

BESTEMMINGSPLAN MOLENBROEK 3 STRAMPROY

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

X voorontwerp
X ontwerp
X vastgesteld door de raad van Weert op 22 september 2010

Behoort bij besluit van de raad van Weert van 22 september 2010
de griffier

OVERZICHTSKAART



DE PLANLOCATIE IN ZIJN OMGEVING

TOELICHTING

INHOUD:

1. Inleiding	3
2. Bestaande situatie en ontwikkelingen	4
a. De planlocatie	4
b. De planomgeving	6
3. Beleid	7
a. Rijks beleid	7
b. Provinciaal beleid	8
c. Gemeentelijk beleid	9
4. Planopzet	11
a. Analyse en uitgangspunten	11
b. Ruimtelijke randvoorwaarden	11
c. Beeldkwaliteit	11
d. Parkeren	11
5. Milieu- en andere randvoorwaarden	12
a. milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	12
b. archeologie	12
c. geluid	13
d. milieuzonering van bedrijven	13
e. externe veiligheid	14
f. luchtkwaliteit	14
g. flora en fauna	14
h. Molenbiotoop	15
6. Waterbeheer	16
7. Economische uitvoerbaarheid	16
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
9. Juridische opzet	16
10. Handhaving	18
11. Procedure	19
12. Bijlagen	19

1. Inleiding

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om op een plek aan de Molenbroek 3 te Stramproy een bestaande woning uit te breiden. Het betreft een bebouwd deel van een kavel van de initiatiefnemer de heer B. Seegers, wonende te Stramproy, Hoppertstraat 9.

Op de grond is het 'Bestemmingsplan buitengebied 1998' van de gemeente Weert van toepassing, zoals dat is vastgesteld door de raad van Weert op 13 september 2001 en vervolgens is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 16 april 2002.

In dit plan valt de locatie onder de bestemming 'Agrarisch gebied' en is de bestaande woning aangeduid als 'burgerwoning'. Het plan betreffende de uitbreiding van de woning is daarmee in strijd, waardoor de bestemmingsplanregeling voor deze locatie zal moeten worden aangepast middels een zogenaamd postzegelplan. Aanleiding hiervoor is een verzoek om een bouwvergunning waaraan de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen.



Afbeelding 1: ligging en opzet plan

De gemeente acht de verbouw van de woning onder strikte voorwaarden aanvaardbaar. Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting bij de partiële herziening wordt de plaatsing, omvang en vormgeving van de bebouwing vastgelegd.

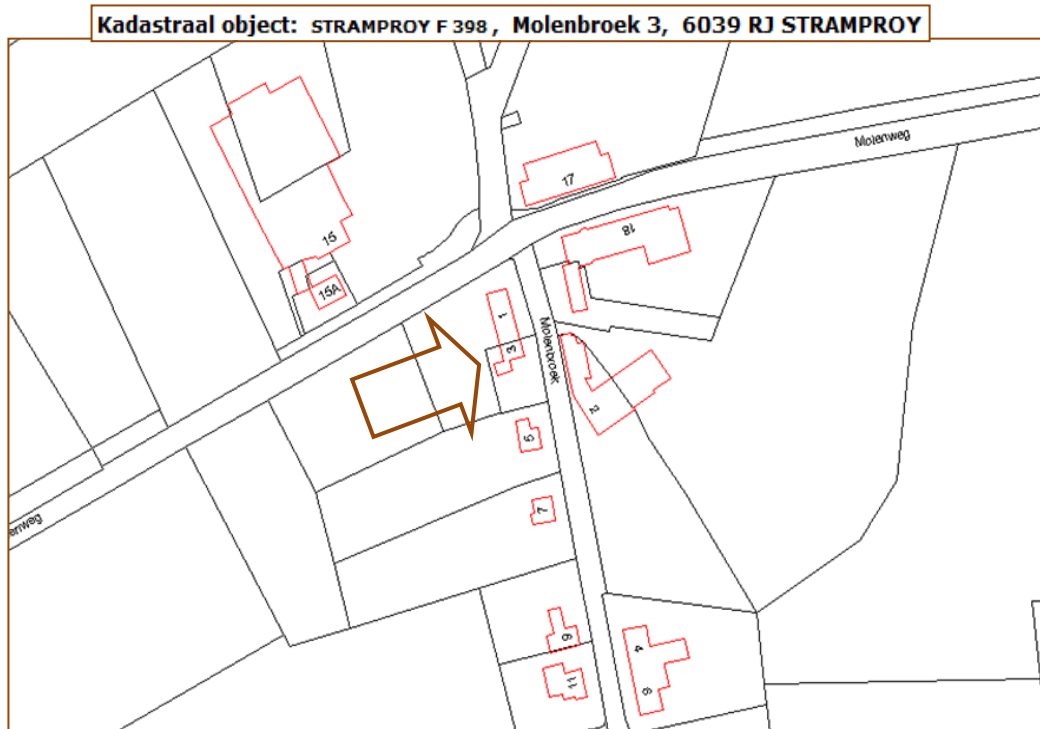
De partiële herziening is IMRO - gecodeerd (NL.IMRO.0988.BPMolenbroek3-VO01) en digitaal uitwisselbaar.

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de uitgangssituatie ter plaatse gekarakteriseerd. Het onderwerp van hoofdstuk 3 is het relevante overheidsbeleid (Rijk, provincie en gemeente). In hoofdstuk 4 komt de eigenlijke planopzet aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal randvoorwaarden, waarmee in de fase van planvorming en uitvoering rekening dient te worden gehouden. In meerderheid zijn dat milieuaspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 ten slotte, worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. Bestaande situatie en ontwikkelingen

a. De planlocatie

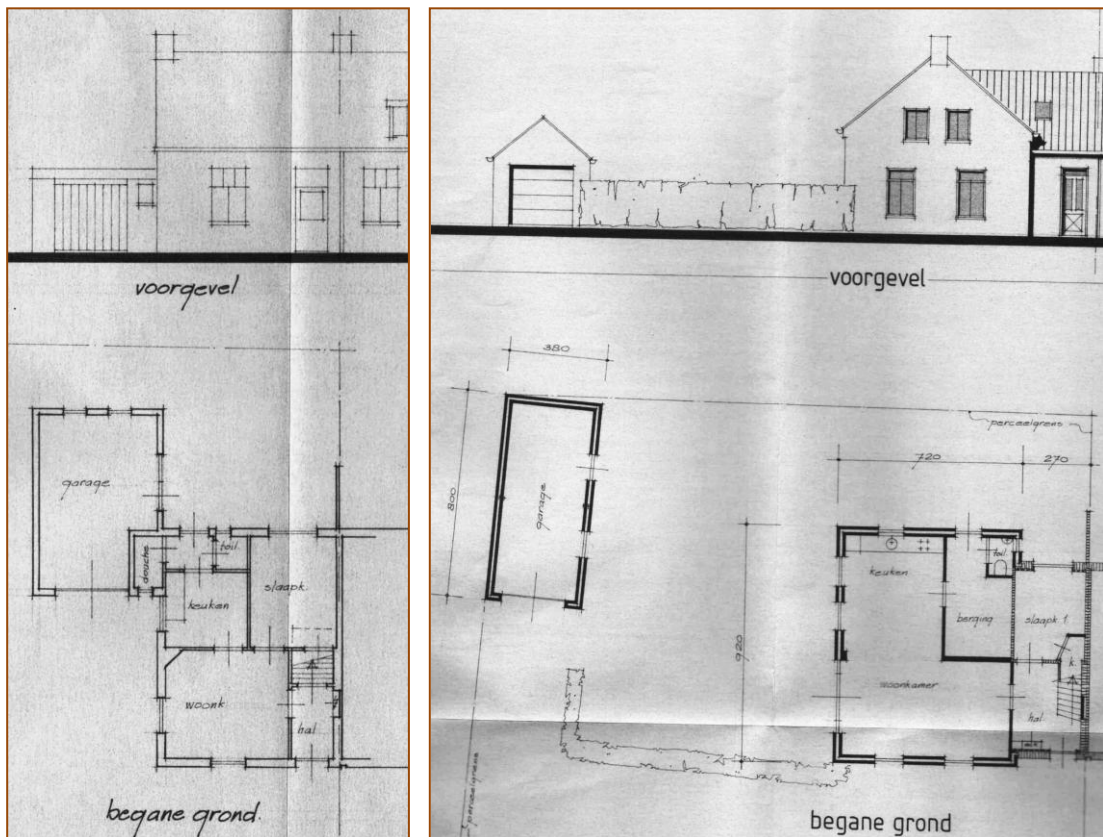
De planlocatie voor de te verbouwen woning ligt aan de Molenbroek 3 te Stramproy.



Afbeelding 2: Kavel volgens kadasterkaart (b) en luchtfoto plangebied en omgeving (o)

De grond van het plangebied is kadastraal bekend, gemeente Stramproy, sectie F nummer 398 en is plaatselijk bekend als Molenbroek 3.

Het plan maakt een uitbreiding voor of aan de voorgevel van de bestaande woning mogelijk. De voorgevel zal worden verbreed en komt iets naar voren.



Afbeelding 3: de bestaande woning (l) en de nieuwe (verbouwde) woning (r)

Op 6 oktober 2008 werd een schetsplan ingediend voor het uitbreiden van de woning. De bouwvergunning werd aangevraagd op 18 februari 2009 (nr.2009-0080). Gezien het feit dat de actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" nog in een beginstadium is, heeft de heer Seegers er mee ingestemd de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te volgen als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

b. De omgeving

De planlocatie ligt aan de Molenbroek 3 te Stramproy. Deze weg vormt de verbinding tussen de Wilhelminastraat en de Soutsweg te Stramproy. Het zijn allen wegen die zijn gelegen in het buitengebied van Stramproy, ten oosten van de kern Stramproy.

De omgeving wordt vooral bepaald door verspreid liggende woningen, die aan het buitengebied overwegend een woonfunctie geven.



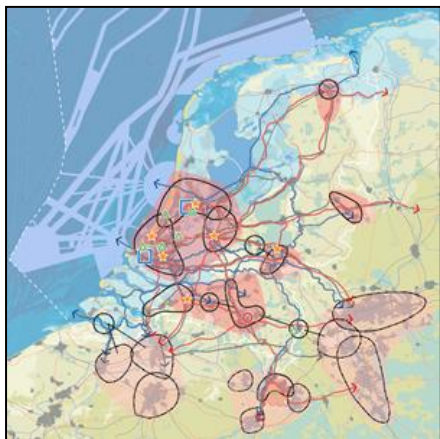
Afbeelding 4: topografische kaart en luchtfoto ligging planlocatie(b); Molenbroek vanuit het zuiden gezien met links achteraan de woning, zoals rechts weergegeven (o).

3. Beleid

In dit hoofdstuk wordt het bestaande overheidsbeleid verwoord, voor zover relevant voor de wijziging van de bestemming van het plangebied aan de Molenbroek 3 te Stramproy.

a. Rijks beleid

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat in de Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006. In deze nota legt het Rijk de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vast voor ontwikkelingen in de periode tot 2020 en 2030. De hoofdlijnen van beleid worden aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. Er moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor bedrijvigheid en wonen, maar wel mét ruimtelijke kwaliteit en zo min mogelijk ten koste van het landschap.



Afbeelding 5: Nationale ruimtelijke hoofdstructuur economie, infrastructuur en verstedelijking.

Om te behouden wat mooi is en verrommeling tegen te gaan, streeft het rijk naar behoud en versterking van de variatie tussen stad en land. Dit wordt bewerkstelligd door enerzijds verstedelijking te bundelen, en anderzijds het buitengebied te vrijwaren van bebouwing.

De Nota Ruimte is integraal van aard en bevat behalve ruimtelijke uitspraken ook de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2), het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NWP) en de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP).

De Nota Ruimte heeft als basis een verdergaande decentralisatie en deregulering en gaat over zaken met een specifiek nationaal ruimtelijk belang of onderwerpen die moeten zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Een belangrijk uitgangspunt in het nationaal ruimtelijk beleid is het intensief ruimtegebruik. Daarom moeten nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komen. Dus in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Het benutten van het bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreidingen. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven. Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied is aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden om het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. Bovendien draagt het bovenstaande bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Het plangebied betreft een perceel met bestaande, uit te breiden bebouwing. Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

b. Provinciaal beleid



Afbeelding 6: Perspectief 5a 'Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme.'

Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt POL 2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Het POL2006 is door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld op 22 september 2006. Er wordt invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (o.a. Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de Provincie zijn neergelegd.

Het project is gelegen in Perspectief 5a: 'Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme'. Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden-Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Kwaliteiten die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. De gebiedsafbakening is indicatief.

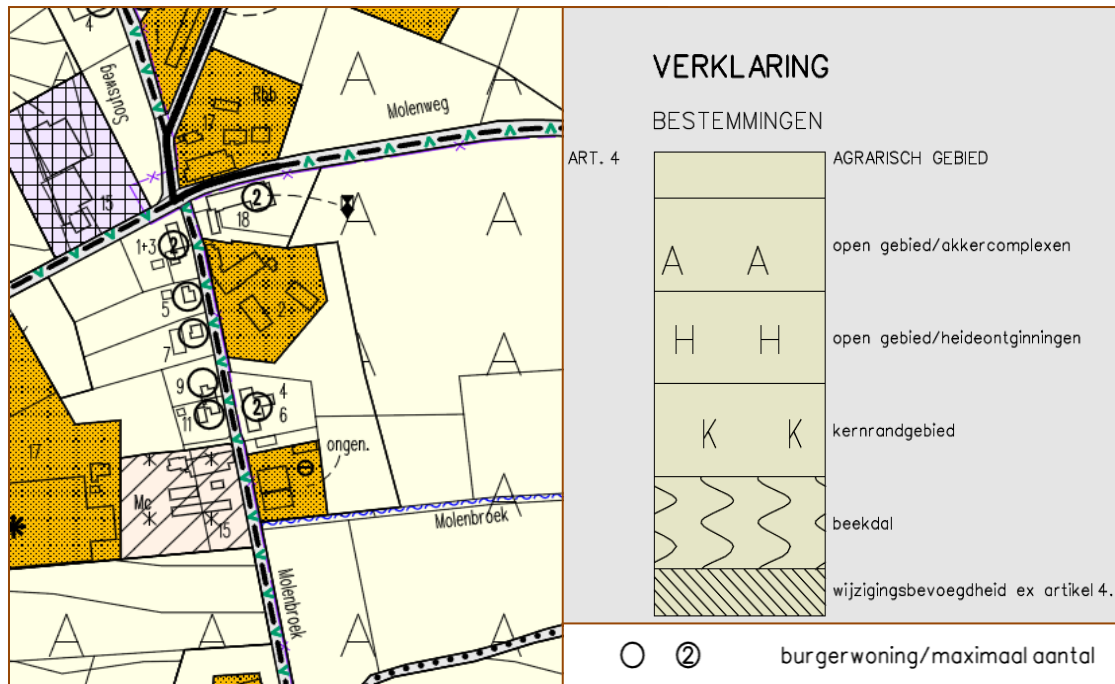
De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg, het POL, het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg en de POL-uitwerking BOM+ zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen P5a zijn bepaalde ontwikkelingen toegelaten.

De ontwikkelingen die zich in het voorliggend plan voordoen, voldoen aan c.q. passen in het provinciale beleid en zijn niet van een zodanige aard en omvang dat provinciale belangen in het geding zijn.

c. Gemeentelijk beleid

De gemeente Weert hanteert de provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg samen met de voorwaarden welke gesteld zijn aan de medewerking aan het voorliggende plan als het gemeentelijk beleid. Met dat beleid is daar waar van toepassing rekening gehouden. Het plan voldoet aan dat beleid.

De gemeente heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in bestemmingsplannen.



Afbeelding 7: Plankaart 'Buitengebied 1998'

De grond met de bestaande woning c.q. het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" en is op de plankaart aangeduid als "Agrarisch gebied" en bovendien aangeduid als "burgerwoning".

Op de tot "Agrarisch gebied" bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1. (Bestemming). Op of nabij de aanduiding "burgerwoning" op kaart 1: bestemmingen is maximaal één burgerwoning toegestaan, met dien verstande dat voor zover op kaart 1: bestemmingen een maximum aantal burgerwoningen is aangegeven ter plaatse meer dan 1 woning is toegestaan, het genoemde maximum niet mag worden overschreden.

Deze burgerwoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar en ten hoogste in de omvang waarin deze:

1. op het tijdstip van de ontwerp – ter inzagelegging van het plan bestaan, of;
2. op of na dat tijdstip rechtens mogen bestaan krachtens een bouwvergunning (artikel 40 Woningwet) die is aangevraagd voor dat tijdstip of krachtens een voor dat tijdstip ontvangen melding (artikel 42 Woningwet).

De bij de burgerwoning behorende bijgebouwen dienen binnen een afstand van 20 meter uit de dichtstbijzijnde gevel van de burgerwoning te worden opgericht.

Bijgebouwen mogen niet tussen de weg en de aangelegene burgerwoning worden opgericht. De bebouwingshoogte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, de goothoogte maximaal 3 m en de totale bebouwde oppervlakte maximaal 70 m².

De bestaande woning voldoet aan deze regel.

In het plan is sprake van een uitbreiding van de bestaande woning. Het vigerende bestemmingsplan laat dit toe indien aan de voorwaarden kan worden voldaan voor het verlenen van een vrijstelling (ontheffing).

Burgerwoningen met een bestaande inhoud van maximaal 500 m³ de inhoud kunnen worden vergroot tot maximaal 550 m³, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

1. De burgerwoning dient tezamen met de uitbreiding een eenheid te vormen;
2. De uitbreiding mag niet voor of aan de voorgevel van de woning plaatsvinden;
3. De uitbreiding mag niet zodanig zijn dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
4. Door de uitbreiding mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de landschappelijke waarden als benoemd in artikel 4.1.2. onder b.

In het plan is sprake van een uitbreiding voor of aan de voorgevel van de woning, waardoor het plan strijdig is met het vigerend bestemmingsplan en de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een binnenplanse vrijstelling (ontheffing), waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om het plan alsnog planologisch mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan maakt het plan mogelijk. De gemeente heeft op 10 april 2009 besloten en tevens medegedeeld in principe aan het plan mee te werken door het vaststellen van een bestemmingsplan.

Door de uitbreiding van de woning wordt het karakter van het gebied niet wezenlijk gewijzigd of belangrijk aangetast. Het stedenbouwkundige beeld blijft daardoor in feite in stand. De gemeente hecht belang aan de doelstellingen voor duurzaamheid door het zoeken naar alternatieven met een geringe(re) milieubelasting. De materialen voor de nieuwbouw zullen zo worden gekozen dat aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente wordt voldaan.

4. Planopzet

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en architectonische randvoorwaarden voor de bouwmogelijkheden in het plangebied geformuleerd. De basis daarvoor vormt een analyse van de kwaliteiten van de locatie. Voor zover het om ruimtelijke randvoorwaarden gaat, zijn deze doorvertaald naar de verbeelding (plankaart) en de regels (voorschriften) van het bestemmingsplan.

a. Analyse en uitgangspunten

De bebouwing op het perceel zal zich moeten voegen naar het karakter van de straat en de omgeving. Het perceel is echter reeds bebouwd en in feite wijzigt nauwelijks iets aan het straatbeeld en de zichtrelatie naar de omgeving.



Afbeelding 8: Bestaande omgeving

b. Ruimtelijke randvoorwaarden

De uitgangspunten zijn min of meer vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan waar de randvoorwaarden zijn aangegeven voor het verlenen van een vrijstelling (onthefving). Van deze randvoorwaarden wordt afgeweken, echter niet noemenswaardig, waardoor de uitgangspunten in hoofdlijnen toch worden gevolgd. In dit bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden in de verbeelding en regels. Het plan past binnen het straatbeeld.

c. Beeldkwaliteit

Een bouwwerk moet voldoen aan een aantal criteria. Een van deze criteria is welstand. Bouwplannen dienen volgens de Woningwet te voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Vanaf 1 juli 2004 is elke gemeente verplicht, om regels vast te stellen waaraan bouwplannen dienen te worden getoetst ten aanzien van de welstandsaspecten en op welke wijze dit gebeurt.

De welstandscommissie heeft positief gereageerd op het bouwplan.

d. Parkeren

Daar dit bestemmingsplan een beperkte uitbreiding van een bestaande woning mogelijk maakt en geen invloed heeft op de parkeercapaciteit vormt dit aspect geen belemmering voor het plan. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

5. Milieu- en andere randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen een aantal randvoorwaarden aan de orde, die een belemmering kunnen vormen voor de verbouw van de woning aan de Molenbroek 3. Overwegend betreffen dit milieuaspecten.

a. Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is vooral afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. In de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling van de Provincie Limburg wordt nader ingegaan op de benodigde onderzoeken en de beoordeling van de bodemkwaliteit in relatie tot de functie. De mate waarin dit onderzoek moet plaatsvinden, kan van situatie tot situatie verschillend zijn. Uitgangspunt is dat er minimaal een historisch onderzoek moet worden verricht.

Het plangebied is in gebruik als burgerwoning. De woning wordt uitgebreid met ca. 45 m². Overeenkomstig het gemeentelijk beleid is geen bodemonderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte van de uitbreiding niet groter is dan 50m², tenzij uit een historisch onderzoek (vooronderzoek volgens NEN 5725) blijkt dat de locatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Op 12 november 2009 is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door HMB B.V. te Maasbree, kenmerk 09240001H. Uit de rapportage blijkt dat de locatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging moet worden beschouwd. Gebleken is dat er in het verleden mogelijk een HBO - tank heeft gelegen. Uit het onderzoek is dat niet met zekerheid vastgesteld kunnen worden. Ook de locatie is onbekend gebleven. Een bodemonderzoek wordt niet nodig geacht. Indien bij graafwerkzaamheden een tank en/of verontreinigingen worden aangetroffen zal alsnog een bodemonderzoek plaatsvinden.

b. Archeologie

Sinds Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekende, heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste plaats in het proces van de ruimtelijke planvorming gekregen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het op 1 september 2007 in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Uitgangspunten van deze wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzaker-principe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met zowel de bekende als de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied is reeds in gebruik voor woondoeleinden en de uit te breiden en te bebouwen oppervlakte is van zeer beperkte omvang, ca. 40 m².



AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, overige historische kernen

Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert
Archeologische verwachtingskaart voor alle landschappen en perioden
RAAP-rapport 1877, kaartbijlage II-7, schaal 1:25.000

Afbeelding 9: archeologische verwachtingskaart

De grond in het plangebied is volgens de archeologische verwachtingskaart een terrein van hoge archeologische waarde.

Op grond van gemeentelijk beleid is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte meer is dan 250 m² en de diepte meer dan 40 cm. Op grond daarvan hoeft voor het plan geen onderzoek verricht te worden.

c. Geluid

De Wet geluidhinder gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. In de wet is aangegeven welke geluidsnormen er gelden voor de verschillende ontwikkelingen. Er worden geen geluidbronnen toegevoegd aan de bestaande situatie die een belemmering zou kunnen vormen voor dichtbij gelegen geluidgevoelige objecten. Immers is er sprake van een uitbreiding van een bestaande woning.

Op 1 december 2009 werd door Bureau Geluid te Meerssen onder nummer 20093170 een rapport opgesteld in verband met het uitgevoerde akoestische onderzoek naar de gevelwering en gevelbelasting van de woning op de planlocatie. Ten aanzien van de gevelwering zijn de minimale eisen opgenomen voor de gevel- en dakdelen teneinde te kunnen voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit 2003.

De planlocatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai en spoorweglawaai. Wel ligt de locatie binnen de geluidszone van de wegen Molenbroek, Ellerweg en Molenweg. Voor de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

d. Milieuzonering van bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Stankwet), die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, vormt het exclusieve beoordelingskader voor stank vanuit een veehouderij. Door de gewenste ontwikkeling wordt geen geurgevoelig object in het buitengebied toegevoegd. Er ligt een agrarisch bedrijf in de directe omgeving van de locatie. De ontwikkeling betreft een beperkte uitbreiding van een woning, waardoor de afstand tot het agrarisch bedrijf circa 1-2 meter kleiner zal worden. Binnen de milieucirkel van het bedrijf liggen reeds meerdere bestaande woningen. De eigenaar van het bedrijf heeft schriftelijk aangegeven (zie bijlage)

geen enkel bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van de woning. Het bedrijf zit in een aflopende fase. Er liggen overigens geen milieuzoneringen die ingevolge : *"Bedrijven en Milieuzonering: Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk Editie 2009, druk 1 (juni 2009)"* een belemmering vormt voor het plan of bedrijven.

e. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in 2004 in werking is getreden, legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een calamiteitenrisico kunnen vormen voor personen buiten het bedrijf. Een veiligheidsparagraaf is noodzakelijk indien het plan strekt tot het realiseren van of wijzigen van risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen, kwetsbare objecten of bestemmingen en/of het realiseren van een ontwikkeling in de nabijheid van risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. Als deze vragen negatief kunnen worden beantwoord, is er geen veiligheidsparagraaf nodig.

Aangezien er sprake is van een uitbreiding van een bestaande woning is geen veiligheidsparagraaf noodzakelijk.

f. Luchtkwaliteit

In Nederland moet ieder afzonderlijk bouwplan (huizen, kantoren, wegen of viaducten) getoetst worden op effecten voor de kwaliteit van de lucht en of wordt voldaan aan de vastgestelde grenswaarden.

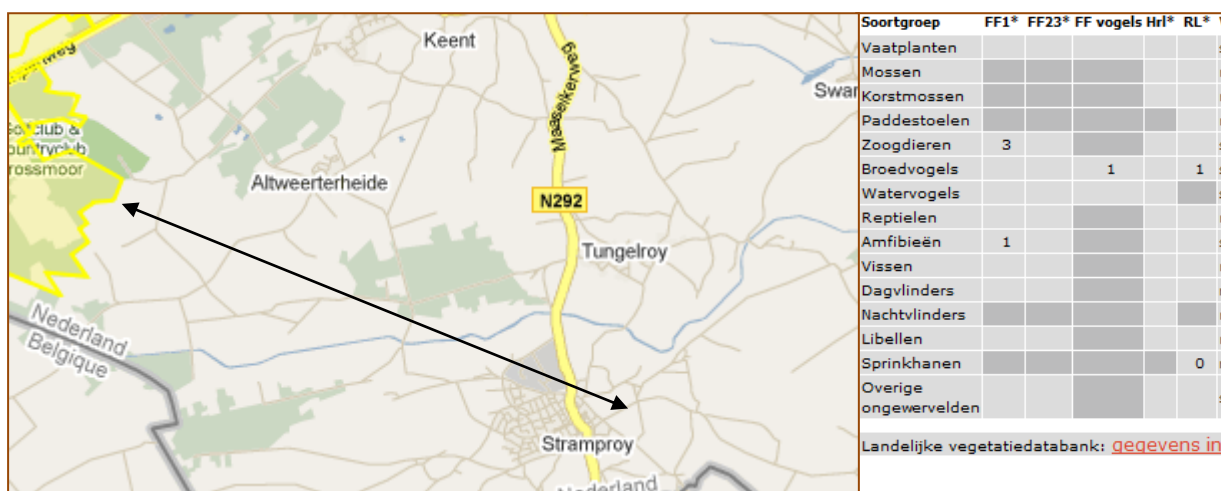
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken en mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM zijn een aantal categorieën aangegeven waar van op voorhand gezegd is dat deze NIBM zijn. Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat slechts in NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Als een project valt binnen de categorieën van gevallen die genoemd zijn in de Regeling. Bij niet in betekenende mate is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Gelet op de bestaande bebouwing en het plan heeft de uitbreiding geen effect op de luchtkwaliteit en vormt het aspect lucht geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

g. Flora en fauna

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet moet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht of er (significant) negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde gebieden en/of planten- en diersoorten. Vervolgens moet worden beoordeeld in hoeverre dergelijke effecten acceptabel zijn.



Afbeelding 10: Boven de afstand tot Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en rechts de kaart uit 'Natuurloket'

De planlocatie behoort niet tot en grenst niet aan het gebied dat wordt beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbij gelegen Natura2000 gebied is het 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' op een afstand van circa 7 km. Het natura2000 gebied "Sarsven en De Banen" ligt op een nog grotere afstand.

Voor de ingreep op de planlocatie is gelet op de grote afstand tot de beschermde gebieden geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De ingreep is immers ook slechts van bescheiden omvang.

Gezien het feit dat het hier een woonlocatie/-perceel betreft en de ontwikkelingen plaatsvinden in de bestaande tuin komen hier nauwelijks of geen beschermde diersoorten voor buiten de vrijgestelde soorten. Het terrein wordt intensief door de mens gebruikt. Het is geen leefgebied voor streng beschermde soorten.

In of in de omgeving van de planlocatie komen geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden voor. In het broedseizoen zal gelet moeten worden op eventueel broedende vogels. Het bovengeschetste beeld wordt bevestigd via de gegevens op het Natuurloket.

h. Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen 500 m van de Sint Jansmolen aan de Molenweg. Deze molen moet nog steeds de mogelijkheid hebben om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotoop van kracht. Dit betekent dat vanwege de windvang eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en het planten van hoge bomen. Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de directe omgeving van de molen bepaald. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij de regels. Gezien de grote afstand van het plangebied tot de molen (ca. 440 m) heeft de molenbiotoop geen invloed op het bouwplan. Binnen de molenbiotoop is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het planten van hoge bomen.

6. Waterbeheer

In het kader van het POL 2006 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. Volgens de POL-kaart 'Blauwe waarden' is de locatie niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook ligt de locatie buiten het bergend regime van de Maas.

In het kader van het bestemmingsplan en de waterhuishouding is nagegaan hoe met regenwater en afvalwater moet worden omgegaan. Het beleid is dat het hemelwater dient te worden gescheiden van het afvalwater. Het afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en afvoeren. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering maar op eigen terrein geïnfiltreerd. Voor de berging van het hemelwater moet op het perceel rekening worden gehouden met een infiltratievoorziening welke een regenbui van 30 mm kan bergen, gerelateerd aan het totaal verhard oppervlak van daken en verhardingen. De voorziening dient tevens zodanig te worden gedimensioneerd en ingericht dat deze na 24 uur weer volledig leeg is en beschikbaar is voor een vervolgbui. De infiltratievoorziening wordt bij de verbouw van de woning meegenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsplanwijziging geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

7. Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het plan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Voor de gemeente zijn geen uitvoeringskosten aan het plan verbonden. In het kader van de zogenaamde GREX- wet zal de gemeente met de initiatiefnemer zoonig de exploitatie nader regelen. Door de initiatiefnemer zal een door de gemeente op te stellen planschadeovereenkomst worden ondertekend.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpplan zal daarom voor een reactie worden toegezonden aan de genoemde instanties.

9. Juridische opzet

a. Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert;

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

b. Analoge verbeelding

Op de analoge verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlak bijgebouwen en hoofdgebouw;

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Het bouwvlak geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwd mag worden. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. Op het bouwperceel is maximaal één woning toegestaan, in totaal is maximaal één woning toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te worden op het voorerf.

c. De planregels

1. Algemeen.

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de plankaart opgenomen bestemmingen geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de algemene bepalingen, bepalingen over het gebruik van de grond en gebouwen, ontheffingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

2. Opbouw bestemmingsregels

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

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffingen
5. Gebruiksregels
6. Ontheffing van de gebruiksregels

Bestemmingsomschrijving

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.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouw- en bijbouwvlakken op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden. De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord in de regeling: 'nadere eisen' in dit bestemmingsplan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover 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 wordt.

Gebruiksregels

De gebruiksregels geven aan da de gronden en gebouwen uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Het hoofdgebruik zal steeds het wonen moeten blijven.

10. Handhaving

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.

2. Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door 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.

3. Vastleggen bestaande situatie

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.

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 het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het (voor)ontwerpplan.

11. Procedure

1. De te volgen procedure

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening 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.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding bestemmingsplannen
- 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.

2. Inspraak en Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan toegezonden aan de volgende instanties en de volgende reacties zijn hierop binnengekomen: · Waterschap Peel en Maasvallei · VROM-inspectie · Provincie Limburg, afdeling ruimtelijke ontwikkeling.

De reactie van de instanties gaven geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting en zijn op de volgende pagina's weergegeven.

12. Bijlagen

- Akoestisch rapport met het kenmerk 20093170 van 1 december 2009 opgesteld door Bureau Geluid; Bodemonderzoek met het kenmerk 09240001H van 12 november 2009 opgesteld door HMB B.V. en brief d.d. 2 maart 2009 van agrariër.