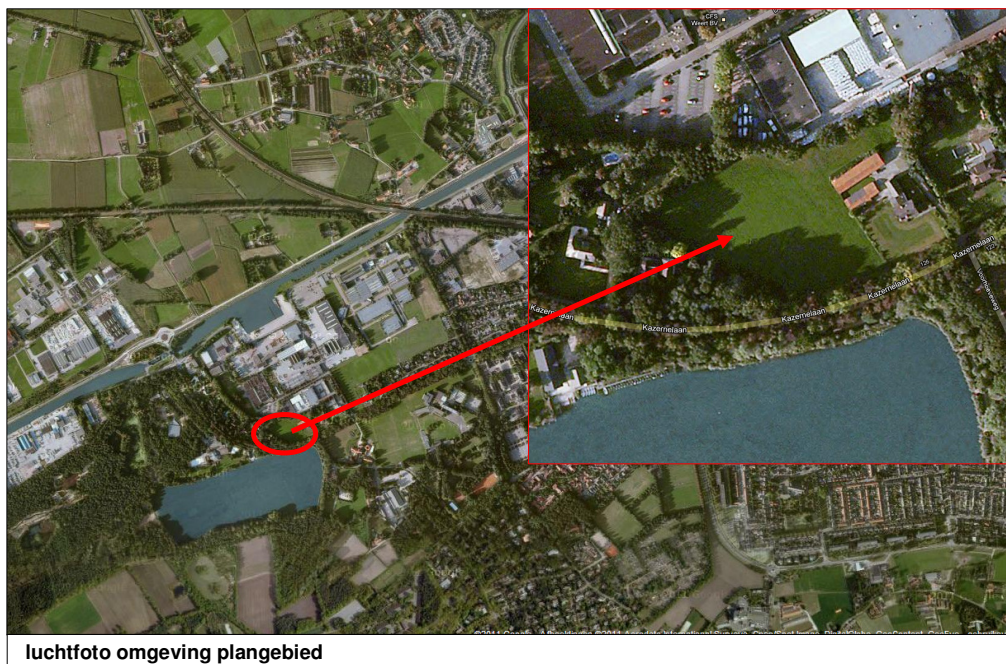


6	Juridische opzet	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Uitgangspunten	29
6.3	Inleidende regels	30
6.4	Bestemmingsregels	30
6.5	Algemene regels	32
6.6	Overgangs- en slotregels	33
7	Haalbaarheid	34
7.1	Inleiding	34
7.2	Economische en financiële haalbaarheid	34
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	34
7.4	Conclusie	34
8	Procedure	35
8.1	De te volgen procedure	35
8.2	Kennisgeving voorbereiding	35
8.3	Watertoets	35
8.4	Overleg met Waterschap Peel en Maasvallei	35
8.5	Vooroverleg	36
8.6	Vaststelling	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Kazernelaan 126 te Weert
(Aeres Milieu, project AM10475, 28 februari 2011)
- Bijlage 2: Vooronderzoek geluid
(LBP/Sight, kenmerk: RO74075ab.00001cw, 8 februari 2012)
- Bijlage 3: Kazernelaan te Weert, quickscan externe veiligheid
(Cauberg-Huygen, referentie 20112051-01, 2 december 2011)
- Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
(Econsultancy, rapportnummer 11100805, 15 december 2011)
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Kazernelaan ong. (Econsultancy, rapportnummer 11110893, 20 december 2011)
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek Kazernelaan ong. (infiltratieonderzoek)
(Econsultancy, rapportnummer 11100806, 2 december 2011).





luchtfoto omgeving plangebied

1 Inleiding

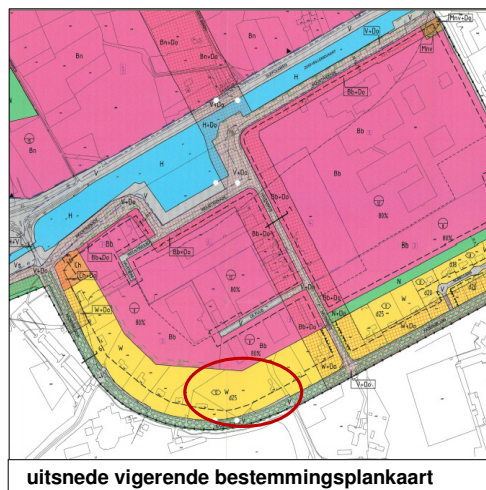
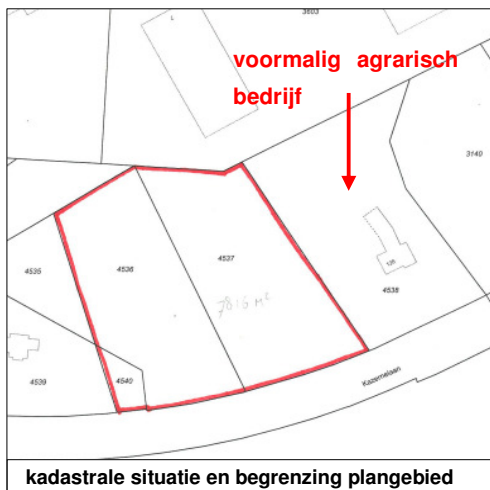
1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek binnen gekomen om naast de woning aan de Kazernelaan 126 twee nieuwe woningen te bouwen. Ten behoeve van dit planvoornemen moet het vigerende bestemmingsplan herzien worden. De locatie heeft reeds een woonbestemming, echter op basis van de regels mogen er niet meer woningen gebouwd worden dan er aanwezig waren op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het thans vigerende plan.

De woning aan de Kazernelaan 126 wordt gesloopt en op deze locatie wordt een nieuwe woning gebouwd. Dit kan op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit initiatief maakt daarom geen onderdeel uit van dit plan.

Bij schrijven van 24 februari 2011 heeft de gemeente Weert aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de realisatie van twee bouwkavels op de open plek tussen de Kazernelaan 126-130. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van twee woningen en dat de woningen inpasbaar zijn in het straatbeeld ter plaatse. De nieuwe woningen dienen in de bestaande voorgevelrooijlijn van de Kazernelaan gesitueerd te worden en er dient voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden.





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is ten westen van de Ringbaan-West aan de hoofdontsluitingsweg Kazernelaan gelegen. De locatie van de nieuwe woningen ligt tussen de Zuid-Willemsvaart en de IJzeren Man. Het plangebied betreft een perceel aan de Kazernelaan. De omgeving kenmerkt zich aan de noordzijde van het plangebied door het bedrijventerrein Kanaalzone 2 en de Zuid-Willemsvaart, met een haven met laad- en losplaats. Het natuurgebied de IJzeren Man met diverse dagrecreatieve voorzieningen bevindt zich aan de zuidzijde. De woonpercelen aan de Kazernelaan vormen een parkachtige strook van percelen met royale vrijstaande woningen op grote percelen, die samen met de laanbeplanting langs de Kazernelaan, het bedrijventerrein omlijsten. Deze woningen liggen in een ruimopgezette omgeving met veel groen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie K, nummers 4536, 4537 en 4540.

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost en West', dat door de raad is vastgesteld op 18 december 2002 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 6 mei 2003. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 3 juli 2003.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen in niet-gestapelde vorm met de daarbij behorende tuinen en erven, waar tevens voorzieningen voor niet-openbaar parkeren van personenauto's zijn toegestaan. Per perceel zijn niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Momenteel zijn er ter plaatse geen woningen aanwezig binnen het plangebied. De realisering van de twee woningen op de onbebouwde percelen tussen Kazernelaan 126 en 130 is zodoende op basis van bovengenoemd bestemmingsplan niet toegestaan.





perceel Kazernelaan 126



straatprofiel Kazernelaan



woning Kazernelaan 126



de IJzeren Man

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen op de percelen tussen Kazernelaan 126-130 mogelijk gemaakt. Hiervoor behoeft de bestemming niet te worden aangepast. Om het planvoornemen mogelijk te maken zullen enkele wijzigingen in de verbeelding en regels worden doorgevoerd door het aangeven van een bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen met bijbehorende bouwregels. Het bouwvlak wordt zodanig gesitueerd zodat de voorgevel van de nieuwe woningen afgestemd wordt op de bestaande voorgevelrooilijn aan de Kazernelaan.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Weert in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd.



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 het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

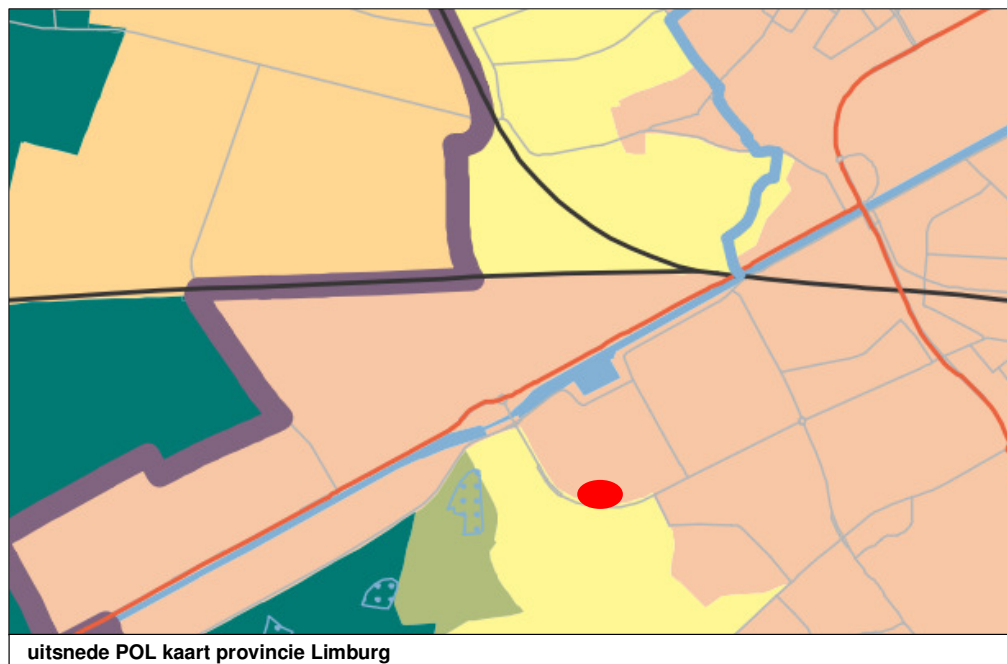
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het Rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de herontwikkeling van de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf door de inpassing van twee nieuwe woningen op een open plek binnen bestaand bebouwd gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan de verdere bundeling van verstedelijking. Dit sluit aan bij de bestemming en het gebruik van de omliggende percelen (Kazernelaan 124 en 130) namelijk wonen. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

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

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9: stedelijke bebouwing.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden, zoals het realiseren van nieuwe woningen.

Daarnaast wordt binnen het POL een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio's staan twee perspectieven centraal, te weten:



- De bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

2.3.2 Bestaande stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanige reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waarnodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.

Met de bouw van de twee nieuwe woningen wordt de inbreidings- en ontwikkelingsruimte door de herontwikkeling van een open plek binnen de stedelijke bebouwing benut. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase 1

Het Structuurvisie fase 1 is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee het kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve het gezamenlijke kaderstellende beleid.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

1. Levendige, sociale stad.
2. Stad in en voor de regio.
3. Veilige stad.



4. Stad met een matige, evenwichtige groei.
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit aan op de punten 1, 2 en 4. Door de bouw van de woningen op een open plek langs de Kazernelaan wordt de bebouwing verdicht. Hiermee wordt binnen bestaand stedelijk gebied twee nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de bouw van deze nieuwe woningen is het derhalve niet noodzakelijk om nieuwe grond in niet stedelijk gebied hiervoor te gebruiken. Het planvoornemen sluit verder aan bij de evenwichtige groei van Weert al gaat het hier om slechts twee woningen.

Na afronding van Structuurvisie fase 1 wordt Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Dit is verder niet van toepassing op dit planvoornemen.

2.4.2 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 is afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) 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 woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. De demografische en economische ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

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

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het huidige niveau gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%.



De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

In de woonvisie is ook het aantal woningen voor 'onbenutte bouw mogelijkheden' opgenomen. De woningen die via dit bestemmingsplan mogelijk worden dienen hieronder te worden beschouwd. In de eerste actualisatie van de Regionale Woonvisie d.d. 16 augustus 2011 is dit initiatief opgenomen.

2.4.3 Handboek Woonkeur

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

2.4.4 Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw)

GPR Gebouw is het instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen en deze duurzaamheid meetbaar te maken. Het instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. De thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden.

De integrale en eenvoudige opzet maakt GPR Gebouw tot een aantrekkelijk instrument. Vroeg in het planproces leggen samenwerkende partners hun duurzaamheidsambities vast. Duurzaamheid krijgt een duidelijke plek in het ontwikkelingsproces. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op alle thema's worden uitgevoerd. De gemeente heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. Bij de momenteel actuele versie GPR 4.1 wordt een gemiddelde score van 7,5 op de onderscheidene thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. Dit houdt in dat de eisen die gesteld worden het bouwbesluit ongeveer 40% te boven gaan.

De woningen die in het kader van dit bestemmingsplan worden gebouwd, dienen aan de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van Woonkeur en GPR te voldoen.





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 de bouw van in totaal twee woningen naast de Kazernelaan 126.

Op de open plek worden twee nieuwe woningen op ruime percelen (respectievelijk 3.985 m² en 3.795 m²) gerealiseerd. Hierbij zullen de nieuwe woningen ruimtelijk aansluiten op de bebouwingsstructuur van de Kazernelaan, door deze te situeren in de bestaande voorgevelrooijlijn van de Kazernelaan. De woning wordt derhalve ook ontsloten via de Kazernelaan.

Ten behoeve van dit planvoornemen moet het bestemmingsplan herzien worden zodat de nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt en gebouwd kunnen worden op de open plek ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Kazernelaan.





Wiermans Papierhandel



parkeerplaats GEA Food Technologies

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik en staat momenteel leeg. De voormalige agrarische bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning in 1 bouwlaag met kap en bijbehorende stallen. De aangrenzende gronden, behorende bij dit voormalige agrarische bedrijf, zijn onbebouwd en waren agrarisch in gebruik als wei/grasland. Het perceelsgedeelte met de voormalige agrarische bebouwing maakt geen onderdeel uit van het planvoornemen. De bouw van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning op dit gedeelte is reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied zelf is dus onbebouwd en in gebruik als gazon. Aan de randen van het perceel staan houtopstanden c.q. beplanting. Het plangebied heeft een afmeting van circa 100 bij 85 meter. De afzonderlijke bouwpercelen hebben respectievelijk de afmeting van globaal 50 bij 82 meter en 50 bij 88 meter. Deze maat is een vergelijkbare grootte in verhouding tot de omliggende percelen, zoals Kazernelaan 124 en 130.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kazernelaan, waarop tevens de ontsluiting van het perceel plaatsvindt. Aan de overzijde van de Kazernelaan is het natuurgebied de IJzeren Man gelegen met meer in westelijke richting het zwembad en twee clubgebouwen van de duik- en hengelsportvereniging. De westzijde wordt begrensd door de woning aan de Kazernelaan 130 en de oostzijde wordt begrensd door de woning aan de Kazernelaan 124. Deze woningen bestaan uit respectievelijk 2 en 1 bouwlaag met kap.

Aan de achterzijde van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Direct aan het plangebied grenzen twee bedrijven te weten Wiermans Papierhandel en GEA Food Technologies. Ter hoogte van het plangebied bestaan de bedrijfsactiviteiten uit respectievelijk opslag en parkeren. Aan de overzijde van Wiermans Papierhandel is een bedrijf in kaarsen/kerstartikelen en een expeditiebedrijf gevestigd. De bebouwing van deze bedrijven bestaat overwegend uit loodsen in combinatie met een kantoorgedeelte.





woning Kazernelaan 124



woning Kazernelaan 130

3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk om twee woningen te bouwen op de open plek aan de Kazernelaan. Deze nieuwe woningen grenzen aan de westzijde aan de woning Kazernelaan 130 en aan de oostzijde aan de nieuw te realiseren woning Kazernelaan 126.

De hoofdbebouwing van de nieuwe woningen zal gebouwd moeten worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar een uitvoering van de nieuwe woning in overeenstemming met de omgeving. De nieuwe woningen zullen gesitueerd worden in de bestaande voorgevelrooilijn van de Kazernelaan. De afstand van de voorgevel en de Kazernelaan zal ongeveer 25 meter bedragen. De diepte van de hoofdbebouwing van de nieuwe woningen zal maximaal 25 meter bedragen en de hoofdbebouwing zal op minimaal 8 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. Dit laatste is in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, waar deze afstand minimaal 12 meter bedraagt. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de woningen in een binnenbocht worden gesitueerd waarbij de woningen gedraaid gesitueerd worden ten opzichten van de richting van de perceelsgrens om zo de woningen goed in de bestaande voorgevelrooilijn te situeren. De afstand tussen de nieuwe woningen onderling komt hiermee op ongeveer 20 meter. Ten opzichte van de aangrenzende woningen is deze afstand alleszins aanvaardbaar. Gezien de opzet van de verkaveling en de aanwezige ruimte ontstaat hiermee een optimale situatie voor de woningen zelf in relatie tot de directe omgeving.

De afmeting van de nieuwe woning zal verder ook aansluiten op de woningen in de omgeving. Omdat er op dit moment nog geen concrete ontwerpen liggen wordt uitgegaan van de vigerende bouwregels die ook van kracht zijn op de omliggende bebouwing. Hieruit blijkt dat de nieuwe woning een maximale bouw- en goothoogte mag hebben van respectievelijk 10,50 en 7,50 meter.



3.5 Privacy

De privacybescherming voor de aangrenzende woningen (Kazernelaan 130 en 124) blijft door de nieuwbouw van de woningen op hetzelfde niveau als in de huidige situatie. Ondanks dat het planvoornemen uitgaat van de toevoeging van deze nieuwe woningen, is de afstand tussen deze woning en de bestaande naastgelegen woning (Kazernelaan 130) meer dan 20 meter. Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied op ruime bouwpercelen gaat en de onderlinge afstand vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd. Ten opzichte van de woning aan de Kazernelaan 124 is de afstand eveneens voldoende groot. Tevens wordt op nummer 126 nog een nieuwe woning gebouwd ter vervanging van de bestaande woning, welke maatgevend is.

Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

3.6 Bezonning

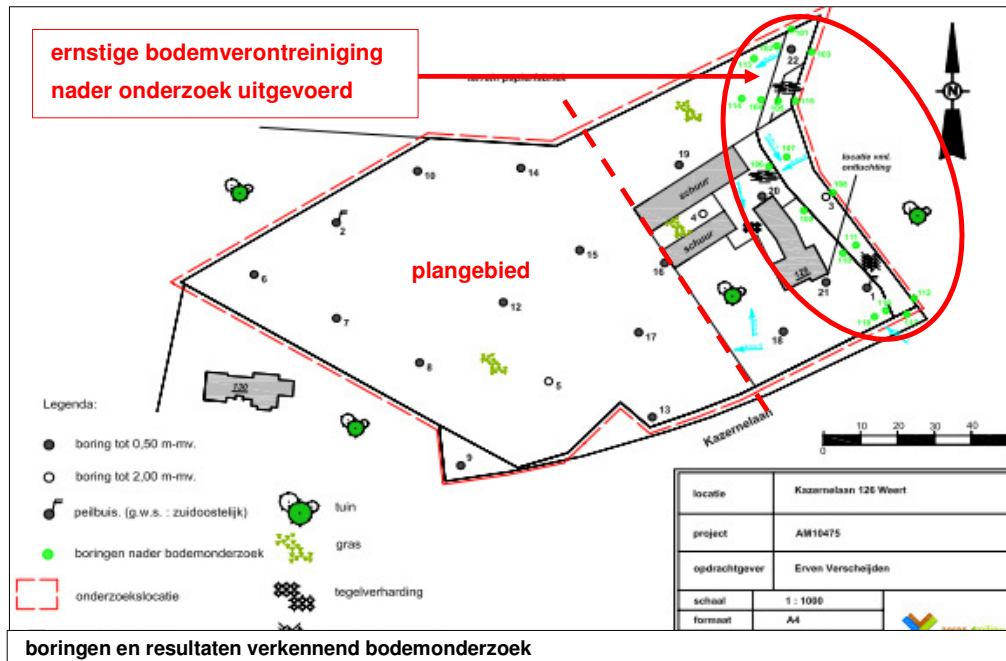
Het planvoornemen brengt geen grote negatieve bezonning met zich mee gezien de onderlinge afstanden voor de aangrenzende woningen aan de Kazernelaan. Het betreft de bouw van twee reguliere woningen in maximaal twee bouwlagen met kap. Een vermindering van zon op de aangrenzende percelen is gezien de afstand niet aan de orde. De nieuwe en bestaande percelen hebben een zodanige grootte dat eventuele schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woningen uit te sluiten is.

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.

De nieuw te bouwen woning dient minimaal een 7,5 te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Tevens dient de woning te voldoen aan het Woonkeur. Bij indiening van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.





4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed 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. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van twee nieuwe woningen op een open plek. Deze gronden zijn onbebouwd en zijn voorheen voor agrarische doeleinden (akkerland, wei/grasland) in gebruik geweest. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.



Ten behoeve van de bouw van de woningen is voor de gehele te herontwikkelen locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aeres Milieu, project AM10475, 28 februari 2011), inclusief het gedeelte waar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met woning gesitueerd is. Dit gedeelte maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd.
- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op een gedeelte van de locatie, te weten de bestaande woning aan de Kazernelaan 126, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van de huidige oprit is circa 850 m³ grond sterk verontreinigd met zware metalen. Dit maakt geen onderdeel uit van onderhavig plangebied.
- Uit de resultaten van de verkennende fase van het onderzoek blijkt dat de bovengrond van het overig deel van de locatie licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.
- Het nader onderzoek is uitgevoerd binnen de perceelsgrenzen van de onderzoekslocatie ter plaatse van de oprit van Kazernelaan 126 (buiten het plangebied). De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. De omvang van de sterke verontreinigingen met zware metalen is ter plaatse van de oprit in voldoende mate vastgelegd. Uit de resultaten blijkt dat de verontreiniging zich verder uitstrekt naar de aangrenzende percelen en waarschijnlijk het voormalige wegtraject volgt. Dit is verder van onderhavig plangebied af.
- De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt op dit moment geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van de twee woningen binnen onderhavig plangebied. Wel vormt deze een belemmering voor de realisatie van de woning ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Echter dit deel maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Om deze woning uiteindelijk mogelijk te maken dient voor de aanpak van de aangetoonde bodemverontreinigingen van dit gedeelte van de onderzoekslocatie een bodemsaneringsplan of BUS-melding ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Dit is inmiddels gebeurd.
- De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.
- Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Op basis van bovenstaande conclusies en aanbevelingen kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het plangebied geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van de beoogde woningen.



4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Algemeen

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangevoerd dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De twee woningen zullen worden gerealiseerd aan de Kazernelaan. Deze weg heeft een geluidzone en het plangebied en de woningen zijn gelegen binnen de zone van deze weg.

Daarnaast is aan de achterzijde van het plangebied het gezoneerd industrieterrein De Kempen/Kanaalzone III en het industrieterrein Kanaalzone II gelegen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van industrieterrein De Kempen/Kanaalzone III. Nader onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. Wel zullen de achtergevels van de toekomstige woningen worden geluidbelast door industriegebruik afkomstig van de achterliggende bedrijven van het industrieterrein Kanaalzone II. Dit industrieterrein heeft geen geluidzone. Deze geluidbelasting is nader onderzocht.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van wegverkeerslawaaï is een onderzoek geluid (LBP/Sight, kenmerk: RO74075ab.00001cw, d.d. 8 februari 2012) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de te bouwen woningen aan de Kazernelaan 126 binnen de geluidzone van het wegverkeer op de Kazernelaan zijn gelegen.

De onderzoeksresultaten laten zien dat de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï maximaal 50dB bedraagt inclusief aftrek ex. artikel 110g van de Wg. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt echter wel voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB, die ingevolge artikel 83, lid 2, Wet geluidhinder (aanwezige weg, nieuwe bestemming, stedelijk gebied) van toepassing is. Omdat maatregelen treffen niet mogelijk dan wel niet aan de orde is, dient de gemeente Weert een hogere grenswaarde procedure te doorlopen, in welk kader dan ook moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de binnengrenswaarde van 33 dB. Dit laatste zal bij een belasting van 50 dB overigens zonder meer het geval zijn.

4.3.3 Industrielawaai

De achtergevels van de te bouwen woningen worden geluidbelast door industriegebruik afkomstig van de achterliggende bedrijven CFS-Weert en Wiermans. De afstand tussen de achtergevels en de erfgrs van de bedrijven bedraagt circa 50 meter.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Naast onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï, heeft ook onderzoek naar de geluidbelasting door industrielawaai plaatsgevonden. De resultaten daarvan staan in het voornoemde rapport d.d. 8 februari 2012.



Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de achtergevels van de nieuwe woningen vanwege de bedrijven CFS-Weert en Wiermans niet hoger wordt dan 43 dB(A) etmaalwaarde. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee gewaarborgd. De geluidbelasting van 43 dB(A) is ook lager dan de grenswaarde van 50 dB(A), die ingevolge het Barim voor beide bedrijven kan gaan gelden.

Andersom levert het bouwen van de woningen geen beperking op voor de bedrijfsactiviteiten van CFS-Weert en Wiermans.

4.3.4 Conclusie

Uit het akoestisch vooronderzoek is gebleken dat de aspecten wegverkeers- en industrielawaai geen belemmering vormen voor het positief bestemmen van beide woningen.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. 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 betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf in totaal 3 woningen worden opgericht. De ter plaatse aanwezige (bedrijfs)bebouwing waaronder 1 bedrijfswoning zal worden gesloopt, waarmee netto sprake is van een toename van 2 woningen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.



4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

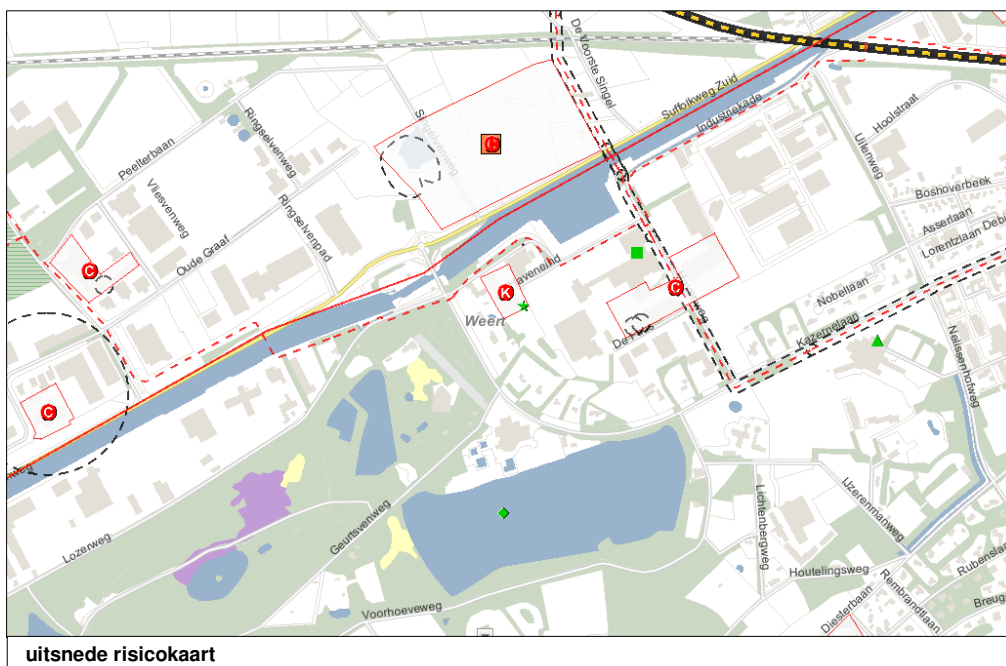
Zoals reeds aangegeven grenst het plangebied aan het industrieterrein De Kempen/Kanaalzone III. Aan de achterzijde grenst het bedrijf direct aan de bedrijven Wiermans Papierhandel en GEA Food Technologies. Op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering worden beide bedrijven aangemerkt als milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geluid. Op grond van het bestemmingsplan geldt echter milieucategorie 3, dus ook milieucategorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan. De richtafstand bedraagt derhalve 100 meter in plaats van de voornoemde 50 meter, wat betreft het aspect geluid.

Echter er is hier sprake van een gemengd gebied aangezien verschillende bestemmingen gelden in de omgeving. De indicatieve richtafstand kan met één afstandsstap verlaagd worden indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, zodat de indicatieve richtafstand tot een gevoelige bestemming (zoals een woning) 50 meter bedraagt voor wat betreft het aspect geluid. Daarnaast geldt de indicatieve richtafstand van 50 meter ook voor andere aspecten, zoals stof en gevaar.

De afstand tussen de perceels-/bestemmingsgrens en de bouwgrens van de dichtstbijzijnde woning bedraagt 30 meter. Derhalve wordt niet voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter. Wat betreft het aspect 'geluid' heeft akoestisch onderzoek echter aangetoond dat de geluidbelasting op de achtergevel van de woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd (zie paragraaf 4.3). Omgekeerd vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de aangrenzende bedrijven omdat bij de berekening van de geluidbelasting rekening is gehouden met de vergunde geluidproductie van die betreffende bedrijven. Ook zijn er reeds meerdere woningen op vergelijkbare afstand gelegen zodat deze reeds maatgevend zijn.

Voorts zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan geen risicovolle bedrijven toegestaan in de nabijheid van het onderhavige plangebied, zodat het aspect 'gevaar' niet aan de orde is. Ten aanzien van het aspect 'stof' geldt dat voldoende afschermende beplanting aanwezig is, zodat geen sprake is van een belemmering voor het onderhavige planvoornemen.





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.

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid is een quickscan externe veiligheid (Cau-berg Huygen, referentie 20112051-01, 2 december 2011) uitgevoerd. In deze quickscan wordt geconcludeerd dat er verschillende risicovolle bronnen in de omgeving van het plan-gebied aanwezig zijn. In deze quickscan is onderbouwd en aannemelijk gemaakt dat de wettelijke grenswaarde voor plaatsgebonden risico (10^{-6}) en de oriënterende waarde voor groepsrisico (1,0) niet worden overschreden. Wel is er aandacht nodig voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit. Ontsluiting vindt dan plaats aan de voorzijde van het plangebied via de Kazernelaan.

4.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N564. De afstand van de weg tot het plangebied betreft circa 450 m. Tevens is op een afstand van circa 800 m van het plangebied de spoorlijn Maastricht-Eindhoven gelegen.



Conform de vigerende circulaire risiconormering hoeft er geen beperking aan het ruimtegebruik te worden gesteld indien de afstand tot de bron groter is dan 200 meter.

Aangezien de afstand groter dan 200 meter bedraagt levert het aspect externe veiligheid ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen geen belemmering op voor het plan.

4.6.3 Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op basis van de risicokaart voor de provincie Limburg is vastgesteld dat in de nabijheid van het plangebied transportleidingen zijn gelegen. In de onderstaande tabel zijn de gegevens van de hogedruk gasleiding weergegeven.

Leidingcode	Diameter	Ontwerpdruk	100% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens (inventarisatieafstand)	Afstand tot plangebied
Gasunie	168,3 mm	40 bar	50 m	70 m	circa 280 m

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding van de Gasunie.

Op circa 180 m van het plangebied ligt de pijpleiding Rotterdam-Beek (PRB). Bij de PRB handelt het om een K1-leiding. De PR 10-6-contour is bepaald aan de hand van het document 'Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3' van het RIVM, d.d. augustus 2008. De PR 10-6-contour is 12 m. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten de PR 10-6 contour van de betreffende buisleiding is gelegen. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen voor het plangebied. In bovengenoemd document van het RIVM is verder aangegeven dat zelfs bij zeer hoge persoonsdichtheden (omgeving met gemiddelde persoonsdichtheden tot 255 personen per hectare) nabij dit type leidingen (K1), geen sprake is van een groepsrisico (het aantal van 10 slachtoffers wordt niet gehaald). In de onderhavige situatie is geen sprake van een dergelijke hoge personendichtheid en derhalve wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een groepsrisico. Een nadere invulling aan de verantwoordingsplicht groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transportleidingen geeft geen belemmering voor het plan.

4.6.4 Hoogspanningsleidingen

Op basis van de Netkaart hoogspanningslijnen van het RIVM is geconstateerd dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (150 kV) op meer dan 1.000 meter van het plangebied is gelegen. Deze leveren derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.5 Risicovolle bedrijven

Vrieshuis Weert BV

Op circa 300 m van het plangebied is Vrieshuis Weert bv gelegen. Hier is een ammoniakkoelinstallatie aanwezig. Het betreft geen BEVI-inrichting, hetgeen betekent dat er geen wettelijke afstanden gelden tot externe objecten.



Expeditie Thijs BV

Bij Expeditie Thijs b.v. vindt opslag van brandbare stoffen plaats. Het ligt op een afstand van circa 200 m van het plangebied. Het invloedsgebied bedraagt 90 meter. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt.

Lidl Nederland GmbH

Op een afstand van circa 600 meter is Lidl Nederland gelegen met een distributiecentrum. Het invloedsgebied bedraagt 325 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Lidl Nederland.

Alle relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied hebben een voldoende grote afstand tot het plangebied. Derhalve levert het aspect externe veiligheid ten gevolge van inrichtingen geen belemmeringen op voor het plan.

4.7 Kabels en leidingen

Behoudens de hiervoor genoemde leidingen liggen in of nabij het plangebied verder geen andere kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Omgekeerd worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geurhinder is dan verder ook niet van toepassing.

4.9 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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

4.10 Flora en Fauna

4.10.1 Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.



Om uit te sluiten dat er mogelijke beschermende soorten binnen het plangebied voorkomen is een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde quickscan (Econsultancy, rapportnummer 11100805, 15 december 2011) kan het volgende gesteld worden.

4.10.2 Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Wel is het plangebied gelegen in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Buderbergen & Ringselvan' bevindt zich op circa 1,5 km afstand ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het Natura 2000-gebied.

4.10.3 Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale ontwikkelingszone Groen (POG)

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of de PPOG. Het meest nabij gelegen gebied of landschapselement dat is aangewezen als EHS bevindt zich op circa 0,5 km ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft het westelijke bosgedeelte van het recreatiegebied De IJzeren Man. Het oostelijke bosgedeelte van dit recreatiegebied is aangewezen als POG.

4.10.4 Waarnemingen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie is geschikt als nestlocatie voor algemene vogels als merel, hegenmus, winterkoning, roodborst en houtduif door de aanwezigheid van struweel en bomen. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren als egel, mol, konijn, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat steenmarter een vaste rust- en verblijfplaats heeft in de bebouwing direct ten oosten van de onderzoekslocatie (Kazernelaan 126). Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

4.10.5 Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Broedvogels

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Vliegroute vleermuizen

Overtreding van de Flora- en faunawet is te voorkomen indien de huidige verlichtingstoename langs de Kazernelaan niet meer dan 0,5 lumen bedraagt. De nieuwe verlichting dient geen gerichte uitstraling te hebben op de bomen langs de Kazernelaan.



Steenmarter

Indien de werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode (maart-augustus) worden uitgevoerd wordt indirecte verstoring van een vaste rust- en verblijfplaats voor steenmarter voorkomen. De voortplantingsperiode valt tevens buiten het broedseizoen van vogels.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk wordt geacht.

Het rooien van beplantingen dient buiten het voortplantingsseizoen (maart – augustus) plaats te vinden in verband met de aanwezigheid van de steenmarter en de egel. Indien gewerkt wordt tijdens het voortplantingsseizoen dient een voorinspectie uitgevoerd te worden.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van hoge verwachtingswaarde (categorie 4) ligt. De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden met een hoge verwachting waarvoor de verstoringsdiepte meer dan 40 cm is en die groter zijn dan 250 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Het oppervlak van het planvoornemen waarbij de grond wordt verstoord is meer dan 250 m² en de verstoring vindt dieper dan 40 cm plaats. Ten behoeve van deze ontwikkeling is dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en verkennend booronderzoek 'Kazernelaang ong.' (Econsultancy, rapportnummer 11110893, 20 december 2011) kan het volgende geconcludeerd worden.

Gespecificeerde archeologische verwachting

De archeologische verwachting voor Paleolithicum en Mesolithicum is middelhoog. De archeologische verwachting voor het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd is hoog. De archeologische verwachting voor de Middeleeuwen is laag en voor de Nieuwe tijd middelhoog.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Het uit het bureauonderzoek verwachte plaggendek is in het noordelijk en oostelijk gedeelte van het plangebied aangetroffen, ongeveer volgens de contouren die op het historisch kaartmateriaal zijn aangegeven. In het zuidoosten is een begraven horizont met veen aangetroffen. De bodem is in alle boringen nog intact.





Conclusie

Het bodemprofiel is in het hele plangebied nog intact, waardoor de archeologische verwachting zoals gespecificeerd in het bureauonderzoek voor het hele plangebied niet verlaagd wordt. De aangetroffen veenlaag is een aanwijzing voor een natte zone ten zuidwesten van het plangebied. Hierdoor mag een gradiëntzone in het plangebied verondersteld worden, waardoor de archeologische verwachting voor jagers-verzamelaars hoger geacht wordt. De archeologische verwachting voor de periodes Laat-Paleolithicum en Mesolithicum wordt daarom verhoogd naar middelhoog.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Vooralsnog wordt er voor gekozen om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voor het gehele plangebied op te nemen om zodoende de aanwezige archeologische waarde in voldoende mate te beschermen. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal te zijner tijd in overleg met de gemeente aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om eventuele aanwezige archeologische waarden/resten veilig te stellen.

Bron:

- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssen, 2009 Een archeologische verwachtingskaart- en beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877;
- Kortlang, F.P. 2010 Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915;
- Gaauw, P. van der, 2008 Provinciale archeologische aandachtsgebieden. Archeologisch selectiedocument Provincie Limburg;
- Nota aanwijzing gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Weert 2008.

4.11.2 Cultuurhistorie

Het gedeelte waar de 2 woningen gerealiseerd worden is onbebouwd en momenteel in gebruik als gazon. Er bevinden zich geen elementen binnen het plangebied die een cultuurhistorische waarde hebben.



5 Waterparagraaf

5.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

5.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samen-gevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke orde-ning. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk ge-volg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbe-heerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

5.1.2 Nationaal waterplan

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de wa-terhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goe-de waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

5.1.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doe-len om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorzie-ning en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan wa-terkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van wa-ter. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwe-gingen.

5.1.4 Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt binnen Roerdalslenk zone III, zoals die is opgenomen in de Omge-vingsverordening Limburg. In deze zone zijn de regels van artikel 2.14 en 2.16 van deze verordening van toepassing. Op grond daarvan mogen er geen boorputten worden ge-maakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper wor-den geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. De beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei mag niet worden aangetast.





5.1.5 Waterhuishoudings- en rioleringsbeleid

Voor dit planvoornemen is het Integraal Waterplan Weert (2005) van toepassing. In het plan stelt de gemeente Weert het Toekomstbeeld 2050 vast. Als algemene uitgangspunten gelden:

- integraliteit: alle elementen van het watersysteem – gronden oppervlaktewater, waterkwantiteit en -kwaliteit en water, oevers en waterbodembodem – worden in samenhang beschouwd;
- geen afwenteling: problemen worden daar opgelost, waar ze optreden;- vasthouden, bergen, afvoeren: bij maatregelen om waterkwantiteitsproblemen aan te pakken eerst water vasthouden, als dat niet lukt water tijdelijk bergen en alleen als het echt niet anders kan afvoeren;
- schoon houden, scheiden, schoon maken: bij maatregelen om waterkwaliteitsproblemen aan te pakken eerst zorgen dat het water niet verontreinigd raakt (bronaanpak), als dat niet lukt het vuilere water gescheiden houden van het schone water en alleen als het niet anders kan zuiveren van vuil water (end of pipe);
- breed draagvlak: iedereen draagt een steentje bij, zoals bewoners, overheden en andere bij het waterbeheer in Weert betrokken organisaties.

Daarnaast is voor het plangebied het Gemeentelijk Rioleringsplan 2007-2010 van toepassing.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn primaire en secundaire watergangen op enige afstand gelegen. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert.





Vanuit de Zuid-Willemsvaart en Weteringbeek wordt het water via het Koelengraafke binnen het complex de Lichtenberg ingelaten. Vervolgens stroomt het water af in zuidelijke richting via de Meilossing. Ook de Grote IJzerenman wordt vanuit de Zuid-Willemsvaart via de Voeding IJzeren Man gevoed. De Grote IJzerenman heeft uitsluitend de functie van (vis)vijver. Recreatie vindt op dit water niet plaats. Verder heeft deze vijver geen waterhuishoudkundige functie.

Het plangebied zelf is voor het merendeel onverhard. Het betreft momenteel een wei/grasland waar het water rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. In de ondergrond komt plaatselijk over een traject van 0,70 tot 1,30 zwak zandig veen voor.

Op de locatie is in de ondergrond hangwater aangetroffen. Het grondwaterniveau bevindt zich tussen de 1,60 tot 1,80 –mv.

Voor het bepalen van de waterdoorlatendheid is geohydrologisch onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 11100806, 2 december 2011) verricht. Op basis van dit onderzoek en de actuele grondwaterstand kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid van de over het algemeen geclassificeerd kan worden als matig goed tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,30 tot 1,50 m/dag zijn aangetoond. De doorlatendheid van de veenlaag is minder dan 1 m/dag en wordt derhalve als matig goed doorlatend geclassificeerd.

5.3 Afvoer schoon- en vuilwater

Als gevolg van de bouw van de twee woningen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals in onderhavig geval, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. Voor de nieuwe woningen zal daarom sprake zijn van de aanleg van een duurzaam gescheiden stelsel.



Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart verzameld en in verschillende buizen afgevoerd en/of verwerkt worden. Hierbij gaat het DWA naar een gemaal, welke het water richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) pompt, terwijl het HWA volledig wordt afgekoppeld en met gebruik van een retentie/infiltratieberging (44 mm over het aangesloten verhard oppervlak) geïnfiltreerd zal worden binnen het plangebied. Hiervoor zal binnen het plangebied voor beide woningen een gezamenlijke infiltratiebuffer van voldoende capaciteit aangelegd worden.

De nieuwe woningen wordt net als de aangrenzende woningen aangesloten op de bestaande riolering van de Kazernelaan. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. De capaciteit van de bestaande riolering is afdoende om de woningen aan te sluiten.

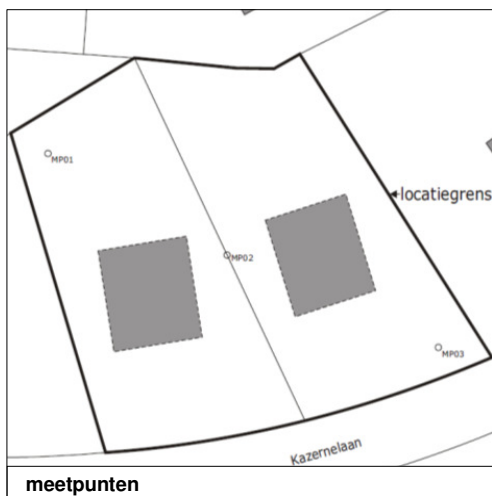
5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de woonbestemming gehandhaafd blijft, maar waar wel een bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen toegevoegd wordt. Hierdoor wordt het mogelijk om twee woningen met bijgebouwen te bouwen. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied toenemen, waardoor minder hemelwater kan infiltreren in de bodem.

De realisering van de woningen geschiedt op percelen van respectievelijk 3.985 m² en 3.795 m². Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen (eventueel gezamenlijk) op eigen terrein plaats vinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden en bijbehorende verhardingen. Per woning betreft dit 1.300 m² (bouwvlak 550 m², bijgebouwen 150 m², verhardingen 600 m²)

Hiervan uitgaande is per woning een bergingscapaciteit vereist van circa 71,5 m³ bij een T=10 (55 mm) neerslagsituatie. Voor een T=100 (74 mm) situatie bedraagt dit circa 96 m³.





5.5 Maatregelen

Op basis van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek wordt gesteld dat de onderzochte bodemlagen ter plaatse van meetpunt 1 en 3 geschikt zijn voor de infiltratie van hemelwater. Echter vanwege de aanwezigheid van hangwater wordt geadviseerd om de infiltratie van het hemelwater niet op deze locatie toe te passen. Een mogelijkheid is om de aanwezige veenlagen af te graven. Een andere optie is om het hemelwater op de locatie te bergen waarna deze vervolgens vertraagd kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Vooralsnog wordt er voor gekozen om het hemelwater op de locatie te bergen en te infiltreren. Hiervoor moeten wel de aanwezige veenlagen worden afgegraven. Om extreme situaties op te kunnen vangen zal een overstort op het bestaande riool gemaakt worden.

5.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied naar verwachting groter is dan 2.000 m² is het bestemmingsplan voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei.



6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. 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.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 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), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de 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.

6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Kazernelaan 126' 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 krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. 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.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- het bouwvlak;
- de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'maximum aantal wooneenheden'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken geen gebouw zijn- de opgericht worden.



De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kazernelaan 126' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3 Inleidende regels

6.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

6.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.



6.4.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen die desbetreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

6.4.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

6.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).



6.4.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

6.4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.4.7 Bestemmingen

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse mogen bouwwerken passende binnen de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd (waaronder privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen). Verder is een bouwvlak aangegeven dat volledig mag worden volgebouwd. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals zwembaden) mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Verder is maximaal één woning per bouwperceel toegestaan.

Waarde – Archeologie

Op het plangebied rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de bestemming 'Wonen', mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.5 Algemene regels

6.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

6.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.



6.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

6.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.5.5 Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is ten aanzien van verkeerslawaaï, industrielawaai en railverkeerslawaaï bepaald dat bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

6.6 Overgangs- en slotregels

6.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

6.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van de bestaande percelen 4536, 4537 en 4540. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. In deze overeenkomst wordt de aan de gemeente te betalen financiële bijdrage op grond van de structuurvisie vastgelegd. Bovendien zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De woning wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen aan de kazernelaan. De bouw mogelijkheden zijn geconcretiseerd op de verbeelding door middel van een bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen. Ook de afmeting van de percelen en de afmetingen van de nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing en ruimtelijke structuur uit de omgeving.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluiting maakt op de bestaande woningen en percelen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel 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.

7.4 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 en de continuering van de bebouwing aan de Kazernelaan.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, dan pas nadat hierop is beslist)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 9 februari 2011 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Woningen Kazernelaan 126-130'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

8.3 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 niet het geval. Het bestemmingsplan is dan ook in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

8.4 Overleg met Waterschap Peel en Maasvallei

Het waterschap heeft op 9 maart 2012 een positief wateradvies afgegeven dat hierna is opgenomen. In het advies is een aantal opmerkingen opgenomen ten aanzien van lozing van hemelwater op het aangrenzende oppervlaktewater 'De IJzeren Man', waarmee rekening gehouden moet worden.



Vooralsnog wordt er nu voor gekozen om het hemelwater binnen het plangebied te bergen en infiltreren. Daartoe moeten wel de aanwezige veenlagen worden afgegraven. In geval van extreme situaties vindt overstort op het bestaande riool plaats. Derhalve is lozing op het oppervlaktewater 'De IJzeren Man' niet noodzakelijk.

8.5 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van deze nieuwe woningen binnen stedelijk gebied wordt vooroverleg met het rijk of provincie niet noodzakelijk geacht. Wel is, zoals hiervoor aangegeven, het plan voorgelegd aan het waterschap.

8.6 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 juni 2012, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot 1 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van 26 september 2012.





**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk:
uw brief van: 17 februari 2012

ons kenmerk: 2012.05731
datum: 9 maart 2012

verzonden: 12 MRT 2012

onderwerp: wateradvies Kazernelaan 126 te Weert

Gemeente Weert
M.W. Arts
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
13 MAART 2012	
ZAAKNR.	047649
Afd./NR.	RB 061176
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Geachte mevrouw Arts,

Omstreeks 17 februari 2012 heeft het Watertoetsloket Peel en Maasvallei* uw verzoek ontvangen om een advies te geven op het bouwplan aan de Kazernelaan 126. Naast het slopen en herbouwen van nummer 126, worden op de naastgelegen percelen twee nieuwe woningen gebouwd. Inclusief bijgebouw en verhardingen betreft het per woning circa 1.300 m². Hemelwater afkomstig van deze verhardingen wordt in het plangebied vastgehouden, en vertraagd geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater: De IJzeren Man.

Voor het lozen op een oppervlaktewaterlichaam in beheer bij het waterschap kunt u melding maken indien u voldoet aan onze Algemene Regels. Deze kunt u nalezen op onze website www.wpm.nl onder [Vergunningen], [Oppervlaktewaterlichamen]. Mocht u hiervan willen afwijken, dan dient u een vergunning aan te vragen.

Het hemelwatersysteem in de huidige paragraaf is nog niet in detail uitgewerkt. Wij adviseren u het plan uit te werken en met het watertoetsloket af te stemmen, alvorens een vergunning of melding wordt ingediend.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

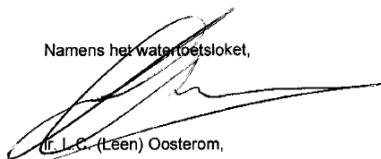
T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl



Behoudens onze opmerkingen, ontvangt u een positief wateradvies. Met vragen over deze brief kunt u zich richten tot Menno Stevens, via 06-31759730 of via menno.stevens@wpm.nl

Namens het watertoetsloket,



dr. L. C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pre-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a. dhr. G. Rameckers (Gemeente Weert, Postbus 950, 6000 AZ, Weert)
mw. N. Kramer (Tonnaer, Vonderweg 14, 5616 RM, Eindhoven)

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl

