

TOELICHTING
Bestemmingsplan
‘Koelebeemdweg ongenummerd te Weert’

maart 2011

in opdracht van

De heer G.G.M. Huijjerjans
Boshoverweg 10
6002 AN Weert

betreffende de locatie

Koelebeemdweg ongenummerd
Weert

projectnummer

0912/039/RV-1

vestiging, datum

Nuenen, 21 maart 2011

Opgesteld:

Voor akkoord:

ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider RO

ir. J. Smeets
Projectleider RO

Tritium Advies B.V.

Gulberg 35
5674 TE NUENEN
Telefoon 040 - 2 951 951
Fax 040 - 2 951 950

Groenstraat 27
4841 BA PRINSENBEEK
Telefoon 076 - 5 429 564
Fax 076 - 5 416 894

E-mail info@tritiumadvies.nl
Internet www.tritiumadvies.nl
ING 66.25.72.645
K.v.K nr. 17108024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond.....	5
1.2	Ligging projectgebied	7
1.3	Leeswijzer	9
2	Plan	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Conclusie	13
3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
3.4	Afweging beleidskader	19
4	Ruimtelijke aspecten	20
4.1	Stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorie	20
4.2	Landschappelijke inpassing	21
4.3	Archeologie	22
4.4	Conclusie	23
5	Milieuaspecten	24
5.1	Milieueffectrapportage	24
5.2	Bodemkwaliteit	24
5.3	Weg- en railverkeerslawaaï.....	24
5.4	Industrielawaai	24
5.5	Luchtkwaliteit	24
5.6	Externe veiligheid.....	25
5.7	Wet geurhinder en veehouderij.....	26
5.8	Bedrijven en milieuzonering	26
5.9	Natuur en ecologie	26
5.10	Water	27
5.11	Kabels en leidingen.....	31
5.12	Conclusie	31
6	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.3	Grondexploitatie	32
6.4	Conclusies	32
7.	Juridische vormgeving.....	34
7.1	Toelichting op de analoge verbeelding	34
7.2	Toelichting op de planregels	34

8.	Handhaving	39
8.1	Inleiding.....	39
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	39
8.3	Overgangsrecht.....	39
8.4	Voorlichting	40
8.5	Controles.....	40
8.6	Sanctionering	40
9.	Overleg en inspraak.....	41
9.1	Procedure.....	41
9.2	Kennisgeving voorbereiding.....	42
9.3	Vooroverleg.....	42
9.4	Vaststelling bestemmingsplan	49
10	Conclusie.....	51

Bijlagen

A	Relevante gegevens vigerende bestemmingsplan
B	Relevante uitsnede bestemmingsplankaart
C	Relevante uitsnede POL-kaart "Perspectieven"
D	Kaartmateriaal met gebiedskenmerken en bodemeigenschappen
E	Tekeningen bouwplan
F	Schets toekomstige situatie
G	Berekening maatgevende berging

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In opdracht van de heer G.G.M. Huijerjans is onderhavige toelichting opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Koelebeemdweg ongenummerd te Weert”. Het beoogde initiatief betreft het bouwen van een woonhuis.

Het projectgebied betreft een perceel met een oppervlakte van 835 m² welk bij de gemeente Weert bekend is onder sectie M, nummers 1772 en 1722. Het perceel is momenteel in gebruik als groenstrook c.q. bossage.

De bouw van een woonhuis kan niet binnen het geldende bestemmingsplan “Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West” gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan “Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West” is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Weert op 10 december 2008 en in werking getreden op 29 januari 2009. Bijlage A en B laten de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

De gronden van het bouwplan hebben reeds de bestemming “Wonen”. De aanduidingen bouwvlak en bijbouwvlak ontbreken echter. Op grond van het ontbreken van deze aanduidingen is de beoogde nieuwbouw van een woonhuis niet toegestaan. Om het desbetreffende bouwplan toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan eerst te worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alvorens de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen dient de gemeente te beschikken over een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “Koelebeemdweg ongenummerd te Weert” met onderhavige toelichting opgesteld. Het doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

In de navolgende paragraaf wordt de ligging van het projectgebied met behulp van diverse figuren weergegeven.



Figuur 1: Omgevingskaart projectgebied

1.2 Ligging projectgebied

Adres locatie projectgebied : Koelebeemdweg ongenummerd te Weert
 Kadastraal bekend : Sectie M, nummers 1772 en 1722



Figuur 2: Uittreksel kadastrale kaart van het projectgebied





Figuur 4: Luchtfoto van de omgeving van het projectgebied

Uit bovenstaande luchtfoto en uit de voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het projectgebied en de woningen in de directe omgeving in gebruik zijn als een buurtschap genaamd Oud-Boshoven met daar omheen landbouwgrond met bijbehorende bebouwing.

1.3 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk “Inleiding” geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een viertal figuren weergegeven. Het tweede hoofdstuk “Plan” geeft in de eerste plaats informatie over de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving ervan. Vervolgens wordt aan de hand van een schetsplan de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk “Beleid” komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 “Ruimtelijke aspecten” wordt de ruimtelijke uitstraling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving kort besproken aan de hand van de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing en Archeologie en cultuurhistorie. In het vijfde hoofdstuk “Milieuaspecten” komen de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod. Voor een aantal aspecten is er namelijk nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 6 “Uitvoerbaarheid” wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid en op de grondexploitatie. De hoofdstukken 7 tot en met 9 behandelen respectievelijk de juridische vormgeving, handhaving en overleg. Het tiende en laatste hoofdstuk “Conclusie” geeft een algehele beoordeling van het plan.

2 Plan

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is momenteel in gebruik als groenstrook c.q. bossage. Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van het terrein.



Figuur 5: Foto vooraanzicht projectgebied



Figuur 6: Foto links naast projectgebied richting Boshoverweg



Figuur 7: Foto rechts naast projectgebied richting Princenweg



Figuur 8: Foto tegenover projectgebied richting Boshoverweg



Figuur 9: Foto tegenover projectgebied richting Princenweg

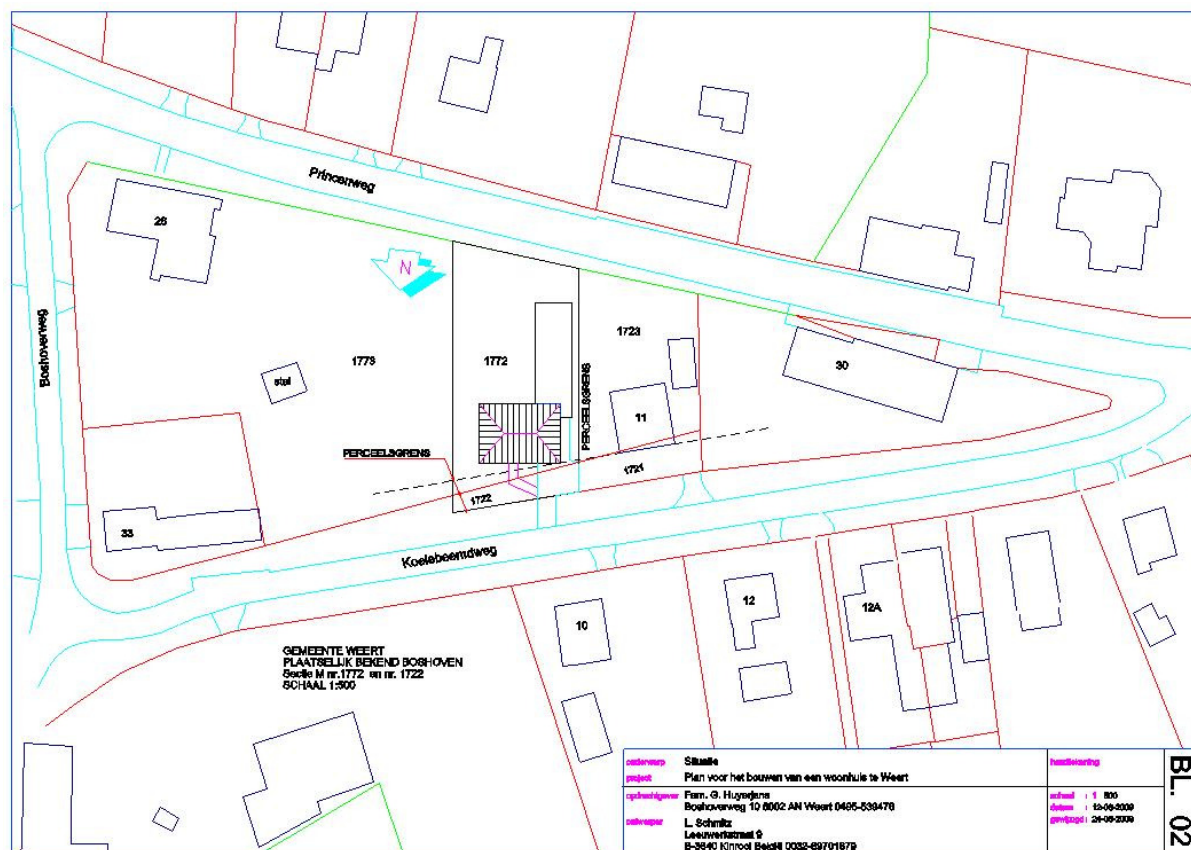
Het projectgebied is gelegen in het stadsdeel Boshoven aan de noordwestkant van de stad Weert. Het stadsdeel is ontstaan uit het buurtschap Oud-Boshoven, waartoe het projectgebied behoort. Oorspronkelijk was Oud-Boshoven de enige kern en naamgever van het uitgestrekte buitengebied Boshoven. Tussen de jaren '60 van de vorige eeuw en de jaren '00 van deze eeuw zijn ten oosten van het buurtschap de wijken Oda I, Oda II, Vrakker en Vrakker West gebouwd.

Met de bouw van de wijk Vrakker West in de jaren '90 van de vorige en jaren '00 van deze eeuw is het buurtschap Boshoven vastgegroeid aan de wijk Boshoven en daarmee in wezen onderdeel geworden van de stad Weert.

Het buurtschap Oud-Boshoven of simpelweg Boshoven ligt in de 'oksel' van de spoorlijn Eindhoven - Weert en aan de doorgaande weg tussen Weert en Budel in de gemeente Cranendonck. Het buurtschap heeft zijn oorspronkelijke landelijke uitstraling weten te behouden. Tussen het buurtschap en de spoorlijn ligt een mooi landelijk gebied met onverharde wegen en kleine percelen met hier en daar kwel. Ten westen van Boshoven is verder het droge natuurgebied Boshoverheide gelegen. Ten noorden grenst dit natuurgebied aan de Weerter- en Budelerbergen.

2.2 Toekomstige situatie

In onderstaande schets wordt de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 10: Situatieschets beoogde ontwikkeling

De woning wordt gerealiseerd op een kavel van circa 835 m². De verhouding van de kavel (smal-diep) borduurt voort op de kavelmatten uit de directe omgeving. Bovendien versterkt de beoogde ontwikkeling het karakteristieke beeld van het ter plaatse aanwezige buurtschap.

Voor het ontwerp van de beoogde ontwikkeling dienen als referentie de woningen uit de directe omgeving zowel qua schaal, opbouw als situering op de kavel. Het huidige ensemble van woningen met bijbehorende tuinen zal hierbij het inspiratiekader vormen voor de toekomstige ontwikkeling.

Met betrekking tot parkeren dient te worden opgemerkt dat er voor de woning wordt voorzien in een inpandige stallingsgarage op het eigen terrein. De ontsluiting hiervan vindt plaats door middel van een inrit van maximaal 3 meter breed waarvoor een inritvergunning zal worden aangevraagd. Behalve deze stallingsgarage zal er eveneens voorzien worden in twee extra parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

In bijlage E zijn de bouwtekeningen van de woning opgenomen.

2.3 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat er geen bezwaar behoeft te bestaan voor de inpassing van de te realiseren woning in deze omgeving.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL 2006). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan en het structuurplan van de gemeente Weert.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 met een doorkijk naar het jaar 2030 en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden door middel van een bekendmaking in de Staatscourant.

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten wordt nagestreefd om de leefbaarheid van dorpen en steden te versterken en te waarborgen. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe bebouwing met de hieraan gekoppelde functies moeten worden gebundeld en geconcentreerd tot stand moeten komen. De bebouwde ruimte moet dus zo optimaal mogelijk worden benut waardoor de openheid van het landschap wordt behouden.

De Nota Ruimte geeft hiermee de voorkeur aan inbreiding en herstructurering met behoud van groen boven uitbreiding. De nieuwbouw van een woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd sluit aan bij het beleid verwoord in de Nota Ruimte. Het betreft hier inbreiding in plaats van uitbreiding en waarborging van groen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006). Het POL is een integraal omgevingsplan waarin het provinciaal beleid wordt beschreven met betrekking tot de fysieke inrichting van het Limburgse grondgebied. Met dit plan beoogt de provincie op een actieve manier richting te geven aan de wijze waarop Limburg zich ontwikkelt. Terwijl het beleid nog niet zo lang geleden met name gericht was op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, is het nu juist gericht op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het POL 2006 is op 22 september 2006 door de Provinciale Staten van Limburg vastgesteld.

Om te voorkomen dat Limburg een eentonig en eenvormig geheel wordt, wordt er getracht te sturen op variatie in kwaliteit. Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen namelijk een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van

landschap en groen. Het POL 2006 houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van het stedelijk gebied. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek (paarse contouren).

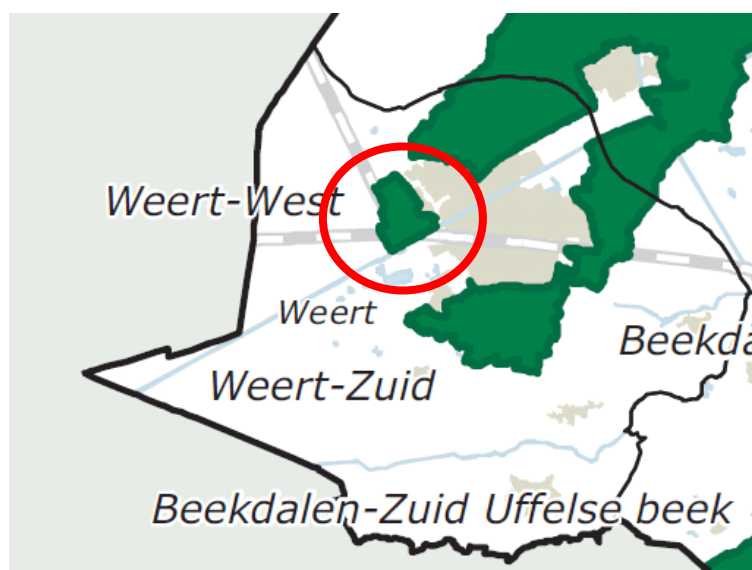
Binnen het POL wordt een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadsregio's staan twee perspectieven centraal te weten:

- 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 ontwikkelingen als inbreidingsgebieden niet toereikend zijn.

De bestaande stedelijke bebouwing, waartoe ook het onderhavige projectgebied behoort, omvat de aanwezige of als zodanig bestemde woon- en winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

Het voorliggende bouwplan ligt binnen de bebouwde kom en is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief "de bestaande stedelijke bebouwing". Het bouwplan draagt bij aan een versterking van de vitaliteit van het buurtschap Oud-Boshoven. Bovendien betreft het inbreiding in plaats van uitbreiding waardoor het landelijk gebied niet wordt geschonden. In bijlage C is een relevante uitsnede van de POL-kaart "Perspectieven" opgenomen.

Voorts maakt het plangebied op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Limburg (zie onderstaande figuur) onderdeel uit van een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Dit aandachtsgebied is een representatief en relatief gaaf deel van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie Limburg zet zich in voor het behoud en onderzoek van de archeologische waarden in deze erfgoedlandschappen, die van provinciaal belang worden geacht.



Figuur 11: Archeologische aandachtsgebieden provincie Limburg

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase 1.

Het Structuurvisie fase 1-document 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.

Met de vaststelling van de Structuurvisie is ook de nota 'bouwen in tuinen' weer actueel geworden. Op basis van deze nota kan aan onderhavig initiatief medewerking verleend worden.

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.

De ontwikkeling is opgenomen in de Regionale Woonvisie Weerter kwartier 2010- 2014. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 juni 2007 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

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

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

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

Het vele archeologische onderzoek op het dekzandeiland Weert-Nederweert heeft tot op heden belangrijke wetenschappelijke kennis opgeleverd en heeft bovendien een indrukwekkend inzicht gegeven in de bewoningsgeschiedenis van een dekzandlandschap gedurende vele duizenden jaren. Het door onderzoek verkregen beeld is zelfs van grote modelmatige waarde waar het gaat om de bewoningsdynamiek op de Zuid-Nederlandse zandgronden. Duidelijk is dat er enige differentiatie in “archeologische rijkdom” is aan te brengen op grond van de landschappelijke karakteristieken binnen de gemeentegrenzen en de plaatsen waar in het verleden al verstorende ingrepen (soms op grote schaal) hebben plaatsgevonden. Met name de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, waaruit een groot deel van het dekzandeiland bestaat, blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren. Maar ook andere landschappelijke eenheden, zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, geven blijk van een vaak ongekend waardevol archeologisch gegevensbestand te herbergen (denk bijvoorbeeld aan de recentelijk aangetroffen Romeinse brug in de Tungelroyse beek). Daarnaast kennen de gemeenten Weert en Nederweert een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, schansen, (water)molens en dergelijke die (qua locatie) zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Weert, die als stad al in de loop van de late Middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Essentieel voor een goede beleidsuitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische waardenkaart op te stellen. (Verhoeven, M./ G.R. Ellenkamp / M. Janssen, 2009: *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert*. (RAAP-rapport 1877). Bij de kaartenset behoort een toelichting die naast een landschappelijk, archeologisch en historisch overzicht, een onderbouwing bevat van de keuzes en indeling op de uiteindelijke beleidskaart. Beleidskaart en beleidsnota vormen samen de noodzakelijke basis voor het archeologiebeleid van de gemeenten. De archeologische beleidskaart is als losse kaartbijlage aan het document toegevoegd.

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

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de gemeente:

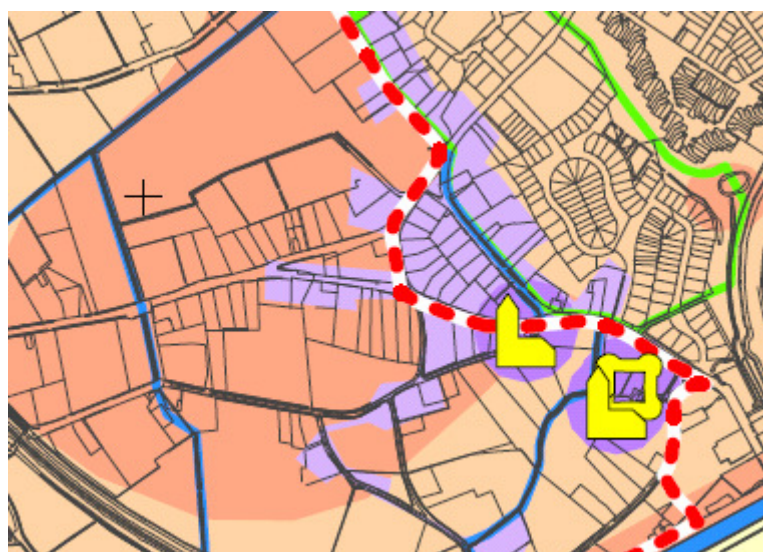
- de omgang met de archeologie binnen de gemeentegrenzen wordt primair een verantwoordelijkheid van de gemeente;
- de gemeente dient gebieden met (te verwachten) archeologische waarden op te nemen in bestemmingsplannen;
- de gemeente stelt zelf voorwaarden of verleent ontheffingen bij vergunningverleningen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

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is door beide gemeenten vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in de beleidskaart en beleidsnota. De kaart omvat de locaties en gebieden die in

aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling. Daarbij zijn tevens aangemerkt de (potentieel) waardevolle locaties, waarvoor in de bestemmingsplannen, en eventueel ook op grond van de Erfgoedverordening (Monumentenverordening en/of Archeologieverordening) nadere voorwaarden gelden. De beleidskaart vraagt om een directe vertaling naar de bestemmingsplankaarten. In de verbeelding van het plan wordt de dubbelbestemming archeologie aangegeven als *Waarde Archeologie*.

Conform de indeling op de archeologische beleidskaart worden voor de categorieën hoog en middelhoog waarden in het bestemmingsplan opgenomen. Aan de verschillende categorieën worden regels verbonden. Met het indelen van archeologische waarden in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid.

Binnen het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Bij grondverstorende activiteiten groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm ter plaatse van de waarde 'hoog', betekent dit dat er een archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. De bijbehorende bestemming is in het bestemmingsplan opgenomen.



- gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde
- gebieden van archeologische waarde
- gebieden met verwachtingswaarde hoog
- gebieden met verwachtingswaarde middelhoog
- gebieden met verwachtingswaarde laag
- gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden

Figuur 12: Uitsnede beleidsadvieskaart archeologie

3.4 Afweging beleidskader

Het bouwplan past binnen het beleid zoals dit door het Rijk, de provincie en de gemeente is opgesteld. Het plan past echter niet binnen het bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West". In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan "Koelebeemdweg ongenummerd te Weert" met onderhavige toelichting opgesteld.

4 Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied in een groter verband beschouwd op de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing, Archeologie en cultuurhistorie.

4.1 Stedenbouwkundige inpassing en cultuurhistorie

Het projectgebied ligt in de wijk (deelgebied) Boshoven/Oda. De wijk Boshoven/Oda vormt een geheel. De buurt Oda wordt gekenmerkt door haar uniforme uitstraling in de vorm van geschakelde woningen en de ontsluiting in de vorm van woonerven. Deze buurt dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw.

Daarentegen is de buurt Boshoven gedifferentieerd van opzet, waarbij een duidelijk evenwicht is tussen geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Ieder deelgebied heeft hierbij zijn eigen verkavelingsopzet/-structuur. Verspreid in deze wijk ligt een groot aantal maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Hierbij is sprake van enige concentratie in het oude deel van Boshoven, nabij de kerk, aan de Boshoverweg. Aan de entree van deze wijk zijn enkele bedrijven gelegen, waaronder een garagebedrijf met tankstation en meubelzaken. Tevens zijn er enkele bedrijven verspreid in de wijk aanwezig.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een aantal percelen aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is nog aan de orde voor de hoek Koelebeemdweg/Oud Boshoven. Deze omgeving levert een karakteristieke bijdrage aan het gebied. De vrije onbebouwde ligging van met name de oudere grote boerderijen op vrij grote percelen dient gehandhaafd te blijven. De cultuurhistorie van Boshoven is hier nog goed herkenbaar in de vorm van streekeigen langgevelboerderijen, op relatief grote erven. De meeste van deze boerderijen zijn in de loop van de tijd tot burgerwoning verbouwd.

Kenmerkend voor de structuur van het genoemde gebied is de afwisseling van de bebouwingscomplexen met omhaagde tuinen en agrarische gronden. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het dan ook ongewenst dat de open ruimte tussen de complexen bebouwd worden. Verder dient deze bebouwing gehandhaafd te blijven. Uitsluitend in geval van een calamiteit mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de situering, vorm en afmetingen van de bestaande bebouwing in acht moet worden genomen.

In navolgende figuur 13 worden de cultuurhistorisch waardevolle gebieden met een ster aangegeven.



Figuur 13: Cultuurhistorische waarden Boshoven

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het onderhavige perceel zelf niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich echter twee percelen die wel als cultuurhistorisch waardevol gebied zijn aangemerkt. De bouw van onderhavige woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd tast de structuur van dit waardevolle gebied (Oud-Boshoven) niet aan.

Uit het vorenstaande blijkt dat de beoogde nieuwbouw van een woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd stedenbouwkundig en cultuurhistorisch gezien in de omgeving past.

4.2 Landschappelijke inpassing

Ieder deelgebied c.q. elke wijk in Weert heeft zijn eigen groenstructuur, welke onderdeel uitmaakt van het geheel. De groenstructuur van Boshoven/Oda wordt gekenmerkt door het groen aan de rand van de wijk, langs de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord. Dit groen komt van hieruit via de Luciastraat, Villartshove, Keverberg, Floralaan en Madeliefhof de wijk in. Voor het overige bestaat het groen in deze wijk overwegend uit plantsoenen al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen verspreid door de wijk.

Verspreid door de hiervoor beschreven wijk is een groot aantal bomen aanwezig. Een aantal van deze bomen is opgenomen in het bomenregister van de gemeente Weert. Deze bomen maken in hun hoedanigheid een belangrijk deel uit van de hiervoor beschreven groenstructuur. De bomen die opgenomen zijn in het register hebben dan ook een beschermende status en zijn op de plankaart van het vigerend bestemmingsplan nader aangeduid als karakteristieke beplanting. Voor het rooien hiervan

is een kapvergunning vereist.

Meer specifiek gekeken ligt het projectgebied in het buurtschap Oud-Boshoven in de 'oksel' van de spoorlijn Eindhoven - Weert en aan de doorgaande weg tussen Weert en Budel. Het buurtschap heeft zijn oorspronkelijke landelijke uitstraling weten te behouden. Tussen het buurtschap en de spoorlijn ligt een mooi landelijk gebied met onverharde wegen en kleine percelen met hier en daar kwel. Ten westen van Boshoven is verder het droge natuurgebied Boshoverheide gelegen. Ten noorden grenst dit natuurgebied aan de Weerter- en Budelerbergen.

Het projectgebied is momenteel in gebruik als groenstrook c.q. bossage. Enkele karakteristieke bomen en struiken zullen gehandhaafd blijven. Voorts vormt het huidige ensemble van woningen met karakteristieke beplanting en hagen het inspiratiekader voor de beoogde ontwikkeling.

Uit het vorenstaande blijkt dat de beoogde nieuwbouw van een woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd landschappelijk gezien in de omgeving past.

4.3 Archeologie

Geomorfologisch maken Weert-Noord en Graswinkel deel uit van het uitgestrekte 'dekzandeiland' waarop zowel Weert als Nederweert liggen. Het 'eiland' bestaat voornamelijk uit Oud Dekzand met een hoog leemgehalte, waardoor de bodem van oorsprong zeer vruchtbaar was en aantrekkelijk voor bewoning. Het dekzandeiland kent zelf nog wat meer geprononceerde dekzandruggen en af en toe ondiepe dalvormige laagten.

De provincie Limburg heeft inmiddels het "Eiland Weert-Nederweert" aangewezen als een Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied. Het gaat om een van de meest interessante archeologische gebieden van Zuid-Nederland, zowel vanwege de aard, datering en dichtheid van de archeologische resten als vanwege het aantal archeologische onderzoeken en opgravingen die hier al hebben plaatsgevonden.

De woningbouw binnen het vigerende bestemmingsplan stamt met name uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Omdat de bodemkarteringen vooral in de jaren zeventig zijn uitgevoerd, zijn deze gegevens voor de plangebieden bekend. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de hiervan afgeleide provinciale waardenkaart zijn gemaakt op basis van met name bodemtype en grondwatertrap.

Gebieden met een enkeerbodem (plaggendek) en een grondwatertrap VI of VII krijgen een hoge indicatieve waarde, omdat onder dergelijke bodems vaak archeologische resten worden aangetroffen. Dit is een reden waarom grote delen van de (inmiddels bebouwde)wijken Weert-Noord en Graswinkel een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

In de jaren negentig hebben tussen de Zuid-Willemsvaart en de Ringbaan Noord diverse grootschalige opgravingen plaatsgevonden zoals aan de Laarderweg en de Molenakkerdreef (wijk Molenakker) en Raak en Kampershoek (bedrijventerrein Kampershoek-Zuid). De opgravingen hebben nederzettingen en grafvelden aan het licht gebracht uit de IJzertijd (circa 800 v Chr – 12 v Chr.); de Romeinse tijd (12 v Chr. -450 na Chr.); de Karolingische tijd (750 – 1000 na Chr.) en de Volle Middeleeuwen (1000-1300 na Chr.). Uit recent onderzoek is gebleken dat de bewoningssporen zich ten noorden van de Ringbaan voortzetten.

Hoe bij planontwikkeling de komende jaren om te gaan met bovenstaande kennis is mede afhankelijk van het archeologiebeleid van de gemeente Weert. Het beleidskader hiervoor wordt gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die per 1 september 2007 definitief in werking is getreden, alsmede de in 2008 geïmplementeerde Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Binnen het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Bij grondverstorende activiteiten groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm ter plaatse van de waarde 'hoog', betekent dit dat er een archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor het onderhavige plangebied geldt echter dat de grondverstorende activiteiten kleiner zijn dan de bovengenoemde grens van 250 m² zodat een archeologisch vooronderzoek niet aan de orde is.

In de Regels is artikel 4 'Waarde - Archeologie' opgenomen ter bescherming en instandhouding van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

4.4 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen beperkingen aan de beoogde ontwikkeling van een woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd worden opgelegd.

5 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt er in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving.

5.1 Milieueffectrapportage

Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het projectgebied niet van toepassing.

5.2 Bodemkwaliteit

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (Aelmans Eco B.V., rapportage 08/05209/V/E/HW, d.d. 30 september 2008). In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een woning ter plaatse van het projectgebied.

5.3 Weg- en railverkeerslawaaï

In het kader van deze beoordeling is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek, rapportage 0910/080/RV, d.d. 28 oktober 2009). De plannen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï op meerdere punten wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Princenweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden. Het is derhalve mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

In het algemeen kan er worden geconcludeerd dat het aspect weg- en railverkeerslawaaï geen beperkingen oplegt aan de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een woning ter plaatse van het projectgebied.

5.4 Industrielawaai

Het aspect Industrielawaai is in het onderhavige project niet van toepassing.

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de "Wet Luchtkwaliteit". De Wet Luchtkwaliteit kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er

nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5.000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de Wet Luchtkwaliteit 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een AMvB. In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de Wet Luchtkwaliteit is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle kleine projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht. Het NSL heeft een looptijd van 5 jaar.

De realisatie van de beoogde woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 5,5 extra voertuigbewegingen per nieuwe woning per dag. De verwachte verkeerstoename op de Koelebeemdweg van circa 6 voertuigbewegingen per etmaal ten gevolge van de beoogde ontwikkeling blijft ruim beneden de voornoemde 3% grens (1,2 microgram per m³) .

Uit het vorenstaande blijkt dat de "Wet Luchtkwaliteit" derhalve geen beperkingen oplegt aan de beoogde nieuwbouw van een woning ter plaatse van het projectgebied.

5.6 Externe veiligheid

Het projectgebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere

objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;

- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Tevens zijn de aanwezige hoogspanningsleidingen op voldoende afstand gelegen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het projectgebied niet van toepassing.

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

Binnen het vigerend bestemmingsplan zijn geen agrarische doeleinden, zoals boerderijen, te vinden. Wel liggen net buiten het bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West" enkele agrarische bedrijven waarvan de stankcirkels zich uitstrekken tot binnen dit plangebied.

Voor het projectgebied geldt dat het perceel aan alle zijden door woonbebouwing wordt omringd. Hierdoor zijn er altijd andere woningen op kortere afstand tot eventueel aanwezige agrarische bedrijven gelegen. Derhalve is er dan ook te allen tijde geen sprake van nadelige gevolgen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het projectgebied zijn een drietal bedrijven gelegen. Het betreft hier de volgende bedrijven:

- Herman Litjens Vormgeving BV (Boshoverweg 1): een bedrijf in grafische vormgeving;
- Instant Beauty (Koelebeemdweg 20): een bedrijf dat gespecialiseerd is in permanente make-up, nagelstyling en intraceuticalbehandelingen;
- Teletechniek Weert (Boshoverweg 2): een reparatiebedrijf van elektrische huishoudelijke apparatuur.

Alle bedrijven voldoen aan de indicatieve lijst Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het aspect "bedrijven en milieuzonering" is in het onderhavige project derhalve niet relevant.

5.9 Natuur en ecologie

Het projectgebied aan de Koelebeemdweg ongenummerd is momenteel in gebruik als groenstrook c.q. bossage. De locatie valt buiten de bebouwde kom ingevolge de Boswet zoals die op 25 maart 1964 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uit nader overleg met de provincie blijkt dat zowel de Boswet als de natuurcompensatieregeling niet voor dit soort zaken bedoeld is en dat geen compensatie nodig is. De initiatiefnemer heeft voorts bij de gemeente Weert een melding gedaan van de voorgenomen kap van de bomen op het perceel. Omdat er geen sprake is van waardevol groen op het betreffende perceel is de gemeente Weert van mening dat geen herplantplicht noodzakelijk is.

Gezien het bovenstaande en de kleinschaligheid (835 m²) wordt een zogenaamde quick scan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Uiteraard gebruiken dieren het projectgebied mogelijk als verblijfplaats en foerageergebied. Er is echter geen sprake van een uniek leefgebied. In de directe nabijheid van het

projectgebied zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. Bovendien zullen de natuurwaarden in de wijdere omtrek niet verstoord worden door de realisatie van het plan.

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting voor het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan zal men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Indien bovenstaande aanbevelingen in acht worden genomen is de kans op een overtreding van de natuurwetgeving nagenoeg verwaarloosbaar. Het aspect "natuur en ecologie" is in het onderhavige project derhalve niet relevant.

5.10 Water

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een Watertoets te verrichten. Het is noodzakelijk in de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

De belangrijkste beleidsdocumenten zijn de "Vierde Nota Waterhuishouding", "Waterbeleid 21e eeuw" en de Europese "Kaderrichtlijn Water". Waterschap Peel en Maasvallei heeft deze nota's vertaald naar haar eigen specifieke situatie in het "Ontwerp waterbeheerplan 2010-2015".

Beschrijving aanleiding toets

In opdracht van de heer Huijerjans is onderhavige waterparagraaf opgesteld behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Koelebeemdweg ongenummerd te Weert". Het beoogde initiatief betreft de nieuwbouw van een woonhuis. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor deze locatie wordt derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van deze procedure dient onder andere een waterparagraaf te worden opgesteld.

Het plangebied betreft een perceel met een oppervlakte van 835 m² welk bij de gemeente Weert bekend is onder sectie M nummers 1772 en 1722. Het perceel is momenteel in gebruik als groenstrook c.q. bossage.

Gebied

Het waterschap Peel en Maasvallei is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om Weert. Het beleid van het waterschap is om te proberen om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Uit kaartmateriaal met gebiedskenmerken en bodemeigenschappen blijkt dat het plangebied geschikt is voor het aanleggen van zowel een bovengrondse als een ondergrondse infiltratievoorziening. Voornoemd kaartmateriaal is opgenomen in bijlage D.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde realisatie van het bouwplan zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Een aspect binnen het projectgebied aan de Koelebeemdweg ongenummerd is de afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringsystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop wordt verbeterd;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuillast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

Infiltratie van regenwater is in Nederland een relatief nieuwe ontwikkeling. In Duitsland is hiermee al meer ervaring opgedaan en is vastgelegd dat minimaal een infiltratiesnelheid (k-waarde) van $1\text{--}5 \cdot 10^{-6}$ m/s (circa 0,09-0,43 meter/dag, 3,6 - 18 mm/h) vereist is voor het succesvol toepassen van regenwaterinfiltratie.

De reden die hiervoor wordt opgegeven is dat er bij lagere doorlatendheden reducerende omstandigheden kunnen optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed kunnen hebben op het retentie- en omzettingsvermogen ervan. Daarnaast is bij lagere doorlatendheden ook een groot ruimtebeslag nodig voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat deze langer (dagen achtereen) water blijven voeren, hetgeen onwenselijk kan zijn in een (woon)omgeving.

De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm, het poriënaantal, de geometrie van de poriëkanalen en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen. Hieruit kan worden afgeleid dat de infiltratiesnelheid van de ondergrond geen constante waarde heeft, maar van plaats tot plaats varieert, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

Van het nieuwbouwplan zijn verder de volgende gegevens bekend:

Locatie	: Koelebeemdweg ongenummerd te Weert;
toekomstige bestemming	: woonhuis met parkeervoorziening;
totale oppervlakte locatie	: 835 m^2 ;
bestaand verhard oppervlak	: 0 m^2 ;
totaal extra verhard oppervlak	: 337 m^2 , waarvan:
dak	: 232 m^2 ;
klinkerverharding	: 105 m^2 .

De locatie wordt in het noorden omsloten door de Koelebeemdweg. De zuidzijde van de locatie wordt begrensd door de Princenweg. De westzijde van de locatie grenst aan de tuin van de naastgelegen woning aan de Koelebeemdweg. De oostzijde wordt begrensd door de woning en omliggende erf c.q. tuin van Princenweg 26. De omgeving kan worden beschreven als woonbebouwing omgeven door een agrarisch buitengebied.

Het gebied kent weinig hoogteverschillen en is geologisch gezien gelegen ten zuidwesten van de Peelrandbreuk, in de Roerdalslenk op een gemiddelde hoogte van circa 31 meter + NAP. In bijlage F is een schets van de toekomstige situatie weergegeven.

De watersystemen zoals die in de locatie en omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Omtrent de geohydrologische situatie is bekend dat het grondwater stijghoogtes bereikt van circa 29 meter +NAP. De grondwaterstand moet worden verwacht op minder dan 5 meter beneden maaiveld. Tijdens het bemonsteren van de peilbuis behorende bij het door bureau Aelmans uitgevoerde bodemonderzoek werd het grondwater aangetroffen op een diepte van circa 2,4 meter beneden maaiveld. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Binnen de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid van de locatie is het primair en secundair oppervlaktewater Belebuske gelegen.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een natuurgebied. Ook in de directe nabijheid van de locatie is geen natuurgebied gelegen.

Bodem

De bodemlaag (tot 4 meter-mv) is opgebouwd uit zwak siltig zand. Uit analyseresultaten van het in september 2008 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco B.V., blijkt dat de concentraties cadmium de berekende streefwaarde overschrijdt. De concentraties van de overige onderzochte parameters liggen allen onder de streefwaarden dan wel de detectiegrenzen. Verder blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium en zink. De overige concentraties overschrijden de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen niet. Op basis van voornoemde resultaten zijn er volgens bureau Aelmans vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe beperkingen en/of belemmeringen aan het gebruik van de onderzoekslocatie voor de bouw van een woonhuis.

Neerslaggegevens

Voor de dimensionering van de eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarde van de ondergrond. Hiervoor wordt op basis van de beschikbaar kaartmateriaal een gemiddelde van 0,60 meter per dag aangehouden;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat

het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10$ (44 mm). De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha.

Voor de projectlocatie geldt een afvoercoëfficiënt van 1,0 l/s/ha. Bij de berekeningen van de maatgevende berging en de berging bij extreme neerslag, een neerslagreeks van $T=100$ (84 mm), wordt derhalve uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 1,0 l/s/ha.

De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 337 m² bedraagt 15 m³ waarbij een hoeveelheid van 20 m³ geen overlast bij derden mag veroorzaken.

De berekende hoeveelheid hemelwater zal in de vorm van een op het terrein nog aan te leggen infiltratievoorziening (bijvoorbeeld infiltratiekratten) worden geborgen. Het hemelwater wat op de verharde oppervlakken valt zal derhalve via een regenwaterriolering, of over het maaiveld, worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening waar het kan infiltreren in de bodem.

In bijlage G is de berekening van de maatgevende berging, middels het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, weergegeven.

Aangezien het hemelwater niet op het riool wordt afgevoerd maar op bovenstaande wijze op locatie geborgen, geïnfiltreerd en vertraagd wordt afgevoerd dient er rekening gehouden te worden met de geconstateerde barium, cadmium en zink in het grondwater. De aangetroffen verontreinigingen leveren gezien de relatief lage gehalten echter geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's op.

Aangezien er in deze fase van het project nog geen definitieve beslissing kan en hoeft te worden genomen met betrekking tot het bergen en infiltreren van hemelwater, is er, behalve naar bovenstaande optie, tevens naar andere oplossingen gekeken. Voor de benodigde berging kunnen onder andere de volgende alternatieven worden overwogen:

- groene daken;
- wadi;
- IT-riolering;
- berging op het dak;
- grindkoffers.

De exacte locatie en dimensionering van de bergingsvoorziening zal bij de technische uitwerking nader worden bepaald.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevrozing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook moet de noodoverloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden.

5.11 Kabels en leidingen

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal er een melding van graafwerkzaamheden (Klic-melding) worden gedaan. Vooralsnog wordt er echter vanuit gegaan dat er geen kabels en leidingen van derden, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig zijn.

5.12 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er vanuit de omgeving geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde nieuwbouw van een woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd te Weert.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met ingang van juli 2008 is de 'artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)'-procedure komen te vervallen en heeft de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn intrede gedaan. De wetgever wenst met de Wro ontheffingen (voorheen vrijstellingen) van het bestemmingsplan te ontmoedigen, zodat een beter inzicht ontstaat in de geldende bestemming van een perceel. Doordat de positie van het bestemmingsplan versterkt wordt, moet uiteindelijk de rechtszekerheid voor burgers verder verbeteren. Daarnaast wordt beoogd de regeldruk en last voor burgers en bedrijven verder te verlichten door eenvoudiger procedures. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de wettelijke termijnen voor totstandkoming korter worden en Gedeputeerde Staten geen goedkeuring meer hoeven te verlenen. Voor het overige blijven de overwegingen van het hebben van een goede ruimtelijke onderbouwing voor een ontwikkeling onverkort van kracht.

Het bestemmingsplan valt qua procedure onder de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het bestemmingsplan gelden de volgende termijnen:

- zes weken terinzagelegging van het ontwerpbesluit/ontwerpbestemmingsplan, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend;
- vaststelling binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging;
- bekendmaking binnen twee weken na vaststelling;
- inwerkingtreding na afloop van de beroepstermijn van zes weken (direct Raad van State).

Belanghebbenden, maar ook formele instanties, kunnen kortom op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel worden uitgevoerd voor rekening van de aanvrager.

6.3 Grondexploitatie

Eventuele planschades worden via een planschadeovereenkomst gedekt.

6.4 Conclusies

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het beoogde plan. Met de realisatie van de woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd wordt voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding in plaats van uitbreiding waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en het groen blijft gewaarborgd.

Door de oprichting van een architectonisch en landschappelijk goed vormgegeven woning wordt

bovendien een positieve bijdrage geleverd aan het karakteristieke beeld van het buurtschap Oud-Boshoven.

7. Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan “Koelebeemdweg ongenummerd te Weert” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding(en) en planregels.

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

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

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

7.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.

Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

7.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP

2008).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels, overige regels en algemene gebruiksbepaling;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

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

Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving;

Bouwregels;

Nadere eisen;

Afwijken van de bouwregels;

Specifieke gebruiksregels;

Afwijken van de gebruiksregels;

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

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

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

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

Artikel 3 Wonen

Het beleid.

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouw mogelijkheden 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 bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande of geschakelde woning nagestreefd.
2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
4. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
5. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
6. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
7. 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.

Het bouwvlak.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding van het hoofdgebouw 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 voor het bouwperceel ingetekend.

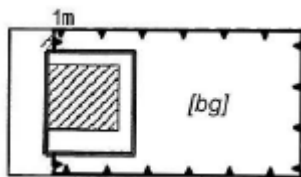
De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 3 m.

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

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze de voorgevel niet meer dan 1.20 m overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

De aanduiding bijbouwen.

De aanduiding bijbouwen 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 bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m niet meer planologisch te handhaven. Volgens deze nieuwe Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter achter de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.



Figuur 14: Bijgebouwenvlak regulier

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

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding bijbouwen bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van 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 bijbouwvlak 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 aanduiding bijbouwen mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen.

Artikel 4 Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 6 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 7 zijn Algemene afwijkingsregels opgenomen.

Artikel 8, 9, 10 en 11 van de algemene regels betreffen respectievelijk de Algemene wijzigingsregels, Algemene procedureregels, Overige regels en Algemene gebruiksbepaling. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsregels (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregels (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. Handhaving

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt onderdeel uit van de nota. In de integrale handhavingsnota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen vastgelegd.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

8.3 Overgangsrecht

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

verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.4 Voorlichting

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

8.5 Controles

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

8.6 Sanctionering

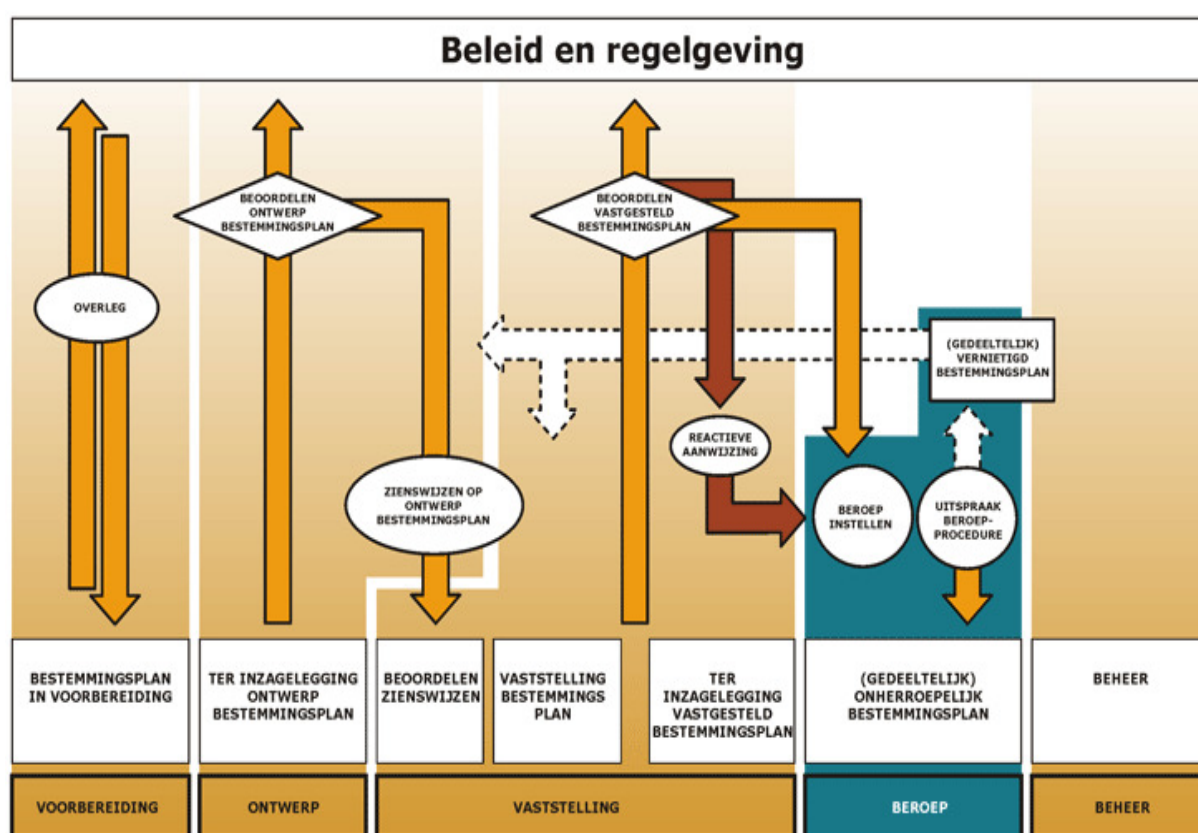
Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

9. Overleg en inspraak

9.1 Procedure

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

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



Figuur 15: Bestemmingsplanprocedure Wro

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg.
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door

terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbende.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is in het huis-aan-huisblad Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan “Koelebeemdweg ongenummerd te Weert”.

9.3 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Hierna volgend is het eindverslag inspraak opgenomen. De reacties van de provincie Limburg, het waterschap Peel en Maasvallei en de VROM-inspectie zijn daarin verwoord. Tevens zijn deze reacties hierna integraal opgenomen.

**stadsontwikkeling****Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan "Koelebeemdweg ongenummerd te Weert".**Inleiding:

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient met het Rijk, de provincie Limburg en Watertoetsloket overleg te worden gevoerd over bestemmingsplannen. Ten behoeve van dit overleg is het voorontwerp bestemmingsplan "Koelebeemdweg ongenummerd te Weert" op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en is aan de hiervoor genoemde instanties gevraagd om een reactie op het voorontwerp aan de gemeente te doen toekomen.

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning op het kadastrale perceel sectie M 1772 aan de Koelebeemdweg.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit eindverslag.

Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Zienswijze van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 9 augustus 2010, ingekomen d.d. 10 augustus 2010.

Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 1. Wonen.

Uit het plan blijkt niet of de te bouwen woning past binnen de regionale woonvisie.

Ten aanzien van deze zienswijze wordt als volgt overwogen:

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan vervalt de oorspronkelijke tekst in paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid en wordt een nieuwe tekst opgenomen waarin wordt verwoord dat deze ontwikkeling is opgenomen in de Regionale Woonvisie Weertse kwartier 2010 – 2014.

Ad 2. Natuur.

Uit het plan blijkt niet of de locatie binnen of buiten de bebouwde kom (Boswet) is gelegen en of rekening is gehouden met de gemeentelijke APV/Kapverordening of de Boswet/ Provinciale regeling compensatie en mitigatie natuurwaarden.

In de toelichting moet nader onderbouwd worden waarom een quick scan flora en fauna niet noodzakelijk wordt geacht.

Ten aanzien van deze zienswijze wordt als volgt overwogen:

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen waarin op deze aspecten wordt ingegaan en wat de conclusie is.

Duidelijk is dat de locatie valt buiten de bebouwde kom ingevolge de Boswet zoals die op 25 maart 1964 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Uit nader overleg met de provincie blijkt dat zowel de Boswet als de natuurcompensatieregeling niet voor dit soort zaken bedoeld is en dat geen compensatie nodig is.

De initiatiefnemer heeft bij de gemeente een melding gedaan van de voorgenomen kap van de bomen op het perceel. Omdat er geen sprake is van waardevol groen op het betreffende perceel is ook de gemeente Weert van mening dat geen herplantplicht noodzakelijk is.

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Ad 3. Archeologie.

Uit het plan blijkt niet dat voor het onderzoek van de locatie het gemeentelijk archeologisch beleid wordt toegepast.

Ten aanzien van deze zienswijze wordt als volgt overwogen:

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt op het aspect archeologie nader ingegaan en vermeld wat de conclusie is.

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo, d.d. 3 augustus 2010, ingekomen d.d. 4 augustus 2010.

Het waterschap deelt mede dat het initiatief onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het waterloket valt. Daarom blijft een wateradvies van het watertoetsloket achterwege.

Van deze zienswijze wordt kennisgenomen. Deze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van de VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven, d.d. 16 augustus 2010, ingekomen d.d. 16 augustus 2010.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Van deze zienswijze wordt kennisgenomen. Deze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Weert,

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

mr. J.F.C. van Gilse mr. J.M.L. Niederer

provincie limburg



Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
De heer A. Passau
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
10 AUG. 2010	
ZAAKNR.	023250
AFD./NR.	10m3/042216
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	Bov.

VERZONDEN 09 AUG. 2010

Afdeling RON
Ons kenmerk CAS201000009799
DOC201000080189
Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld C.A.M. Schreurs
Telefoon (043) 389 7404
Fax (043) 389 7977
Email cam.schreurs@prvlimburg.nl
Maastricht 9 augustus 2010
Verzonden

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Koelebeemdweg ongenummerd", hierna te noemen het plan

Geachte heer Passau,

Uw verzoek heb ik op 8 juli 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Wonen

Nieuwe woningen mogen alleen worden opgericht indien deze kwantitatief en kwalitatief zijn afgestemd in de meest recent vastgestelde regionale woonvisie. Uit het plan blijkt niet of de te bouwen woning past binnen de regionale woonvisie.

2. Natuur

Ter plaatse van de beoogde woning ligt een bosschage met een oppervlakte van ongeveer 2.500 m². Als dit perceel binnen de bebouwde kom (Boswet) valt, dan is de gemeentelijke APV of kapverordening van toepassing. In het geval de locatie buiten de bebouwde kom is gelegen, dan is de Boswet van toepassing en komt dus ook de provinciale regeling compensatie en mitigatie natuurwaarden in beeld.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 381 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)

provincie limburg



Uit het plan blijkt niet of de locatie binnen of buiten de bebouwde kom (Boswet) is gelegen en of rekening is gehouden met de gemeentelijke APV/Kapverordening of de Boswet / Provinciale regeling compensatie en mitigatie natuurwaarden. Ik verzoek u dit onderdeel in het plan te verduidelijken.

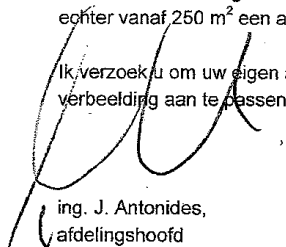
Uit de toelichting blijkt niet dat er gegevens beschikbaar zijn waarmee gemotiveerd kan worden dat "gezien de kleinschaligheid (...) een quick scan flora en fauna niet noodzakelijk wordt geacht". Zonder een onderbouwing is in het licht van artikel 2 van de Flora en Faunawet wel degelijk een noodzaak om te onderzoeken wat er nu aanwezig is. Daarbij dient uiteraard ook de omgeving van de beoogde plek te worden betrokken.

3. Archeologie

Het perceel is gelegen in Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied Weert West en ligt deels op een AMK-terrein van hoge archeologische waarde dat buiten het plangebied doorloopt. Verder maakt het perceel deel uit van de Concept verwachtings- en beleidsadvieskaart die gemaakt werd door RAAP (juni, 2009). Op die verwachtings- en beleidsadvieskaart is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend.

De uitvoering van de plannen kan een versturende werking hebben op eventueel aanwezige archeologische waarden. In de toelichting van het plan is aangegeven dat het perceel (835 m²) dermate klein is dat archeologisch onderzoek niet zinvol wordt geacht. Op basis van gemeentelijk beleid dient echter vanaf 250 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ik verzoek u om uw eigen archeologisch beleid toe te passen en de toelichting op basis van de regels en verbeelding aan te passen.


ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk: 1 omb/gk
ons kenmerk: ka/jati/wt/2010.10954
uw brief van: 6 juli 2010
datum: 3 augustus 2010
verzonden: - 3 AUG 2010

Burgemeester en wethouders van
Weert
dhr. G. Konings
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
04 AUG. 2010	
ZAakNR.	033772
AFD./NR	10NB/042101
RAADSNR	
KOPIE NAAM	

onderwerp: Watertoets bestemmingsplan Koelebeemdweg ongenummerd te Weert

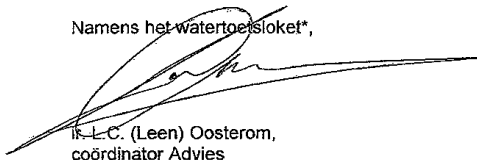
Geacht College,

Wij hebben van u het bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan ontvangen op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht ten behoeve van de realisatie van een burgerwoning.

In paragraaf 5.10 is aangegeven dat het verhard oppervlak van de nieuwbouw 337 m² bedraagt. Tevens ligt het plan niet in een aandachtsgebied. Het initiatief valt daarom onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het waterloket van het waterschap Peel en Maasvallei. De watertoets zal dan ook door de gemeente worden uitgevoerd. Een wateradvies van het watertoetsloket blijft daarom achterwege.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan Tielen, via (077) 38 91 130 of stuur een e-mail naar jan.tielen@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,


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.

Van: Postbus VIZ Ruimtelijke plannen <VIZ-RuimtelijkePlannen@minvrom.nl>
Aan: "gemeente@weert.nl" <gemeente@weert.nl>
CC: "postbus@prvlimburg.nl" <postbus@prvlimburg.nl>
Datum: 16-8-2010 10:47
Onderwerp: T.a.v. de heer G. Konings Reactie voorontwerpbestemmingsplan Koelebeemdweg ong
Bijlagen: uitnodiging enquête Handreiking RO en M.pdf

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert.
 Ter attentie van G. Konings.

Op 7 juli 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Koelebeemdweg" (H33530).

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Deelname webenquête

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen.

In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
 p.o.
 ing. K. Rigterink

Ministerie van VROM
 VROM-Inspectie Regio Zuid
 Kennedyplein 7-13 | 5611 ZS | Eindhoven | 4.14
 Postbus 850 | 5600 AW | Eindhoven

T 040-2652911

F 040-2653030

viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl<mailto:viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>

GEMEENTE WEERT	
email INGEKOMEN OP	
16 AUG. 2010	
ZAAKNR.	023250
AFD./NR.	10mrb/042392
MAADSNR.	
KOPIE NAAR	BW

17-08-2010

9L

9.4 Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad van de gemeente Weert heeft in de openbare vergadering van 16 maart 2011 het bestemmingsplan "Koelebeemdweg ongenummerd te Weert" ongewijzigd vastgesteld. Hierna volgend is het raadsbesluit integraal opgenomen.



Nummer raadsvoorstel: RAD-000396

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 08 februari 2011;

Burgemeester en wethouders hebben op 8 december 2010 bekend gemaakt dat met ingang van 9 december 2010 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 19 januari 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Het plan heeft betrekking op de bouw van een woning.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert' zijn twee zienswijzen binnengekomen. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Zienswijze d.d. 10 januari 2011, ingekomen 10 januari 2011

De zienswijze heeft betrekking op:

- Door de bebouwing gaat de landelijke ligging met een mooi bos verloren, dit heeft waardevermindering van de woning tot gevolg.
- De privacy wordt aangetast, omdat er een pas langs de perceelsgrens komt waar mensen lopen. Nu is dat een mooi bos. Insprekers verzoeken hierover in overleg te treden met de initiatiefnemer.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

- Volgens het geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West' hebben de gronden al de bestemming 'Wonen'. Een bouwvlak en aanduiding bijgebouwen ontbreken echter. Hierdoor is de bouw van een woning volgens dat bestemmingsplan ter plaatse niet toegestaan. Op grond van de beleidsnota 'Het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijke gebied' die deel uitmaakt van de op 18 maart 2009 door de gemeenteraad vastgestelde 'Structuurvisie fase 1' kan aan de bebouwing van dit perceel echter medewerking worden verleend. In paragraaf 4.2. van genoemde nota wordt het afwegingskader samengevat. Aan de daarin genoemde randvoorwaarden wordt volgens de toelichting op dit bestemmingsplan voldaan. Het betreft een

onbebouwd perceel waarop zich een bosschage bevindt. Dit bosschage heeft geen openbaar karakter en maakt daarom geen deel uit van de groenstructuur van deze omgeving. Ook worden deze bomen volgens het vigerende bestemmingsplan niet beschermd door een aanlegvergunning. Overigens zullen volgens de toelichting op dit bestemmingsplan enkele karakteristiek bomen en struiken worden gehandhaafd. Dat de realisering van de bouw mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt bepaalde gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van betrokkenen kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van planschade kan pas later worden beoordeeld. Een belanghebbende kan, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

- Dat de bouw van een woning gevolgen heeft voor de omgeving kan niet worden ontkend. Een blijvend vrij uitzicht en blijvende volledige privacy kunnen in het stedelijk gebied echter niet worden gegarandeerd. In het ontwerp van het gebouw dat naast het perceel van betrokkene is voorzien dient wel rekening te worden gehouden met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek, dat geen raamopeningen mogen worden aangebracht op een afstand van minder dan 2 meter uit de perceelsgrens. Inmiddels heeft het gevraagde overleg met de initiatiefnemer plaatsgevonden en heeft initiatiefnemer verklaard dat er op de erfgens een natuurlijke erfafscheiding wordt geplaatst. Dit stemde tot tevredenheid van de indiener van deze zienswijze.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Reactie van Gedeputeerde Staten, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht d.d. 20 januari 2011, ingekomen 21 januari 2011

De beoordeling van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

De inspraaktermijn liep tot en met 19 januari 2011. De brief van Gedeputeerde Staten is op 20 januari 2011 verzonden. Daarmee is de brief te laat verzonden. De reactie van Gedeputeerde Staten dient niet ontvankelijk verklaard te worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door een privaatrechtelijke overeenkomst.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

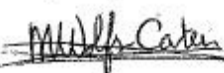
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert' ongewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) en de kadastrale ondergrond van januari 2010.
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koelebeemdweg ongenummerd te Weert'.

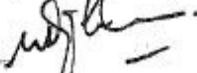
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 maart 2011.

De griffier,



mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,



drs. W.J.A. Dijkstra

10 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling van een woning aan de Koelebeemdweg ongenummerd te Weert is onderhavige toelichting opgesteld. Het projectgebied betreft een perceel met een oppervlakte van 835 m² welk bij de gemeente Weert bekend is onder sectie M, nummers 1772 en 1722. Het perceel is momenteel in gebruik als groenstrook c.q. bossage.

De bouw van een woonhuis kan niet binnen het geldende bestemmingsplan “Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West” gerealiseerd worden. De gronden van het bouwplan hebben reeds de bestemming “Wonen”. De aanduidingen bouwvlak en bijbouwvlak ontbreken echter. Op grond van het ontbreken van deze aanduidingen is de beoogde nieuwbouw van een woonhuis niet toegestaan. Om het desbetreffende bouwplan toch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan eerst te worden herzien conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alvorens de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen dient de gemeente te beschikken over een ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een toelichting. In het kader hiervan is het ontwerpbestemmingsplan “Koelebeemdweg ongenummerd te Weert” met onderhavige toelichting opgesteld. Het doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aan de Koelebeemdweg ongenummerd planologisch gezien haalbaar is. Uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt bestaat er namelijk geen bezwaar tegen het nieuwbouwplan. Met de realisatie van het plan wordt bovendien voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering van bestaand bebouwd gebied in de kernen. Ten slotte is het plan maatschappelijk en economisch gezien uitvoerbaar.

Bijlage A

Paragraaf 2

bestemmingsbepalingen

Artikel 4. Wonen (W)

4.1. Doeleinden.

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Wonen" (W) zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" zijn, ten behoeve van de woonfunctie, gebouwen in de vorm van garageboxen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "carport" zijn, ten behoeve van de woonfunctie, bouwwerken in de vorm van carports toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van detailhandel op de begane grond toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf op de begane grond toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening en detailhandel toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf en detailhandel op de begane grond toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "kantoor toegestaan" is, naast de woonfunctie, het vestigen van kantoren op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat kantoorvestiging op de verdieping, ten tijde van de ter inzage leggen van het ontwerpplan, mag worden voortgezet;
- h. ter plaatse van het bouwperceel met de aanduiding "horeca toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van horeca op de begane grond toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "HII", is uitsluitend een horeca 2-bedrijf toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke doeleinden toegestaan", is naast de woonfunctie het uitoefenen van maatschappelijke dienstverlening op de begane grond toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke beplanting" zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden;



- l. ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang / tunnel” zijn op de begane grond uitsluitend voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan.
- m. de gronden op de kaart aangeduid als “rijksmonument” zijn tevens bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige rijksmonument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde;
- n. de als “gemeentelijk stads- en dorpsgezicht” aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de in bijlage 3a en b van deze voorschriften opgenomen inventarisatie.

4.2. Inrichting.

4.2.1. Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen;
- c. karakteristieke beplanting.

4.2.2. Voor de percelen met de aanduiding “detailhandel toegestaan” en “dienstverlening en detailhandel toegestaan” geldt bovendien dat de detailhandel uitsluitend uitgeoefend mag worden in het bouwvlak. De buiten het bouwvlak gelegen bijgebouwen mogen wel ten dienste van detailhandel gebruikt worden, bijvoorbeeld als opslagruimte. Detailhandel die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds buiten het hoofdgebouw plaatsvond mag worden voortgezet.

4.2.3. Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:

- a. er bestaan op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van dit plan, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;



- b. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet;
- c. er kunnen worden gebouwd krachtens de vrijstelling ontheffingsbepalingen in paragraaf 4.6.5.4. van dit artikel.

4.2.4. Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3 in acht genomen te worden.

4.3. Bouwen.

4.3.1. Hoofdgebouwen/bouwvlak.

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- c. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf zoals dat bestaat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.
- d. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
- e. Ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m tenzij een andere goothoogte is aangeduid op de kaart of de goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;
 - 2. de bebouwingshoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 9,00 m tenzij een andere hoogte is aangeduid op de kaart of de hoogte op het moment van tervisielegging van



het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;

- f. Ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal toegestane woningen” mogen maximaal 5 woningen/chalets worden gebouwd met een onderlinge afstand van ten minste 3,00 m.

4.3.2. Bijgebouwen/bijgebouwenvlak.

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobby-ruimten, hobbykassen en serres.
- b. In het bijgebouwenvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m² bedragen, mits het bijgebouwenvlak door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen op percelen bij woningen waar via een aanduiding de functies dienstverlening, detailhandel en kantoor zijn toegestaan mag maximaal 200 m² bedragen, mits het bijgebouwenvlak door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen.
- e. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,20 m of de bestaande goothoogte op het moment van tervisie-legging van het ontwerpbestemmingsplan indien deze hoger is;
 - 2. de bebouwingshoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m of de hoogte op



het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.

- f. Bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,5 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met niet meer dan 8 boxen aaneen; de goothoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen en de dakhelling moet 0° bedragen (plat dak).

4.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en bijgebouwenvlak mag maximaal 1,00 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden.
- d. Overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het



gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,5 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

- e. Op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft.

4.3.4. Antenne-opstelpunten.

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5 m gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

4.4. Strijdig gebruik.

4.4.1. Algemeen.

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 48 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming woondoeleinden en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de doeleindenomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- d. prostitutiedoeleinden.



4.4.2. Parkeren.

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 18, wordt in elk geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en bijgebouwenvlak, uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw.

4.4.3. Horeca toegestaan.

Voor de percelen met de aanduiding "horeca toegestaan" geldt dat uitsluitend de horecavorm welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

4.5. Nadere eisen.

4.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het parkeren op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld

4.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als monument met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm



van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

4.6. Vrijstellingen Ontheffingen.

4.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen voor het bouwen buiten het bijgebouwenvlak in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan tot maximaal 1.00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

4.6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 4.3.2. onder e. en 4.3.3. onder d., ten einde het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoek van 45° gewaarborgd blijft.

4.6.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder c voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant digitaal besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgt worden;
- d. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- e. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.



4.6.4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder c. tot een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, **tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig wordt aangetast;**
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

4.6.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen het bepaalde in 4.2.3. onder a. teneinde het aantal toegestane woningen te vermeerderen met één of meerdere woningen, mits:

- a. de nieuw op te richten woningen passen binnen de ter plaatse geldende voorschriften voor bebouwing, waarbij het op de plankaart aangeduide nieuwbouw bouwvlak/bijgebouwenvlak, als mede het aangeduide maximum aantal woningen bepalend is voor de nieuw op te richten bebouwing;



b. de als zodanig op de plankkaart aangeduide gronden aan de Helmondseweg, vanwege verkleining of opheffing van de geluidbelasting van in de omgeving gelegen bedrijven, geen beperking meer opleveren.

- c. de nieuw op te richten woningen voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- d. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;
- e. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- f. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit en externe veiligheid geen beletsel of beperking vormen voor de realisering van woningbouw;
- g. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;
- h. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

4.6.6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet worden geschaad of kunnen worden geschaad.



4.7. Aanlegvergunningen.

4.7.1. Verbodsbepaling.

Het is verboden op de tot “Wonen” bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de kaart aangegeven "karakteristieke beplanting" te vellen of te rooien.

4.7.2. Normaal onderhoud.

Het onder 4.7.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

4.7.3. Toelaatbaarheid.

Werken als bedoeld onder 4.7.1. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



Bijlage B

Bestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
C	Centrum
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
S	Sport
V	Verkeer
WA	Water
W	Wonen

Dubbelbestemmingen

	Beschermingszone Watergang
	Leiding - Gas
	Leiding - Gas (lijn)
	Leiding - Hoogspanning
	Leiding - Hoogspanning (lijn)
	Leiding - Riool
	Leiding - Riool (lijn)
	Leiding - Nafta
	Leiding - Nafta (lijn)
	Molenbiotoop
	Overkluizing Water
	Parkeergarage

Aanduidingen (bouwvlak)

	Bouwvlak
	Bijbouwvlak

Aanduidingen (lettertekenaanduiding)

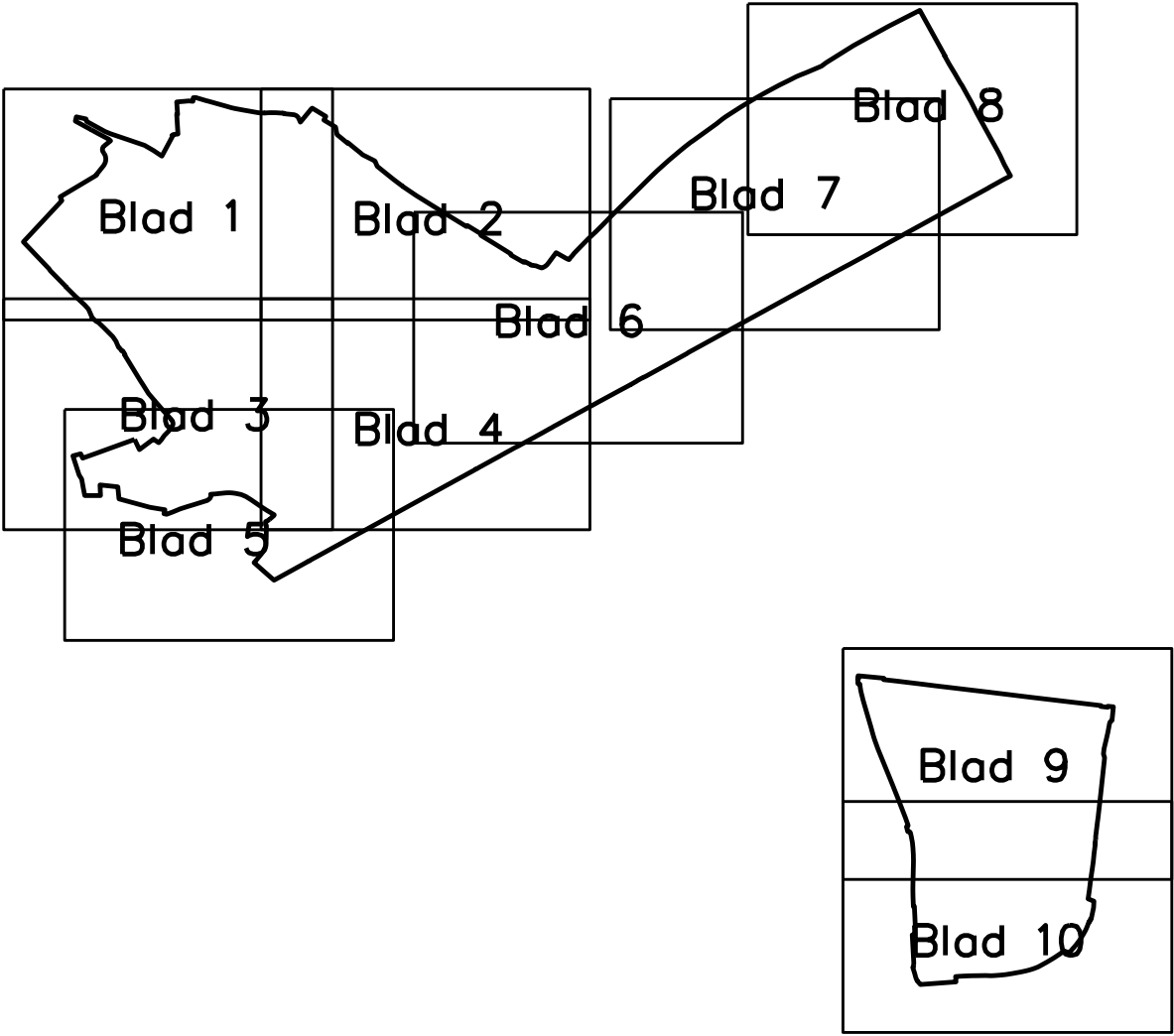
(bw)	Bedrijfswoning
(bg)	Begraafplaats
(c)	Carport
(dh)	Detailhandel
(dv)	Dienstverlening
(gb)	Garageboxen
(h)	Horeca
(hll)	Horeca 2-bedrijf
(k)	Kantoor
(m)	Maatschappelijk
(mc2)	Max. Milieucategorie 2
(mc3)	Max. Milieucategorie 3
(mg)	Meergezins
	Monument Gemeente
	Monument Rijk
(ob)	Overbouw
(PDV)	Perifere Detailhandelsvestiging
(nv)	Railverkeer
(s)	Speelvoorziening
(ww)	Verkooppunt motorbrandstoffen
(w)	Wonen
	Woning(en) middels vrijstelling

Aanduidingen (gebiedsaanduiding)

	Externe Veiligheid Spoorwegen
	Karakteristieke Beplanting
	Rooilijnen Beleid RWS
	Stads- en dorpsgezicht
	Straalpad
	Straalpad (lijn)
	Structureel Groen
	Toetsings- en Veiligheidsafstand
	Wijzigingsbevoegdheid Wonen
	Zone Industrielawaai
	10-6 contour plaatsgebonden risico

Aanduidingen (matrixsymbool)

	Hoogtescheidingslijn
	Maximale bouwhoogte
	Maximale goot- en bouwhoogte
	Maximum aantal wooneenheden



VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD d.d.

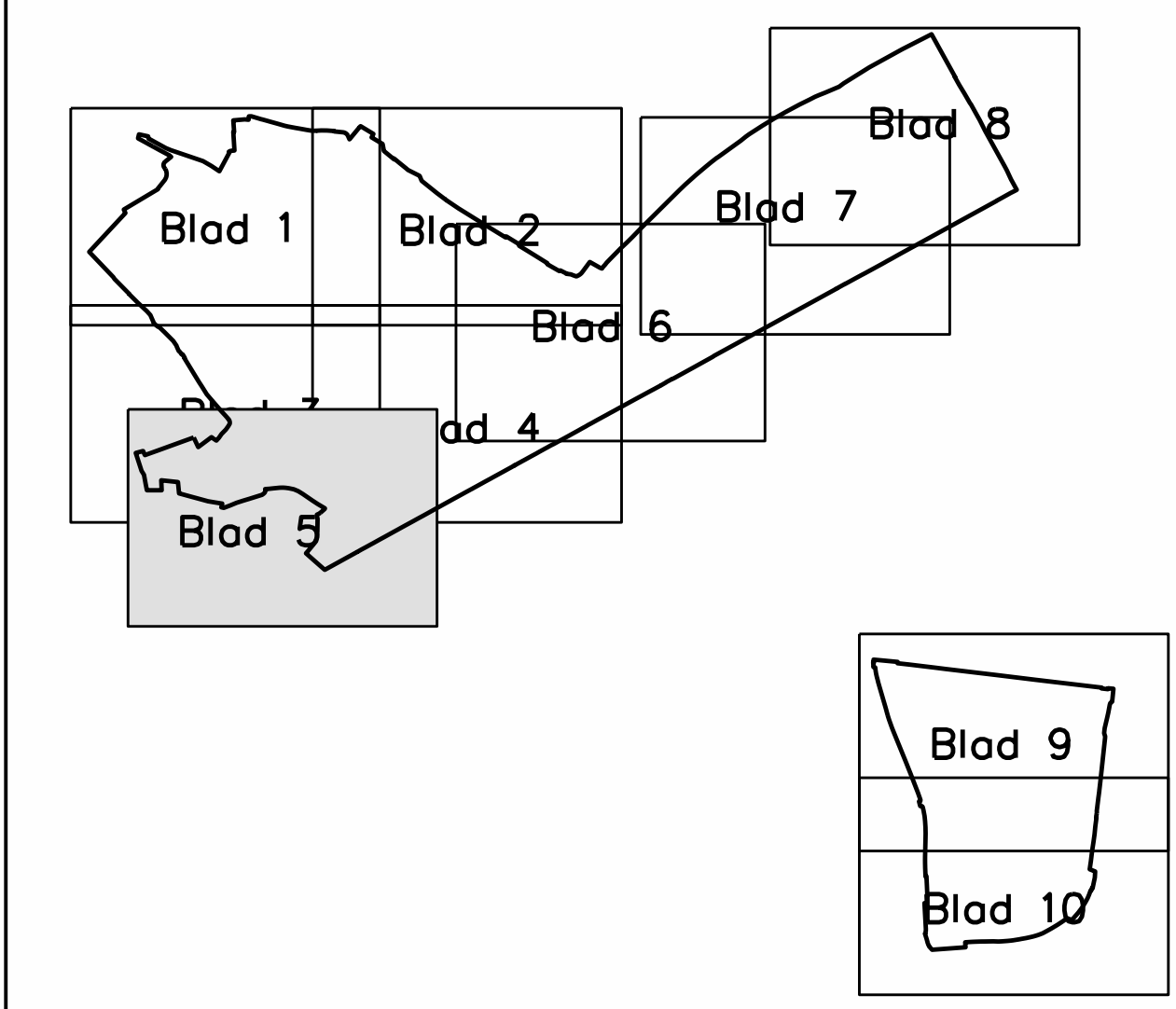
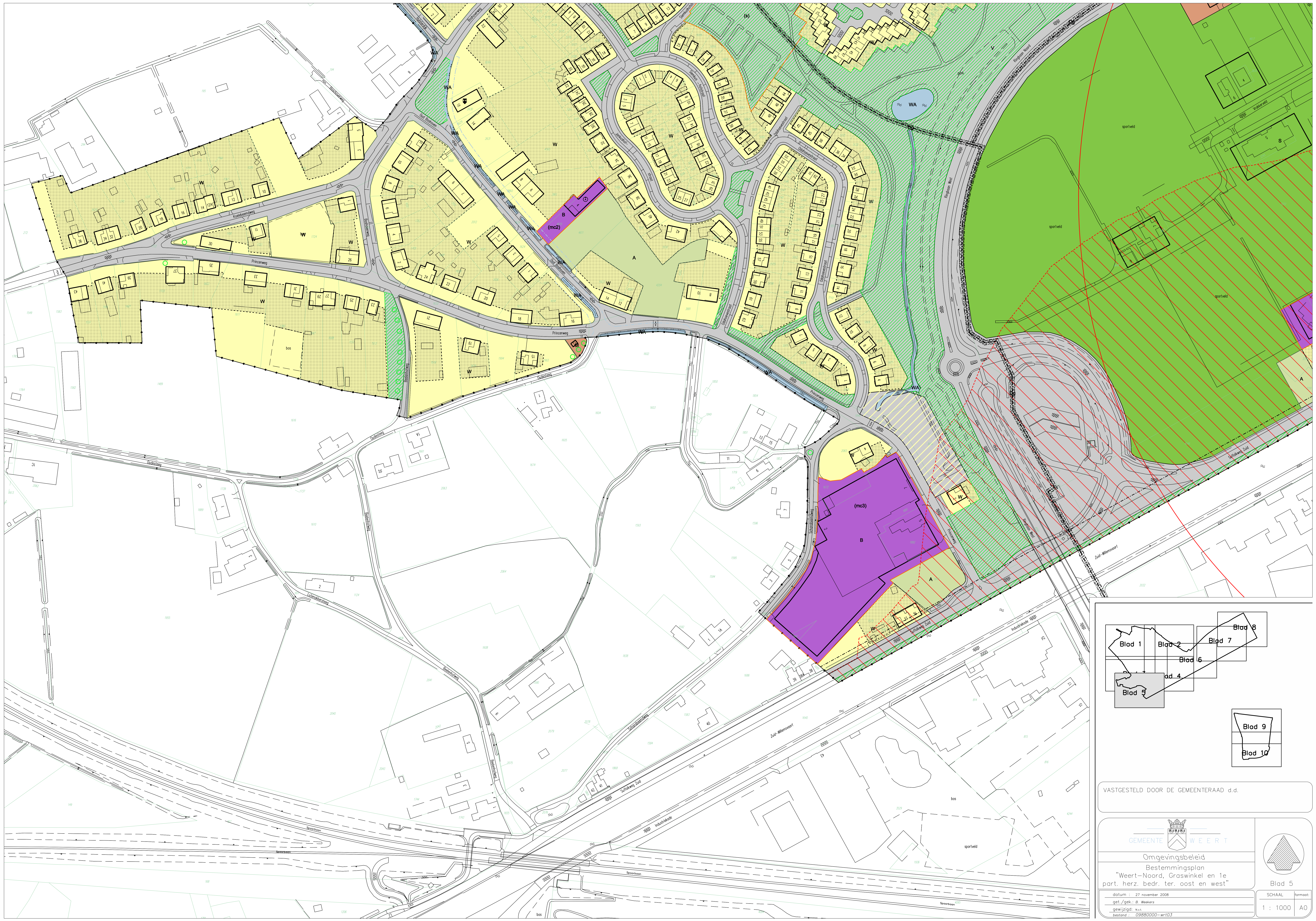
Omgevingsbeleid

Bestemmingsplan

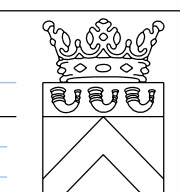
"Weert-Noord, Graswinkel en 1e part. herz. bedr. ter. oost en west"

Legenda

datum : 27 november 2008	SCHAAL	formaat:
get./gek.: B. Weekers	1 : 1000	A0
gewijzigd: N.v.t.		
bestand : 09880000-wr103		



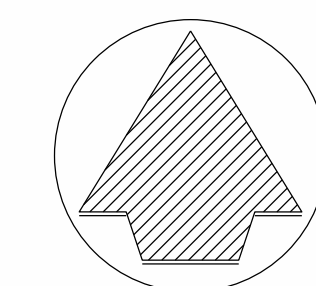
VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD d.d.



GEMEENTE W E E R T

Omgevingsbeleid
Bestemmingsplan
"Weert-Noord, Graswinkel en 1e
part. herz. bedr. ter. oost en west"

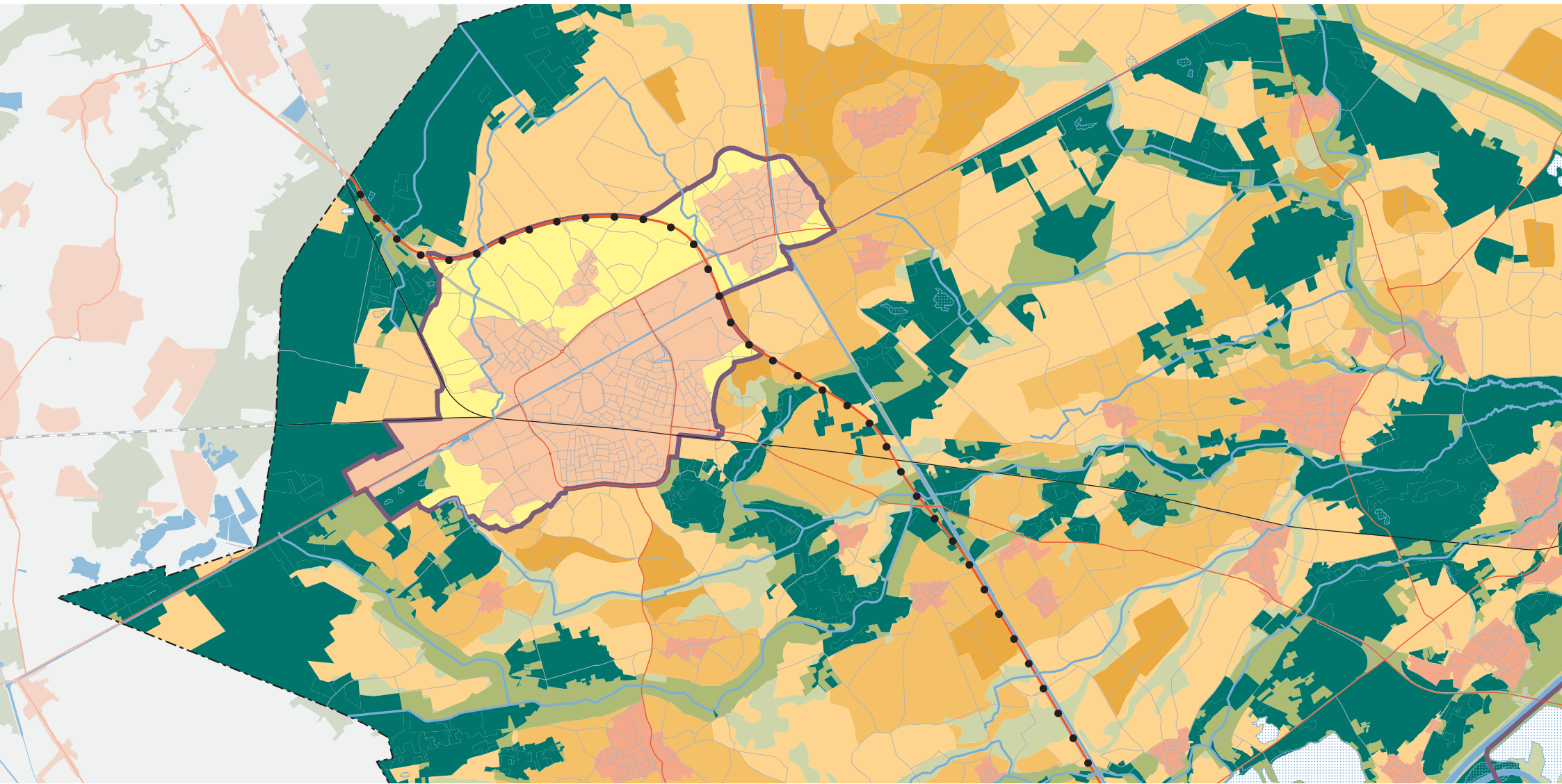
datum : 27 november 2008
get./gek.: B. Weekers
gewijzigd: n.v.t.
bestand : 09880000-wr103



Blad 5

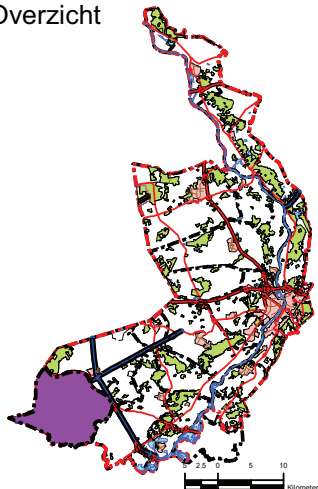
SCHAAL	formaat:
1 : 1000	A0

Bijlage C



Bijlage D

Overzicht

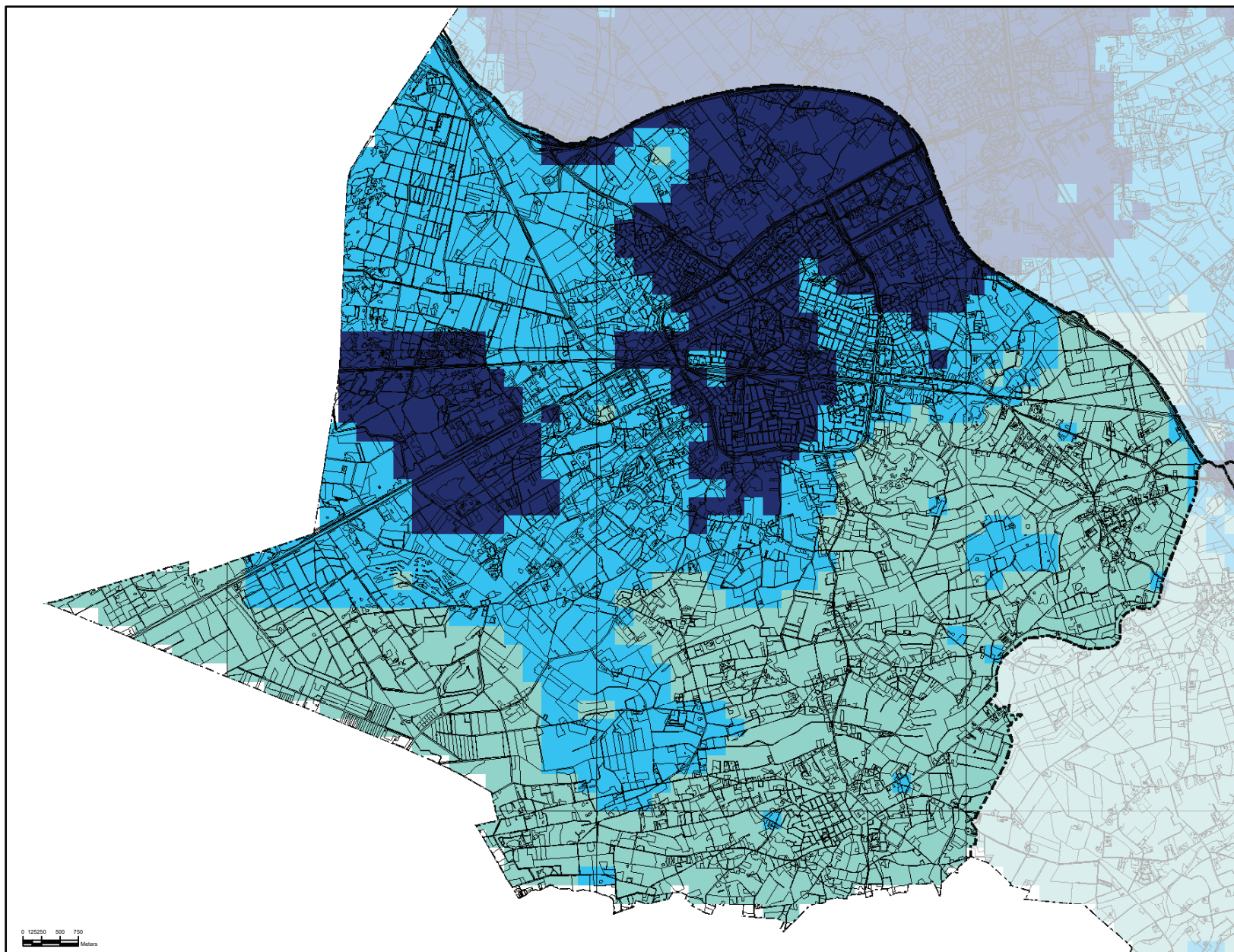
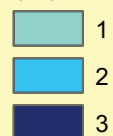


Legenda

Gemeentegrens

anisotropie

(-)



Rijksdriehoekstelsel

Centrale Meridiaan: 5°23'15.5"
Latitude of Origin: 52°09'22.178"
Schaal factor: 0.9999073
Offset x: 155000 m
Offset y: 463000 m

Gelaagdheid van de bovengrond

Gemeente Weert

Topografische ondergrond: (c) Topografische Dienst Kadaster

De informatie op deze kaart is indicatief.
Door lokale verschillen in de bodemsamenstelling kan de gegeven waarde afwijken van de waarde in de praktijk.
Aan deze kaart kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
De kaart mag niet op perceelsniveau, maar moet op regionale schaal worden afgelezen.
Voor nadere informatie over het gebruik van de kaart kunt u contact opnemen met het waterschap

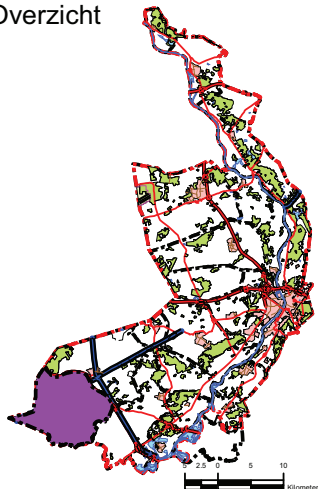
Datum: 11-10-2005

Schaal: 1:55000



Waterschap
Peel en Maasvallei

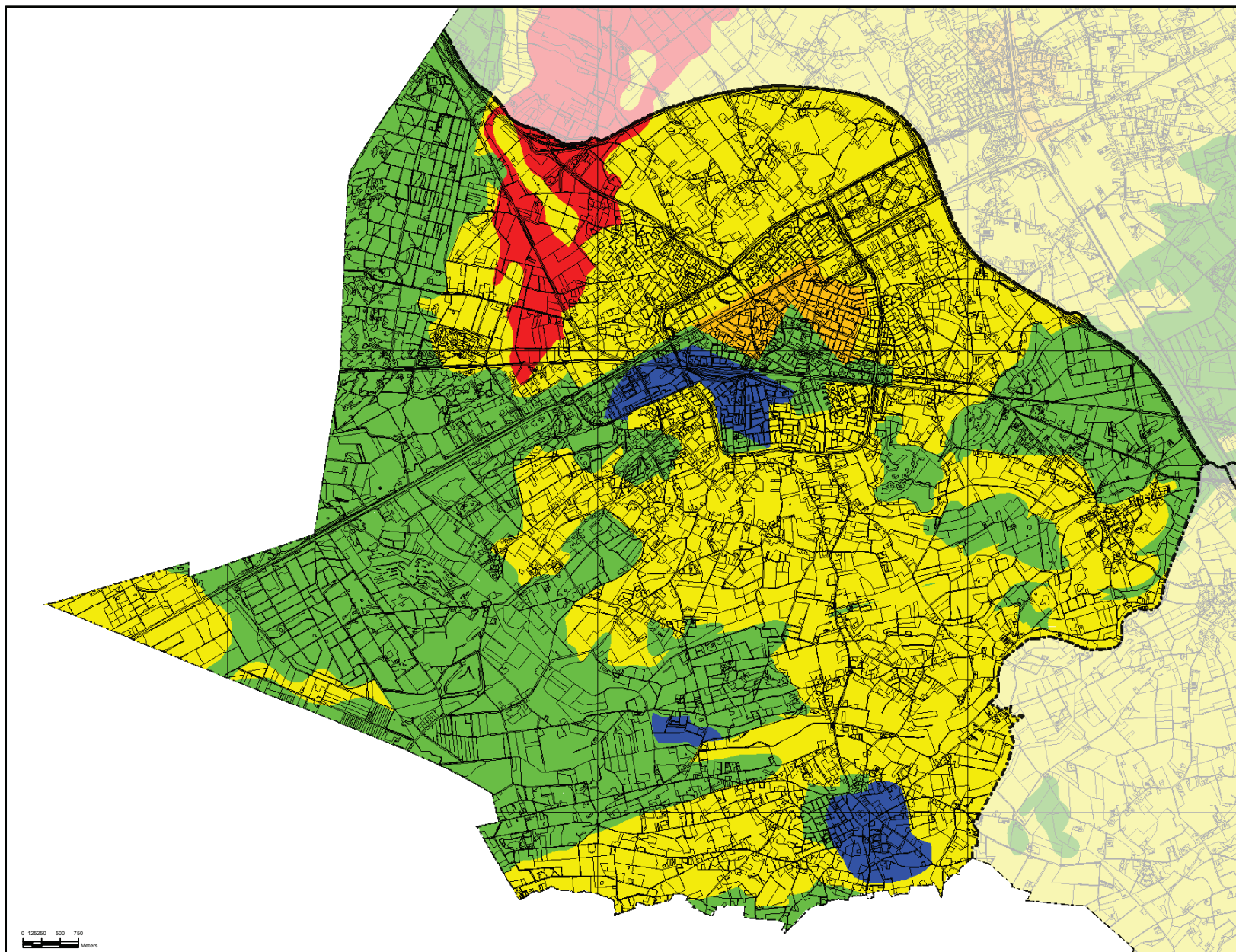
Overzicht



Legenda

Gemeentegrens

K-waarde (m/dag)



Rijksdriehoekstelsel

Centrale Meridiaan: 5°23'15.5"
Latitude of Origin: 52°09'22.178"
Schaal factor: 0.9999079
Offset x: 155000 m
Offset y: 463000 m

Bodemdoorlatendheid

Gemeente Weert

Topografische ondergrond: (c) Topografische Dienst Kadaster

De informatie op deze kaart is indicatief.
Door lokale verschillen in de bodemsamenstelling kan de gegeven waarde afwijken van de waarde in de praktijk.
Aan deze kaart kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
De kaart mag niet op perceelsniveau, maar moet op regionale schaal worden afgelezen.
Voor nadere informatie over het gebruik van de kaart kunt u contact opnemen met het waterschap

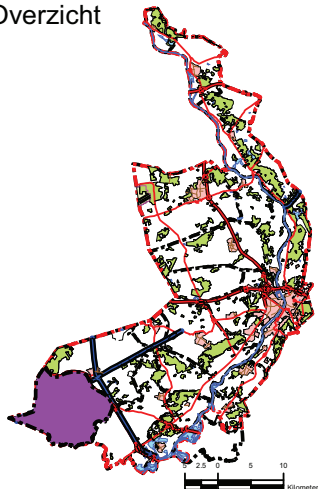
Datum: 11-10-2005

Schaal: 1:55000



Waterschap
Peel en Maasvallei

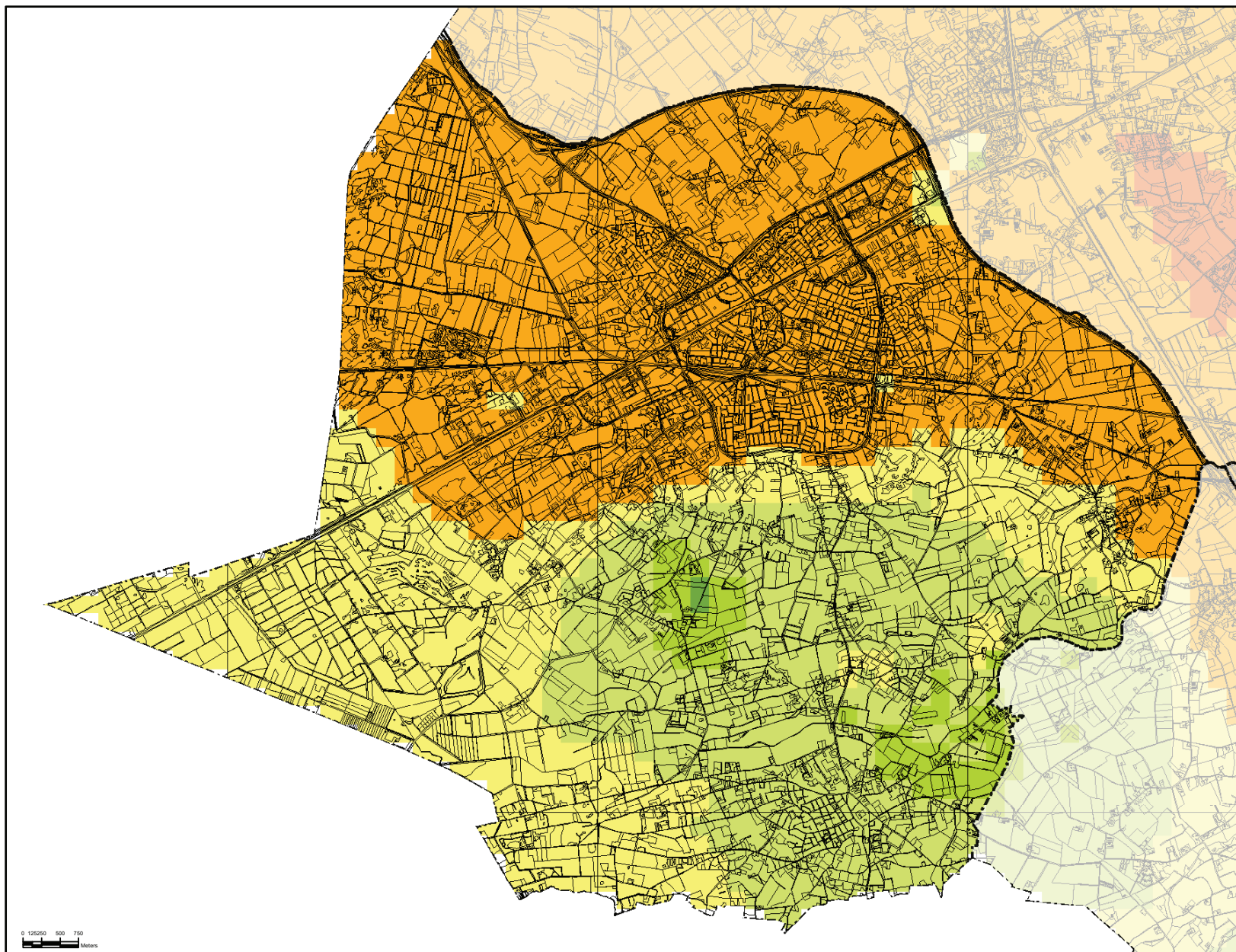
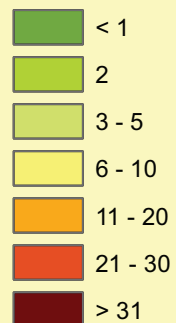
Overzicht



Legenda

Gemeentegrens

Dikte (m)



Rijksdriehoekstelsel

Centrale Meridiaan: 5°23'15.5"
Latitude of Origin: 52°09'22.178"
Schaal factor: 0.99990793
Offset x: 155000 m
Offset y: 463000 m

Dikte bovengrond Gemeente Weert

Topografische ondergrond: (c) Topografische Dienst Kadaster

De informatie op deze kaart is indicatief.
Door lokale verschillen in de bodemsamenstelling kan de gegeven waarde afwijken van de waarde in de praktijk.
Aan deze kaart kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
De kaart mag niet op perceelsniveau, maar moet op regionale schaal worden afgelezen.
Voor nadere informatie over het gebruik van de kaart kunt u contact opnemen met het waterschap

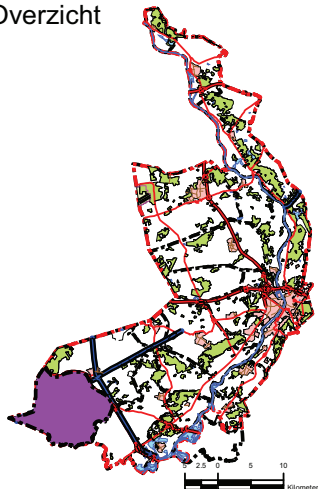
Datum: 11-10-2005

Schaal: 1:55000



Waterschap
Peel en Maasvallei

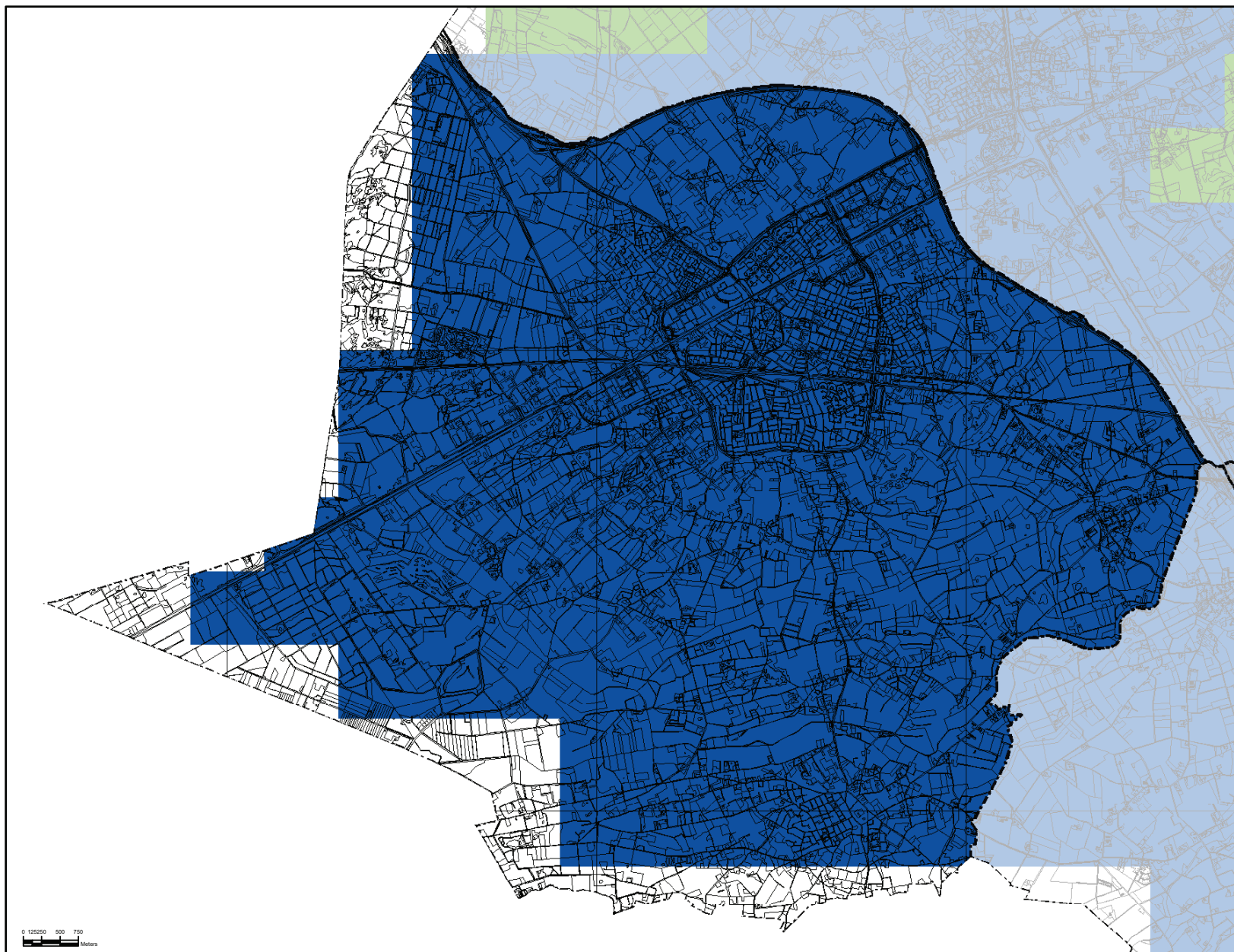
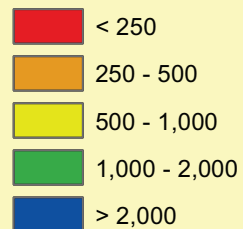
Overzicht



Legenda

 Gemeentegrens

kD-waarde (m2/dag)



Rijksdriehoekstelsel

Centrale Meridiaan: 5°23'15.5"
Latitude of Origin: 52°09'22.178"
Schaal factor: 0.99990793
Offset x: 155000 m
Offset y: 463000 m

Doorlaatvermogen van de ondergrond Gemeente Weert

Topografische ondergrond: (c) Topografische Dienst Kadaster

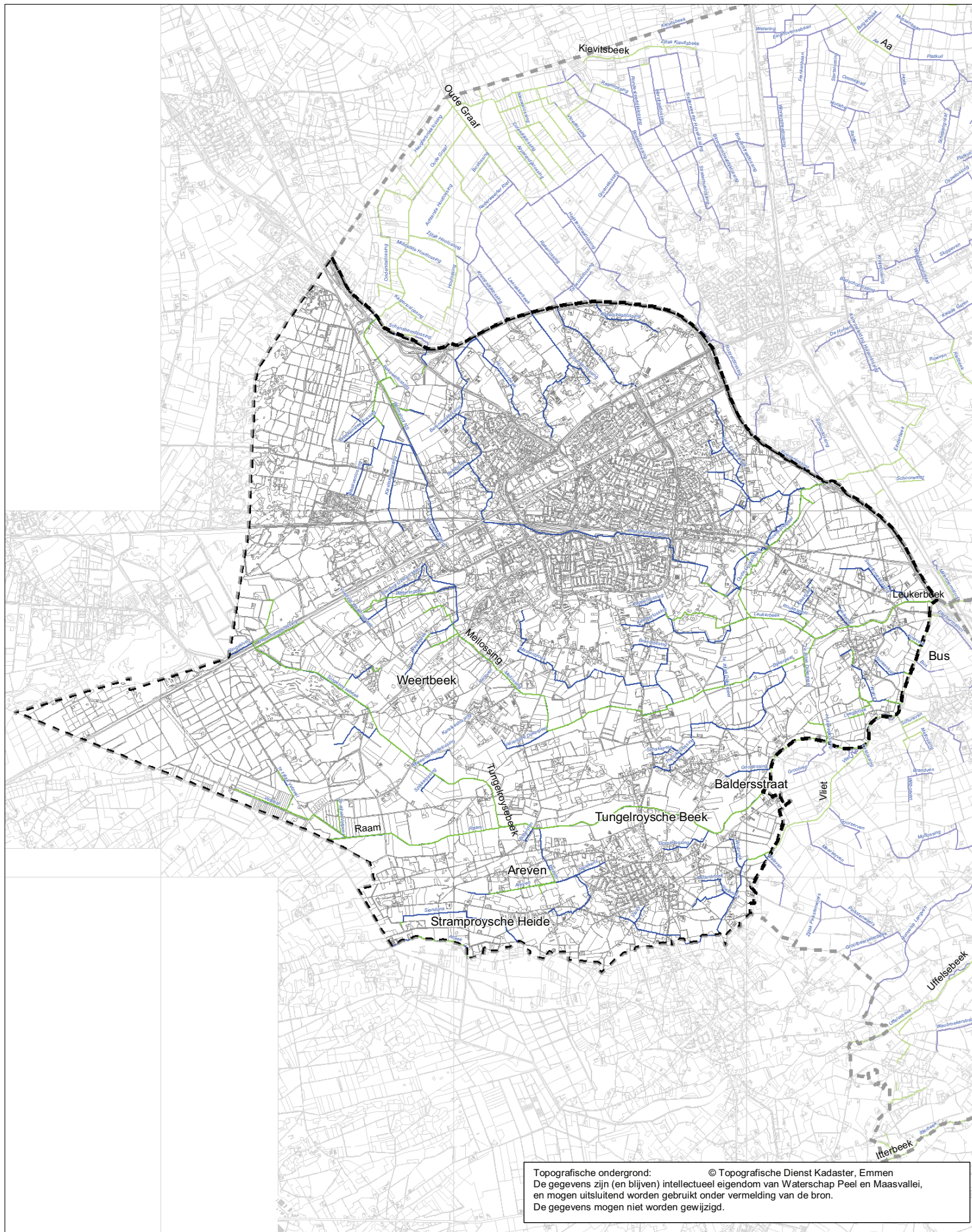
De informatie op deze kaart is indicatief.
Door lokale verschillen in de bodemsamenstelling kan de gegeven waarde afwijken van de waarde in de praktijk.
Aan deze kaart kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
De kaart mag niet op perceelsniveau, maar moet op regionale schaal worden afgelezen.
Voor nadere informatie over het gebruik van de kaart kunt u contact opnemen met het waterschap

Datum: 11-10-2005

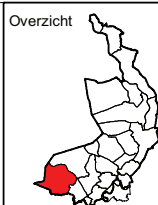
Schaal: 1:55000



Waterschap
Peel en Maasvallei



-  Primair en secundair oppervlakte water
-  Primair en secundair oppervlaktewater met SEF
-  Primaire waterkering / kade
-  Gemeentegrens



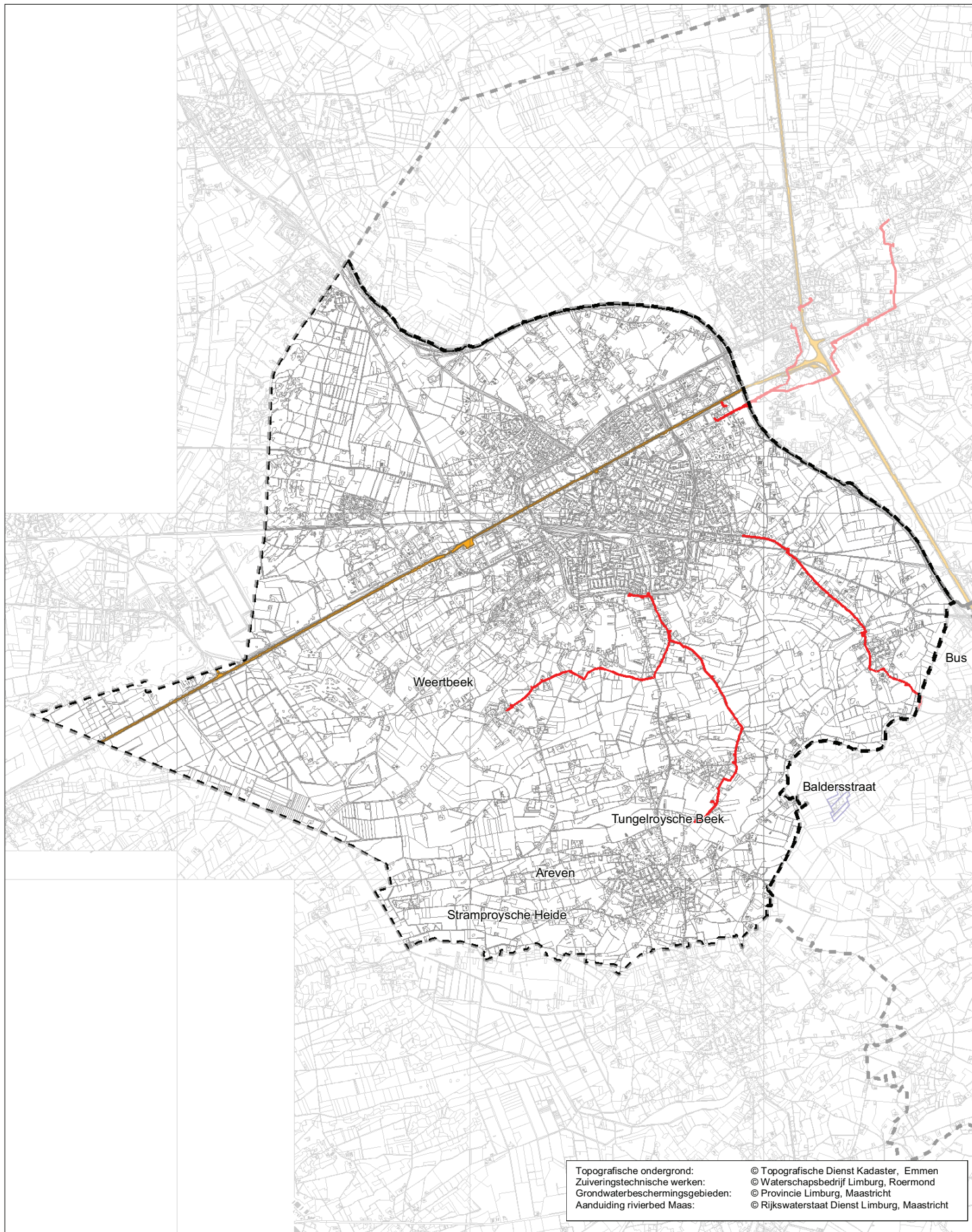
0 750 1500 3000 4500 6000 Meters



Gemeente Weert
Aandachtsgebieden watertoets
 Blad 2 van 2 bladen

Rijksdriehoekstelsel
 Centrale Meridiaan: 5°23'15.5"
 Latitude of Origin: 52°09'22.178"
 Schaal factor: 0.9999079
 Offset x: 155000 m
 Offset y: 463000 m

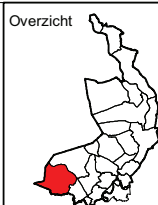
Projectnummer:
 Tekeningnummer:
 Datum: 12-07-2006
 Schaal: 1:60.000
 Getekend: Team GIS



Topografische ondergrond:
 Zuiveringstechnische werken:
 Grondwaterbeschermingsgebieden:
 Aanduiding rivierbed Maas:

© Topografische Dienst Kadaster, Emmen
 © Waterschapsbedrijf Limburg, Roermond
 © Provincie Limburg, Maastricht
 © Rijkswaterstaat Dienst Limburg, Maastricht

- Zuiveringstechnisch werk (indicatief)
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Rivierbed Maas
- Kanaal
- - - Gemeentegrens



Drie Decemberringel 46 postbus 3390 5902 RJ Venlo
 tel: 077-3891111 fax: 077-3873605 e-mail: info@wpm.nl

Gemeente Weert
Aandachtsgebieden watertoets

Blad 1 van 2 bladen

Rijksdriehoekstelsel

Centrale Meridiaan: 5°23'15.5"
 Latitude of Origin: 52°09'22.178"
 Schaal factor: 0.9999079
 Offset x: 155000 m
 Offset y: 463000 m

Projectnummer:
 Tekeningnummer:
 Datum: 12-07-2006
 Schaal: 1:60.000
 Getekend: Team GIS

Bijlage E

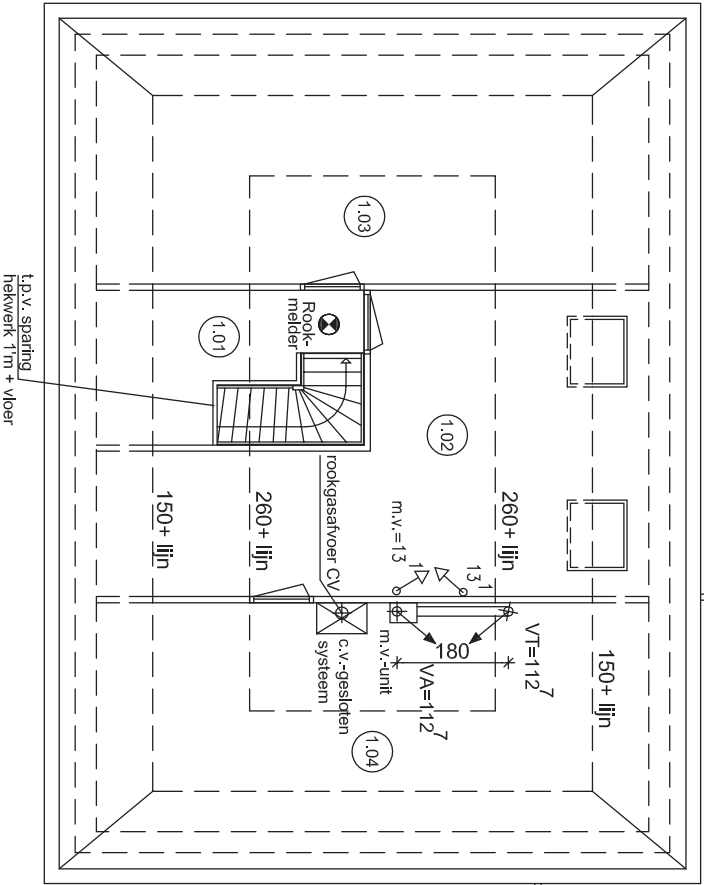
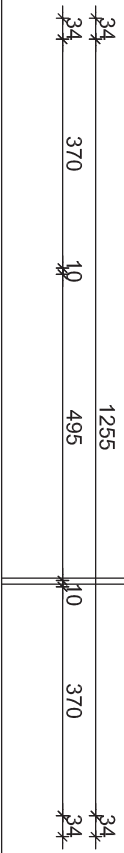


BEGANE GROND

Aanduiding van de ruimten

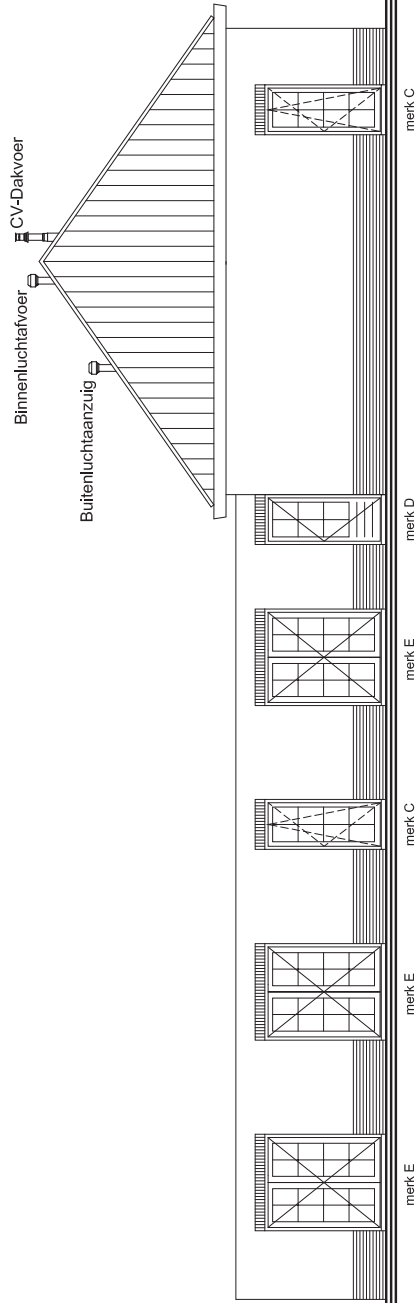
- 0.01 WOONKAMER = VERBLIJFSRUIMTE
- 0.02 KEUKEN = VERBLIJFSRUIMTE
- 0.03 HAL = VERKEERSRUIMTE
- 0.04 METTERKAST = METERRUIMTE
- 0.05 KAST = BERGRUIMTE
- 0.06 GARAGE = STALLINGSRUIMTE
- 0.07 PORTAAL = VERKEERSRUIMTE
- 0.08 TOILET = TOILETRUIMTE
- 0.09 GANG = VERKEERSRUIMTE
- 0.10 SLAAPKAMER 3 = VERBLIJFSRUIMTE
- 0.11 BADKAMER = BADRUIMTE
- 0.12 SLAAPKAMER 2 = VERBLIJFSRUIMTE
- 0.13 SLAAPKAMER 1 = VERBLIJFSRUIMTE
- 1.01 OVERLOOP = VERKEERSRUIMTE
- 1.02 WERKKAMER = VERBLIJFSRUIMTE
- 1.03 ZOLDER = ONBENOEMDE RUIMTE
- 1.04 ZOLDER = TECHNISCHE RUIMTE

Alle wanden op zolder worden uitgevoerd als MetalStudwanden voorzien van isolatie/gipsplaten

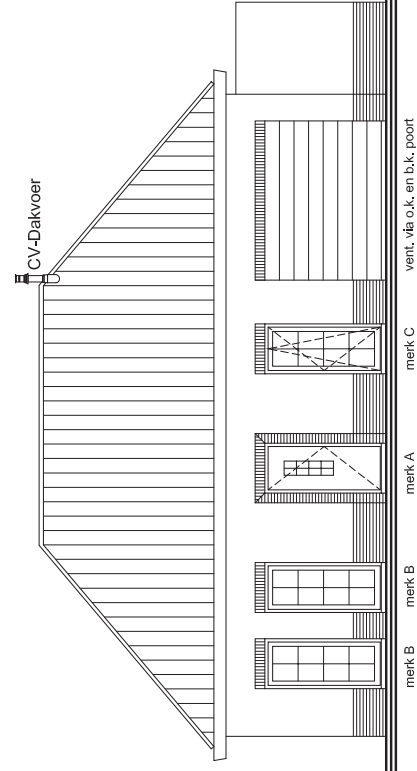


260+ lijn	34	248	*	397	*	248	34
150+ lijn	34	91	*	711	*	91	34
260+ lijn	34	248	*	185	10	202	248
150+ lijn	34	433	*	10	359	91	34

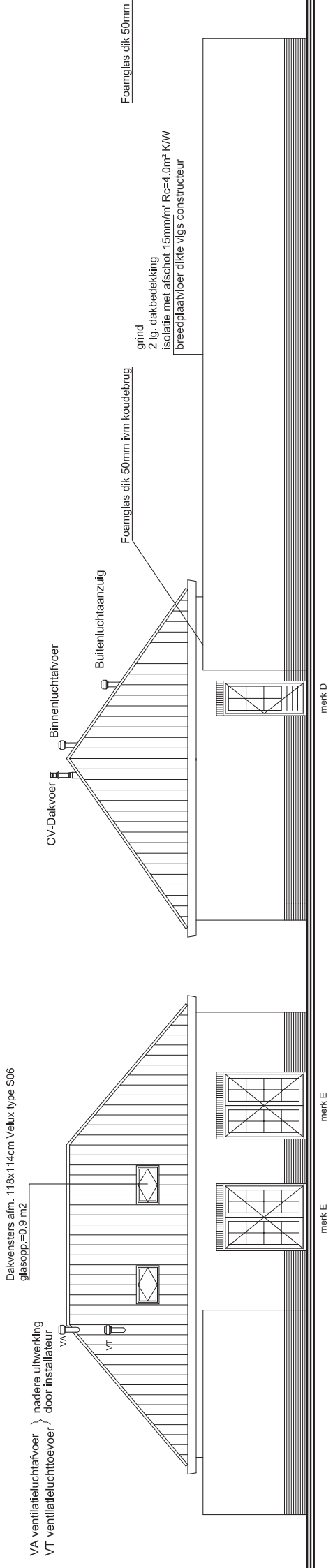
* 34	65 *	305	10	250	10	235	10	305	*	65	34	150+ ljn	
34	195	*	175	10	250	10	235	10	175	*	195	34	260+ ljn
												1323	
												*	



LINKER ZIJGEVEL



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

700+

340+

PEIL = 0

afwerkvloer 50mm

breedplaatvloer dik 240mm

afwerkvloer 70mm

290

35°

260+lijn

150+lijn

gewapende betonvloer dik 100mm
isolatie $R_c = 3.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

afwerkvloer 70mm

260

gewapende betonvloer dik 100mm
isolatie $R_c = 3.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

merk E

merk E

debrug

VA

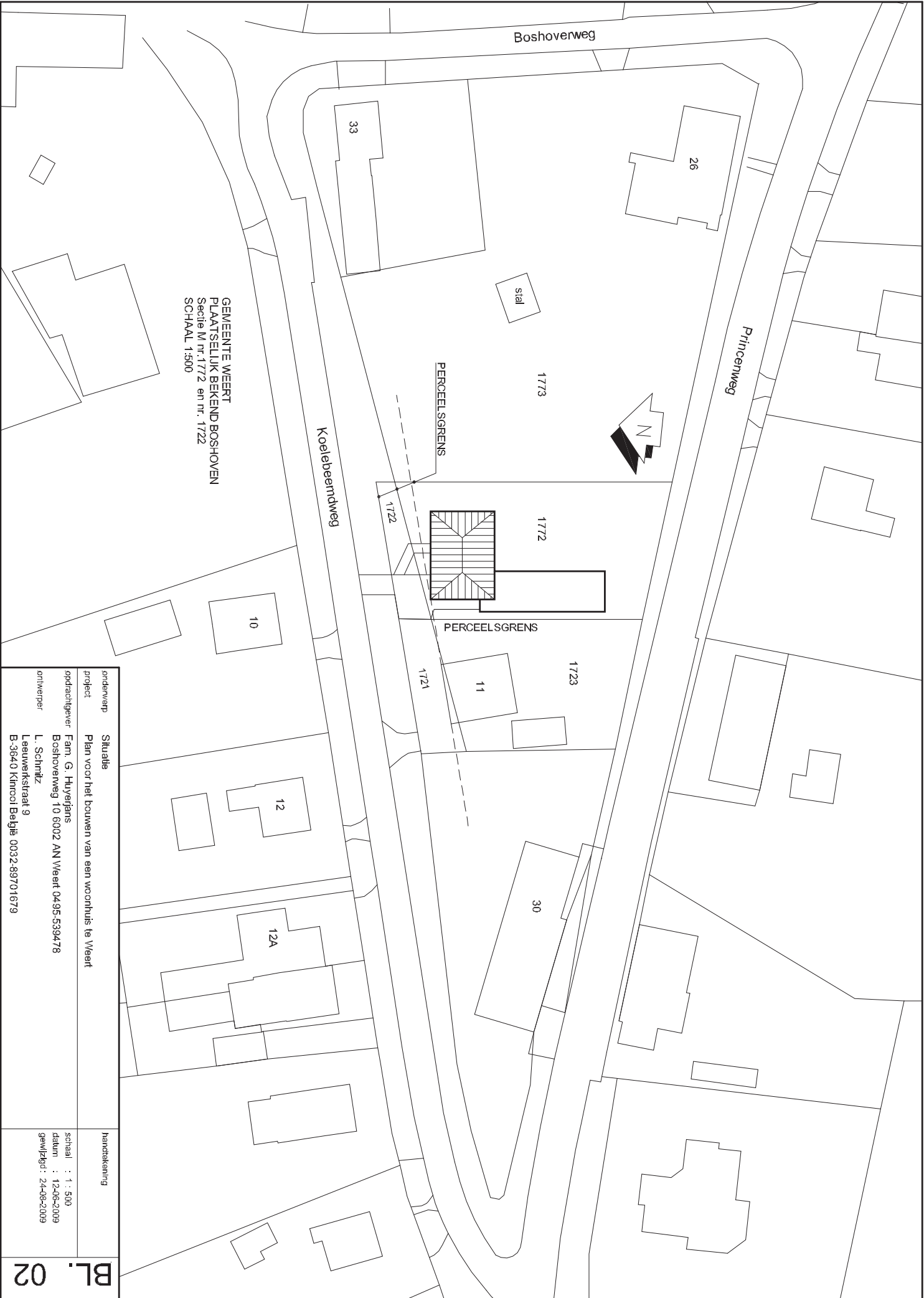
VT

2000

1:50

DOORSNEDE HOOFDGEBOUW

Bijlage F



onderwerp		handtekening	
project	Situatie	Plan voor het bouwen van een woonhuis te Weert	
opdrachtgever	Fam. G. Huyghe	schaal	: 1 : 500
ontwerper	Boshoverweg 10 6002 AN Weert 0435-539478	datum	: 12-06-2009
	L. Schmitz	gewijzigd	: 24-08-2009
	Leeuwerckstraat 9		
	B-3640 Kinrooi België 0032-89701679		

Bijlage G

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Koelebeemdweg ong. te Weert
Contactpersoon initiatiefnemer: de heer G.G.M. Huijerjans
Datum: 22-12-2009

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	835	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	337	m ²
Netto te compenseren oppervlak	337	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	337	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	31.0	m + NAP
GHG	29.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.6	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.4	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	1.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	2.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	15	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	20	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	9	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	8	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m ³
T=100 jaar	4	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	51	m ²
Berging bij T=10 jaar	15	m ³
Berging bij T=100 jaar	20	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m ³
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel