

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Rakerstraat ongenummerd

Gemeente Weert

Bestemmingsplan

Rakerstraat ongenummerd

Gemeente Weert

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0988.BPRakerstraatong-VA01
Rapportnummer:	M16187.03.001/GPO
Opdrachtgever:	Familie Teeuwen
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	vastgesteld
Datum:	27 mei 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	15
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	17
3.3.2	Structuurvisie/gemeentelijk beleid	18
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.1.1	Noordelijk deel plangebied.....	21
4.1.2	Zuidelijk deel plangebied	24
4.1.3	Conclusie bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Milieuzonering.....	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	27
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	31
5.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	31
5.1.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	31
5.1.3	Archeologisch onderzoek	31
5.1.4	Cultuurhistorie.....	32
5.2	Kabels en leidingen.....	33
5.3	Verkeer en parkeren.....	33

5.3.1	Verkeersstructuur.....	33
5.3.2	Parkeren	33
5.4	Waterhuishouding.....	34
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	34
5.4.2	Provinciaal beleid	34
5.4.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei.....	34
5.5	Natuur en landschap	37
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	37
5.6	Flora en fauna.....	37
5.6.1	Algemeen.....	37
5.6.2	Natuurwaardenonderzoek	38
5.6.3	Gebiedsbescherming	38
5.6.4	Conclusie flora en fauna	39
5.7	Duurzaamheid	39
6	Juridische opzet	41
6.1	Inleiding.....	41
6.2	De verbeelding	41
6.3	De regels.....	42
6.3.1	Algemeen.....	42
6.3.2	Opbouw bestemmingsbepaling.....	42
7	Handhaving.....	47
7.1	Inleiding.....	47
7.2	Uitvoering handhavingstoezicht.....	47
7.3	Overgangsrecht	48
7.4	Voorlichting	48
7.5	Sanctionering.....	48
8	Haalbaarheid	49
8.1	Financiële haalbaarheid.....	49
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	49
9	Procedure	51
9.1	De te volgen procedure	51
9.2	Kennisgeving voorbereiding	51
9.3	Het vooroverleg met instanties.....	51
10	Bijlagen.....	54

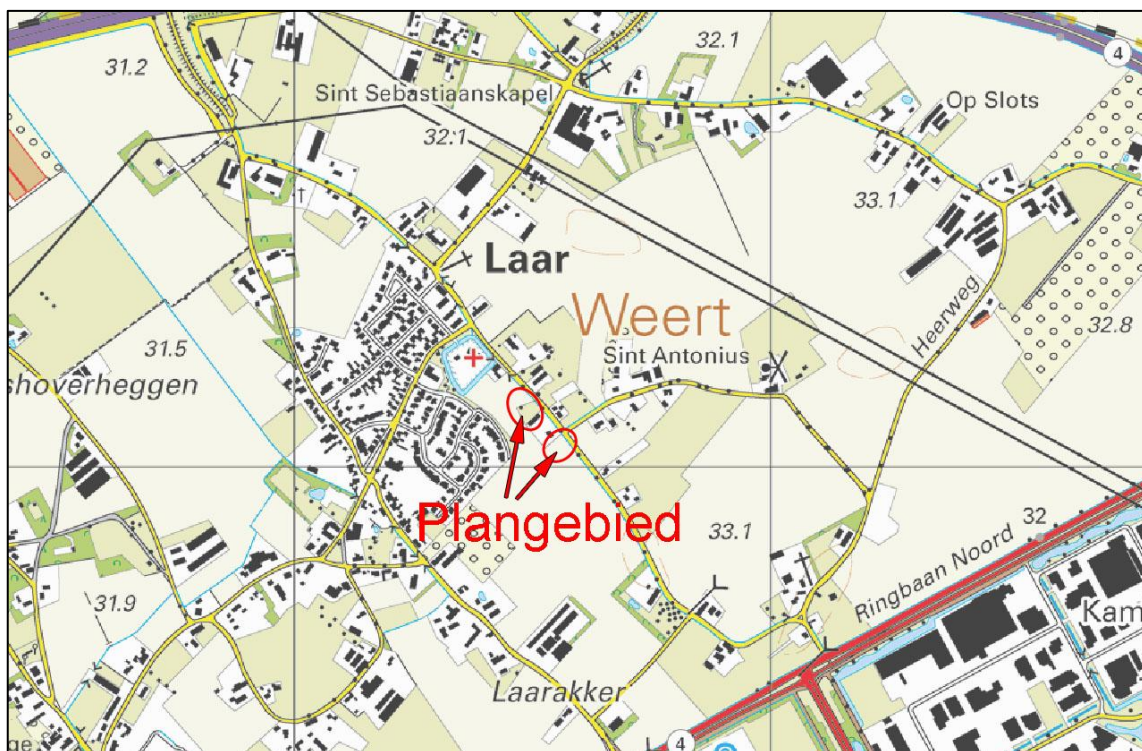


Verkennd bodemonderzoek (Aelmans ECO BV) (25 en 29 april 2014).....	54
Akoestisch onderzoek (Aelmans ROM) (19-11-2014).....	54
Archeologisch onderzoek (ArcheoPro) (18-11-2014)	54
Natuurwaardenonderzoek (Peeters Econsult) (29-3-2014).....	54

1 Inleiding

Initiatiefnemer, de familie Teeuwen, is eigenaar van de locatie Rakerstraat 5a te Weert. Deze locatie betreft een burgerwoning met bijgebouwen aan de rand van de kern Laar.

Initiatiefnemer is reeds vele jaren in samenspraak met de gemeente Weert bezig om ter plaatse van de omliggende gronden (tuin en akkers) drie burgerwoningen (bouwplaatsen) te realiseren. De aanleiding voor dit kleinschalige woningbouwplan is gelegen in het feit dat de gemeente Weert aangrenzend aan de aan de noordzijde aanwezige schans een openbare groenvoorziening en een speelgelegenheid zal aanleggen. Ter compensatie hiervan zullen 3 woningen worden gerealiseerd (dit is contractueel tussen initiatiefnemer en de gemeente Weert vastgelegd). De aanleg van de openbare groenvoorziening is ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid zoals verwoord in het bestemmingsplan 'Laar/Hushoven 2010'. Tevens is dit verwoord in de Structuurvisie Weert 2025. Het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Weert, laat het bouwen van drie burgerwoningen ter plaatse van de tuin en omliggende agrarische gronden niet toe.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Weert heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen.

Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Weert plaatsgevonden.

2 Plangebied en planontwikkeling

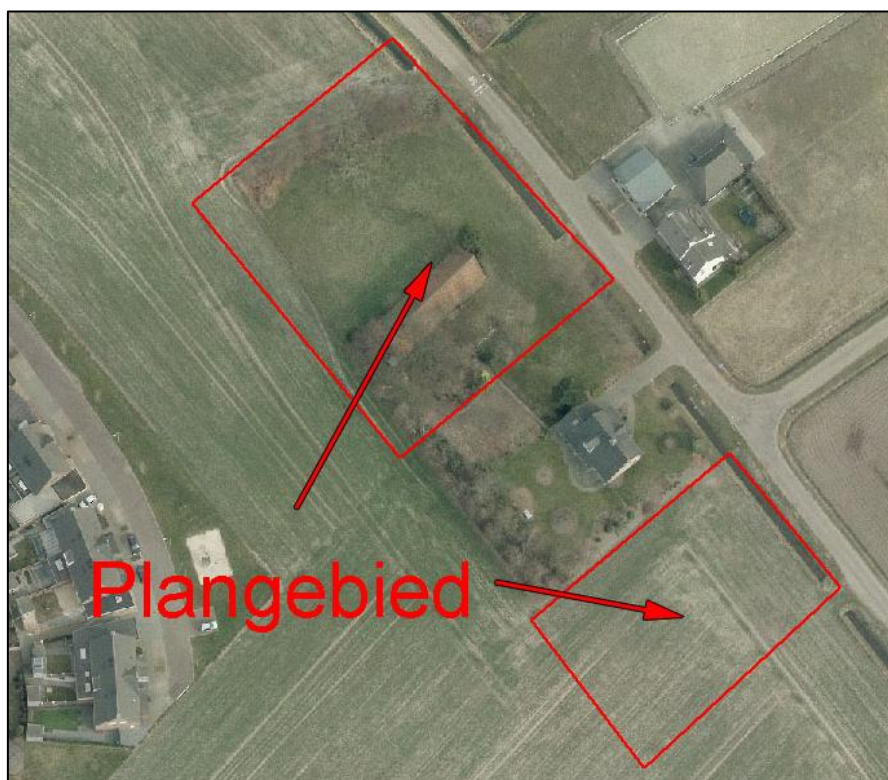
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de locatie Rakerstraat 5a te Weert. Het plangebied is gelegen ten noorden van Weert en ten zuidoosten van de kern Laar. De dichtstbijzijnde woningen van de kern (begrenzing conform bestemmingsplan voor de kern Laar) Laar bevinden zich op een afstand van circa 75 meter hemelsbreed. Daarnaast liggen er nog enkele woningen tegenover het plangebied aan de andere zijde van de Rakerstraat. De afstand van deze woningen tot het plangebied is ca. 10-20 meter.

Het plangebied wordt ontsloten door de Rakerstraat, die in de richting van Weert aansluit op de Ringbaan Noord. In noordelijke richting bevindt zich de snelweg A2; de Rakerstraat sluit hier echter niet rechtstreeks op aan. Aan de oostelijke zijde van het plangebied bevindt zich de aanleg van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0. In oostelijke richting is op een afstand van ca. 450m de molen van Laar gelegen.

In de omgeving van het plangebied, die met name te kenmerken is als zijnde agrarisch, bevinden zich diverse agrarische bedrijven. In de toekomst zal het karakter van de omgeving gaan veranderen, in die zin dat de aanleg van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 hier zal plaatsvinden.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nummers 565 (ged.) en 468. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4.800 m².

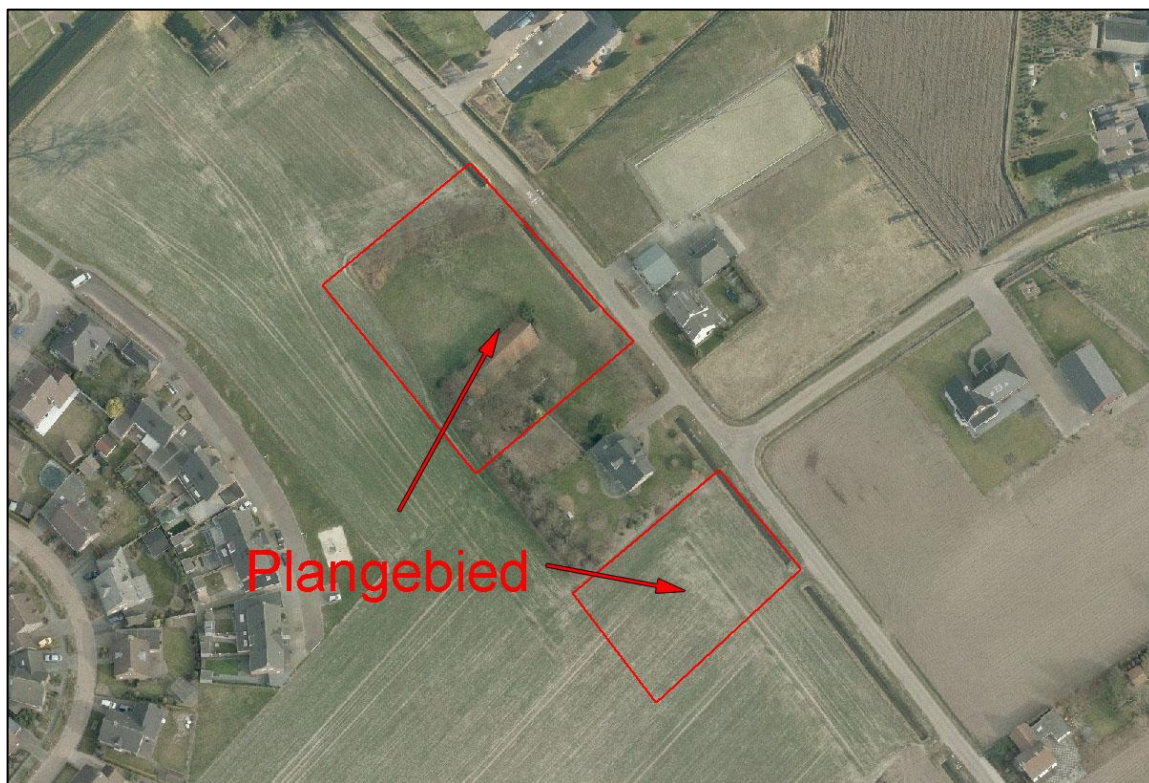
Het plangebied is in gebruik als tuin bij de aanwezige woning en als agrarisch gebied. Het terrein is deels voorzien van verharding en bij de woning behorende bijgebouwen, bestaande uit onder meer oude schuur.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voorliggende project betreft de realisatie van drie bouwkavels ten behoeve van burgerwoningen. Het huidige agrarisch gebruik van een deel van de locatie zal worden beëindigd en worden omgevormd tot woondoeleinden. De huidige tuin behorende bij Rakerstraat 5a zal deels worden toebedeeld aan de nieuwe eigenaar.

De nieuwe bouwkavels krijgen een omvang van ca. 1.500 m² per bouwkvael. Het betreffen daarmee ruime kavels die aansluiten bij de Ruimte-voor-Ruimte-kavels die zijn gerealiseerd aan de Neelenweg in Weert. Gezien de ligging aan de rand van de kern van Laar is deze omvang ruimtelijk en stedenbouwkundig geschikt.

Onderhavig planvoornemen is voorbesproken met de gemeente Weert.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

2.3 Ruimtelijke effecten

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en het erf van de burgerwoning van initiatiefnemer. Aan de west-, noord- en oostzijde van het plangebied zijn op relatief korte afstand (binnen 100 meter) andere burgerwoningen aanwezig. Deze vormen, naast de aanwezige elementen in het plangebied, het landschappelijk beeld van de locatie.

Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, zijn geen concrete bouwtekeningen aanwezig. Er is echter wel reeds een verwachting uit te spreken over de visuele c.q. ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

De op te richten woningen zullen vrijstaande woningen zijn met aangebouwde of losstaande bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen). Vanwege het feit dat ze in lijn met de aanwezige woning Rakerstraat 5a worden gebouwd, vormen ze stedenbouwkundig gezien een eenheid.

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven betreft onderhavig planvoornemen een compensatie voor de aanleg van een openbare groenvoorziening en speelgelegenheid (deze koppeling tussen woningbouw en de compensatie is contractueel tussen initiatiefnemer en de gemeente Weert vastgelegd). In samenhang met deze ontwikkeling kan worden gesteld dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en per saldo leidt tot een kwaliteitsverbetering. Tevens zal de entree van de kern Laar vanuit deze zijde een opwaardering krijgen als gevolg van het planvoornemen.

Er kan derhalve worden gesteld dat de ruimtelijke effecten van het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en de structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

In dit geval zal op de bovengenoemde 3 punten specifiek worden ingegaan in relatie tot onderhavig planvoornemen.

Ad. 1:

De bouw van drie nieuwe woningen in de vrije sector past binnen het (regionale) woningbouwbeleid van de gemeente Weert als ook de regio midden-Limburg. Voordat de Structuurvisie Weert 2025 werd vastgesteld heeft de gemeente Weert met initiatiefnemer afspraken over onderhavig planvoornemen vastgelegd. Onderhavig planvoornemen is meegenomen bij het bepalen van de prioritering van woningbouwplannen. Ook is het planvoornemen opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het betreft derhalve geen nieuw plan. Het planvoornemen wordt op korte termijn gerealiseerd (en valt binnen het zogenaamde 'groene bakje'). De gemeente Weert is een verplichting aangegaan voor de bouw van 3 woningen, waarbij contractueel is vastgelegd dat initiatiefnemer de aanleg van een groen- en speelvoorziening voor Laar, op een nabij het plangebied gelegen terrein, vergoedt en de betreffende gronden overdraagt aan de gemeente.

Ad. 2:

Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen aan de rand van de kern Laar of andere bestaand bebouwd gebied in de omgeving. In de kern Laar of omgeving zijn geen locaties beschikbaar die voor herstructurering of transformatie in aanmerking komen en waar deze woningen vervolgens hadden kunnen worden gebouwd.

Ad. 3:

Ten aanzien van dit aspect kan worden beoordeeld dat onderhavig planvoornemen niet past binnen andere plannen binnen de gemeente Weert die aan dit uitgangspunt voldoen. Onderhavig planvoornemen betreft het bouwen van drie woningen ter compensatie van het ontwikkelen van een openbare groenvoorziening en speelgelegenheid.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

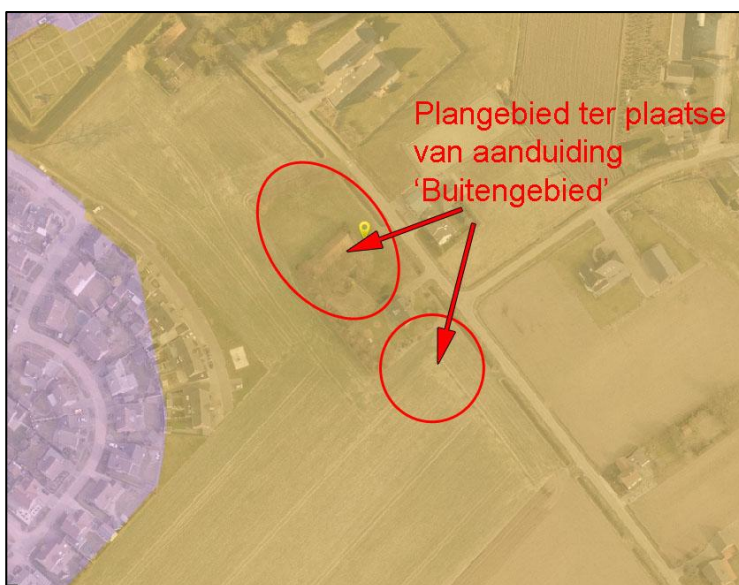
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten in het buitengebied liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en de kwaliteit en functioneren ondergrond.'

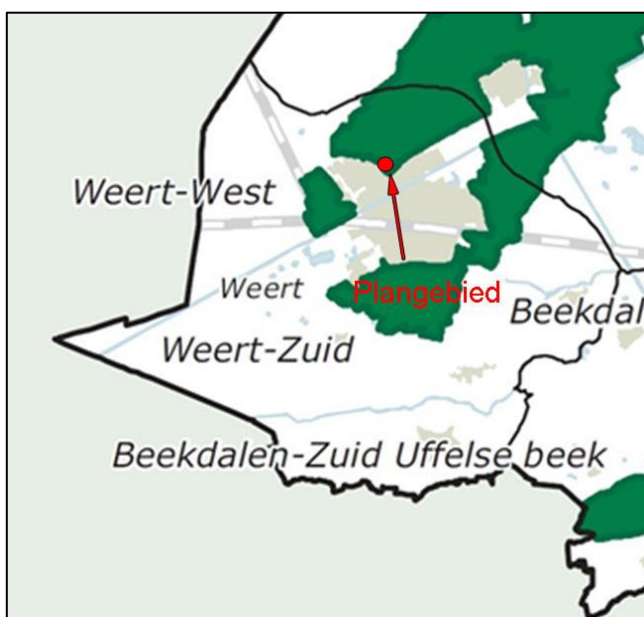


Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied

In onderhavig geval is er sprake van een aanwezige agrarische bestemming. Onderhavig planvoornemen voorziet in een compensatie in de vorm van de realisatie van een openbare groenvoorziening. Vanwege deze compensatie, waar later in dit hoofdstuk nog nader op wordt teruggekomen, is de ontwikkeling, ook vanwege de ligging nabij de kern van Laar, aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

Provinciaal archeologisch beleid

Als gevolg van de nieuwe Wro hoeft de provincie niet meer de bestemmingsplannen van gemeenten goed te keuren. Haar toetsende rol is hierdoor veranderd. De provincie geldt nu meer als overlegpartij. Om aan te geven over welke onderwerpen de provincie in verband met de toetsing van bestemmingsplannen overleg wil voeren, heeft zij deze belangen vooraf kenbaar gemaakt.



Uitsnede kaart provinciale aandachtsgebieden met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het aspect archeologie heeft de provincie Limburg haar belang gedefinieerd in de vorm van een aantal "Provinciale archeologische aandachtsgebieden". Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie wil haar verantwoordelijkheid voor archeologie beperken tot deze aandachtsgebieden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in een dergelijk aandachtsgebied 'Het Eiland van Weert'. De gemeente Weert heeft een eigen beleid opgesteld waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden op archeologisch gebied in kaart zijn gebracht en toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie en het verrichtte onderzoek. Hieruit volgt dat het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In onderhavig geval is het plangebied gelegen in de gemeente Weert. De gemeente Weert heeft haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). In dit GKM is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied het gemeentelijk kwaliteitsmenu niet van toepassing is (de grens stedelijke dynamiek zoals opgenomen in het LKM) wordt ook door de gemeente aangehouden. Hierbinnen is het kwaliteitsmenu niet van toepassing.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

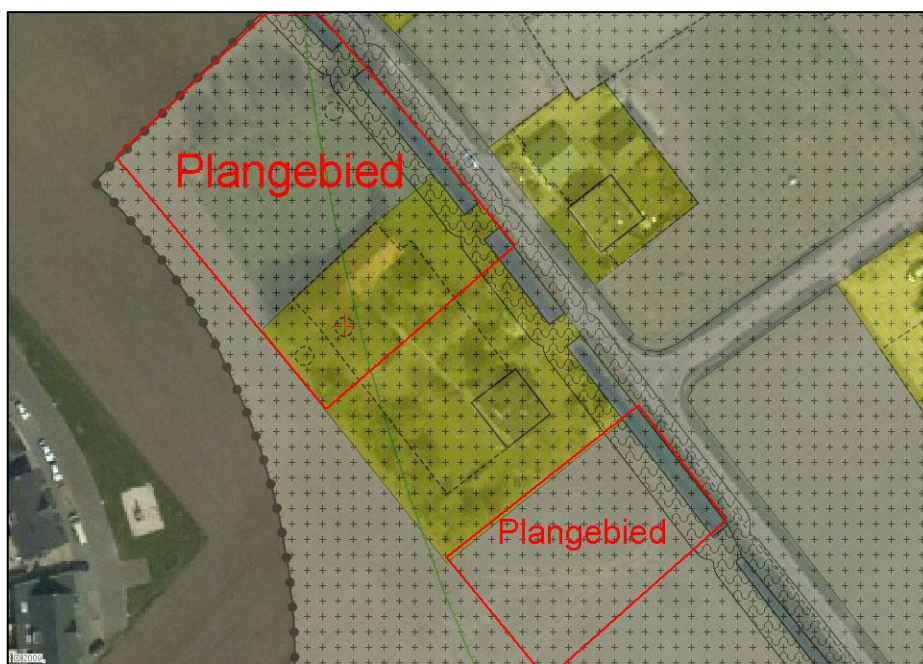
Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend planvoornemen daarmee niet in strijd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013.

Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch', 'Water' en 'Wonen'.



Uitsnede
bestemmings-
plankaart met
aanduiding
plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden, woondoeleinden en waterdoeleinden.

Het is niet mogelijk om het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Middels het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure kan uitvoering worden gegeven aan het initiatief.

Onderhavige toelichting voorziet in een onderbouwing van het planvoornemen.

3.3.2 Structuurvisie/gemeentelijk beleid

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Ook het gedeelte waar onderhavig plangebied is gelegen maakt deel uit van de structuurvisie.

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht
3. Uitnodigend, bruisend centrum
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie



Uitsnede visiekaart structuurvisie Weert 2025 met aanduiding plangebied.

In de structuurvisie staat vermeld dat in de omgeving van het plangebied een groene verbinding moet komen. Tevens is de schans/kerk met aansluitend de nieuwe openbare groenvoorziening aangeduid (project nr. 16 'Groenactiviteiten Laar' in de visie). Aangezien deze nieuwe groenvoorziening aanleiding vormt van onderhavig planvoornemen past het planvoornemen binnen de kaders van deze structuurvisie.

In de visiekaart 'wonen' is het plangebied niet specifiek opgenomen. Wel is de kern Laar en omgeving opgenomen als gebied waar woningbouw plaats kan vinden.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

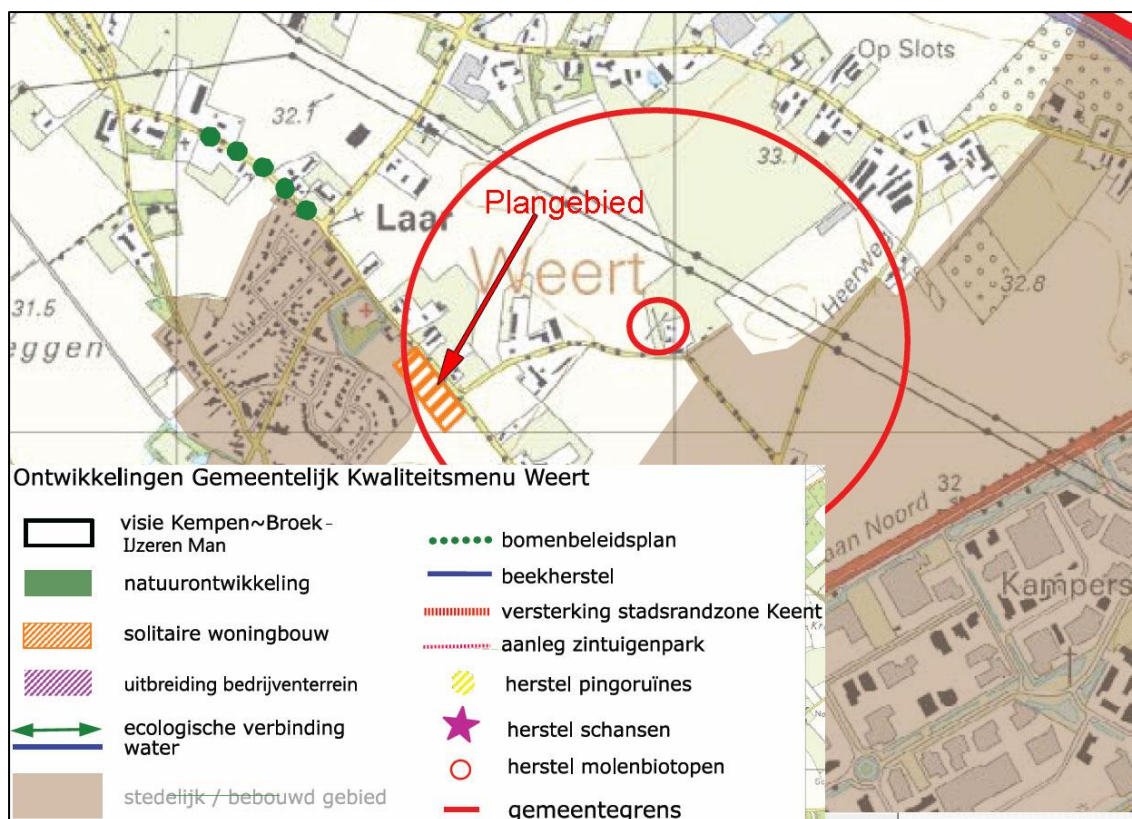
Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Onderdeel van de structuurvisie Weert 2025 is het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit kwaliteitsmenu is onder andere van toepassing op de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Weert. Onderhavig plangebied is gelegen ter plaatse van deze gronden. Derhalve is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. De ontwikkeling van drie bouwkvavels valt in de categorie 'solitaire woningbouw'. Onder deze categorie is opgenomen op welke wijze compensatie dient plaats te vinden. Er zijn ook enkele uitzonderingen opgenomen. Een van de uitzonderingen betreft onderhavig planvoornemen. Hierover is het volgende opgenomen: 'Rakerstraat ongenummerd: het gaat hier om de bouw van maximaal drie woningen. In ruil hiervoor wordt een speelterrein en groenvoorziening, aansluitend aan de schans in Laar, van ca. 6.000 m² ingericht en de betreffende grond wordt overgedragen aan de gemeente.'

Verder ligt het plangebied conform de 'Kwaliteitskaart' binnen de zone 'te versterken'. Hierover staat in het GKM het volgende aangegeven: 'Dit is gebied met potentiële waarden die versterkt dienen te worden. Functionele of ruimtelijke wijzigingen zijn alleen mogelijk indien de waarden in het gebied worden versterkt (nee, tenzijprincipe).

De ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de beleving, vitaliteit en leefbaarheid van het platteland. Gebieden die hiertoe behoren zijn de gebieden die niet onder de te behouden gebieden vallen.'

Zoals hierboven beschreven voorziet het planvoornemen in de aanleg van een speelterrein en groenvoorziening. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten binnen de zonering 'te versterken'.



Kaart gemeentelijk kwaliteitsmenu

Gemeentelijk woonbeleid

Op 26 november 2014 is door de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. De beleidsnota's 'Wonen in Weert 2003+' en 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010' zijn ingetrokken. Deze structuurvisie betreft een algemene structuurvisie zonder specifieke benoeming van locaties. Wel is in deze structuurvisie opgenomen dat er terughoudend omgegaan moet worden met woningen toevoegen aan de planvoorraad. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat dit traject reeds jaren geleden is opgestart en waarover door de gemeente contractuele verplichtingen zijn aangegaan en deze derhalve zijn meegenomen bij de inventarisatie van deze woonvisie. Tevens kan worden opgemerkt dat het planvoornemen 'slechts' voorziet in 3 woningen.

Kortom, vanwege het feit dat dit planvoornemen reeds jaren geleden in samenspraak met de gemeente Weert is opgepakt. Hierover contractuele afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de groenontwikkeling nabij de schans van Laar en de woningen zijn beoordeeld in het kader van de woningbouwinventarisatie, kan worden gesteld dat de woonvisie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe heeft Aelmans ECO BV twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ter plekke van het plangebied (zie **bijlage 1**). De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

4.1.1 Noordelijk deel plangebied

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden diverse bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van kooltjes, baksteenresten en/of puin. Voornoemde bodemvreemde materialen worden aangetroffen ter plaatse van een semi-verhardingslaag welke ter plaatse van de oprit is gelegen.

Semi-verhardingslaag

De boringen 1 t/m 4 zijn geplaatst ter plaatse van de voormalige oprit. Als semi-verhardingslaag is hier in het verleden een sterk tot uiterst puin, baksteen en/of koolhoudende laag aangetroffen. Voornoemde bodemlaag is analytisch onderzocht in mengmonster 1. Uit de analyseresultaten blijkt dat diverse concentraties zware metalen en PAK de achtergrondwaarden overschrijden. Daarnaast overschrijden de concentraties koper, lood en/of zink zelfs de betreffende tussenwaarden en/of interventiewaarden.

Naar aanleiding van vorenstaande kunnen we concluderen dat we hier te maken hebben met een sterk verontreinigde verhardingslaag. Daar voornoemde laag meer dan 50% bodemvreemde materialen bevat, is de Wbb niet van toepassing. Vorenstaande betekent dat er weliswaar sprake is van een sterk verontreinigd laag, welke niet als grond beschouwd dient te worden.

Middels grondmengmonster 11 is aangetoond dat de matig tot sterk verhoogde concentraties zich beperken tot de semi-verhardingslaag en niet zijn doorgedrongen in de ondergrond.

Teneinde enig inzicht te verkrijgen in de omvang van voornoemde verhardingslaag zijn de boringen 5 t/m 11 rondom de voormalig oprit/erf geplaatst. Tijdens het plaatsen van voornoemde boringen worden weliswaar nog zwakke tot matige bijmengingen met kooltjes en/of baksteenresten aangetroffen.

Vorenstaande heeft ertoe geleid heeft dat deze boringen veelal nog licht verontreinigd zijn met cadmium, koper en lood en matig met zink (grondmengmonster 7 en de monsters 12 t/m 15). Echter er worden geen zink concentraties meer aangetroffen welke de interventiewaarde overschrijden.

Naar aanleiding van vorenstaande kunnen we concluderen dat het sterk verontreinigd verhardingsmateriaal zowel verticaal als horizontaal afdoende is ingekaderd.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonster 2, 3 en 4. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 2 en 4 blijkt, dat de concentraties cadmium, lood en zink veelal de achtergrondwaarden overschrijden.

Daarnaast overschrijden de concentraties cadmium en zink tevens de maximale waarden voor de klasse wonen, doch niet de maximale waarden voor de klasse industrie.

De aangetroffen verhoogde concentraties zware metalen zijn van dien aard dat de aangetroffen overschrijdingen veelal als gebiedseigen bestempeld kunnen worden, mede gezien de vergelijkbare concentraties welke worden aangetroffen in de grondmengmonster 2 en 4.

Ondanks het feit dat de concentraties cadmium en zink de maximale waarden voor de klasse wonen overschrijden, is het echter niet doelmatig om deze marginale overschrijdingen te verwijderen.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 3, blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van de schuur, geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van de ondergrond (grondmengmonster 6) blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Bovengrondse HBO-tank

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 5 blijkt, dat in de bovengrond ter plaatse van de HBO-tank geen verhoogde concentraties minerale olie worden aangetroffen. Derhalve mogen we concluderen dat de ter plaatse gebezigde bodembedreigende bedrijfsactiviteit geen specifieke belemmeringen heeft opgeleverd voor de bodemkwaliteit ter plaatse.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de betreffende streefwaarden overschrijden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifiek asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Vanwege de aangetroffen matige tot sterke bijmengingen met puin- en baksteenresten ter plaatse van de voormalige oprit is besloten om voornoemd laag analytisch op asbest te onderzoeken. Uit de analyseresultaten van onderhavig onderzoek blijkt, dat analytisch geen asbest wordt aangetroffen.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'diffuus verdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. De hypothese verdacht ter plaatse van de bovengronds tank dient op basis van het visueel en analytisch onderzoek verworpen te worden.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Infiltratieproeven

Op de locatie zijn een 2-tal infiltratieproeven uitgevoerd tot een diepte van 1,0 m-mv. De berekende k-waarde bedraagt 0,6 m/dag (IP01) en 1,1 m/dag (IP02) en betekent dat de locatie op de verkende diepte een matige doorlatendheid kent. De berekening van de k-waarde is bijgevoegd in bijlage 7.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat de aangetroffen verontreinigingen in de semi-verhardingslaag ter plaatse van de voormalige oprit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Daar de aangetroffen verontreinigingen worden aangetroffen in een semi-verhardingslaag welke niet als grond bestempeld kan worden is de Wbb niet van toepassing. Vorenstaande betekent dat er op perceelsniveau geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vorenstaande sluit echter niet uit dat voornoemde laag verwijderd dient te worden alvorens de onderzoekslocatie geschikt bevonden kan worden voor het beoogde gebruik.

Vanwege de aangetroffen verontreinigingen is het aanbevelingswaardig om voornoemde laag onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Daarnaast dient men rekening te houden dat de afzet van voornoemde semi-verhardingslaag verhoogde afzetkosten met zich meebrengt.

Voor wat betreft de overige aangetroffen verontreinigingen (zink en cadmium) kunnen we concluderen dat voornoemde bodemlagen veelal te wijten zijn aan de diffuse verontreinigingen, welke veelvuldig worden aangetroffen ter plaatse van het grondgebied van de gemeente Weert.

4.1.2 Zuidelijk deel plangebied

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 1 en 2 blijkt, dat de concentraties cadmium en/of zink de achtergrondwaarden overschrijden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse wonen grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van voornoemd grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de ondergrond als klasse AW2000 bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen (barium, en molybdeen) en xylenen de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden.

Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en gedeelten van Limburg.

Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Op basis van vorenstaande kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan ondanks de marginale overschrijdingen worden bevestigd op basis van de onderzoeksresultaten.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in de bovengrond en het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen, voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het hiermee gepaard gaan gebruik ten behoeve van woondoeleinden.'

4.1.3 Conclusie bodem

Op basis van deze resultaten vormt het aspect bodem voor de functiewijziging van het plangebied naar woondoeleinden geen belemmering.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaai en spoorweglawaaai.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Daarnaast zijn er geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Aangezien er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen, is wegverkeerslawaaai voor onderhavig planvoornemen van toepassing.

Hiertoe is door Aelmans ROM een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de berekening van de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai (zie **bijlage 2**).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

'Uit tabel 5, 6 en 7 blijkt dat ten gevolge van de Rakerstraat in het jaar 2024, 10 jaar na realisatie van het plan, op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaai. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

Uit tabel 8, 9 en 10 blijkt dat de hoogst gecumuleerde geluidbelasting 51 dB bedraagt. Een normale gevel van een woning heeft een minimale geluidwering van 20 dB. Geconcludeerd kan worden dat het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is er is dus te alle tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.'

Industrielawaai is op onderhavig plangebied niet van toepassing. De in de omgeving gelegen bedrijven (of nog te vestigen bedrijven) zijn gelegen op grote afstand (honderden meters). Tevens geldt voor alle bedrijven dat tussen de bedrijfslocatie en het plangebied meerdere bestaande burgerwoningen gelegen zijn. Deze bestaande woningen vormen reeds het toetspunt van de bedrijven. Daarmee kan de geluidscontour van de bedrijven in de omgeving niet over onderhavig plangebied zijn gelegen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig planvoornemen (de bouw van woningen) voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting veroorzaken. Er is geen sprake van geluids- stank- en/of stofproductie. Daarnaast is er ter plekke van het plangebied reeds gedeeltelijk sprake van een woonbestemming.

Ten aanzien van bedrijven in de omgeving kan worden gesteld dat de aan de zuidwestzijde gelegen locatie (agrarische bouwkaavel met boomkwekerij aan de Laarderweg) is gelegen op een afstand van ca. 200 meter. Gezien het feit dat de milieufstand van dit bedrijf aanzienlijk kleiner is en er nog andere burgerwoningen op kortere afstand van dit bedrijf zijn gelegen, vormt het planvoornemen geen belemmering voor dit bedrijf.

Ten aanzien van de bedrijven aan de Neelenweg (niet-agrarisch bedrijf in de vorm van opslag van kermismaterialen en een agrarisch bedrijf (akkerbouw)) geldt hetzelfde. De milieufstand van deze bedrijven is beperkt, de afstand tot het plangebied is groot en op kortere afstand van deze bedrijven zijn bestaande burgerwoningen gelegen.

Ten aanzien van het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek 2.0 geldt dat de afstand tot dit nieuwe bedrijventerrein meer dan 300 meter bedraagt. Daarnaast liggen andere burgerwoningen op kortere afstand van dit bedrijventerrein. Daarmee vormt het planvoornemen ook geen belemmering voor dit bedrijventerrein.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van drie nieuwe woningen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing. Daarom is er een afweging gemaakt inzake externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied (binnen 750 meter) zijn geen inrichtingen gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van de transportroutes (Ringbaan noord op 650 meter en de A2 op ca. 900 meter). Gezien de grote afstanden, vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

In de omgeving van het plangebied (binnen ca. 850 meter) bevinden zich geen transportleidingen. Gezien de grote afstand vormen transportleidingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologisch waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Weert heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Derhalve is voor onderhavig planvoornemen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.1.3 Archeologisch onderzoek

Voor het plangebied heeft ArcheoPro nader archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 3**). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied, gezien de ligging op een overgang van hoog naar laag tenminste een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van resten van tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. In verband met de ligging op een relatief laag en van oorsprong daardoor waarschijnlijk slechter ontwaterd deel van het dekzandlandschap in de directe nabijheid van hoger gelegen en beter ontwaterde terreindelen, geldt voor resten van nederzettingen en grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd en de Romeinse tijd eerder een middelhoge dan een hoge verwachting. Ditzelfde geldt voor resten uit de vroege middeleeuwen. Vanwege de ligging aan de rand van de historische kern van Laar, geldt in elk geval voor het noordelijke deel van het plangebied een hoge verwachting voor bewoningsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn op de beide delen van het plangebied zes boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het noordelijke deel van het plangebied tot grote diepte is verstoord. Dit is waarschijnlijk het gevolg van bouw- en sloopactiviteiten op dit deel van het plangebied. Op het zuidelijke deel van het plangebied is de bodem nog grotendeels intact en bestaat deze uit een veertig tot vijftig centimeter dik akkerdek met daaronder schoon, geel dekzand. Zowel de uitvoering van een oppervlaktekartering, de inspectie van de ten oosten gelegen slootwand als het naboren met een megaboer en het zeven van het daarmee opgeboorde zand, hebben hier geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd.

In verband met de verstoring van de bodem (op het noordelijke deel van het plangebied) en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren (op beide delen van het plangebied) geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.1.4 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied is het ensemble van de parochiekerk (rijksmonument) en aanwezige schans (archeologisch monument) gesitueerd.



Uitsnede archeologische en cultuurhistorische waardenkaart

Vanwege de afstand tot de aanwezige monumenten en vanwege de aanleg van een nieuwe openbare groenvoorziening tussen de schans/kerk en het plangebied kan worden gesteld dat de bouw van drie nieuwe woningen de beeldkwalitatieve, archeologische, cultuurhistorische en bouwkundige waarden van de betrokken monumenten niet zal aantasten. De locatie is wel gelegen aan een weg die ouder dan 1830 is. Echter, het planvoornemen heeft geen nadelig effect op de aanwezige weg (de Rakerstraat).

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen verder geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt mogelijk tot een beperkte toename van verkeer aangezien initiatiefnemer drie bouwkavels realiseert in de nieuwe planologische situatie. Gezien het aantal te verwachten extra personen en de capaciteit van de Rakerstraat, behoeft de Rakerstraat derhalve niet gewijzigd te worden. Ter plaatse van het plangebied zijn reeds inritten aanwezig. Deze kunnen in de nieuwe situatie worden gebruikt of worden verplaatst ten behoeve van de nieuwe bouwkavels. Er zal in samenspraak met het Waterschap en de gemeente Weert worden bepaald of in het geval van verplaatsing of het nieuw realiseren van een inrit er wordt gekozen voor een duiker of van de aanleg van een bruggetje om daarmee de waterloop de 'Rakerlossing' (van het Waterschap) te kunnen overbruggen/overkluizen.

5.3.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er beperkte extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Gezien het aantal te verwachten extra personen dient er per bouwkavel minimaal sprake te zijn van twee beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien de oppervlakte van de bouwkavels (1.500 m²) is er voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor behoeft er geen parkeeroverlast te worden verwacht op de openbare weg.

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Op de kaarten van de gemeente Weert van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied. Aan de noordoostzijde (zijde Rakerstraat) is wel een primaire waterloop (de Rakerlossing) van het waterschap aanwezig.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Weert. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, na beperkte bovengrondse afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend door het oppervlak te vermenigvuldigen met 20 liter per m² conform het GRP 2012-2016 van de gemeente Weert.

- Nieuw verhard oppervlak per woning

De oppervlakte van de gebouwen en erfverharding bedraagt per woning respectievelijk:

- nieuwe woning: ca. 150 m²

- nieuwe bijgebouwen: ca. 150 m²

- nieuwe erfverharding: ca. 75 m²

Totaal nieuw verhard oppervlak per woning: ca. 375 m²

Dit water wordt geloosd op een aan te leggen greppel aan de zuidwestzijde (achterzijde) van het perceel. Uit het bodemonderzoek dat voor onderhavig planvoornemen is uitgevoerd door Aelmans ECO BV, is gebleken dat de grondwaterstand zich minimaal 2 meter beneden maaiveld bevindt (2 meter beneden maaiveld is geen hoge grondwaterstand). De greppel zal maximaal 1,5 meter diep worden.

Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de westelijk gelegen gronden, die in eigendom zijn van aanvrager.

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing en de rondom aan te leggen verharding, zal in zijn geheel door de infiltratievoorzieningen worden opgevangen.

Op basis van 20mm per m² dient per woning een voorziening te worden aangelegd van ca. 8m³.

De infiltratievoorziening heeft een netto bergingsinhoud van 35 m³. Deze capaciteit is ruim voldoende om een bui van T=10 en een bui van T=100 in zijn geheel te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Op basis van de bodemdoorlatendheidskaart van het Waterschap Peel en Maasvallei kan worden bepaald dat de k-waarde tussen de 0,45 en 0,75 per dag bedraagt ter plaatse van het plangebied. Dit is voldoende.

Ook is deze capaciteit van 35m³ ruim voldoende voor de bui van 20mm die op eigen terrein gebufferd moet kunnen worden conform het gemeentelijk beleid van Weert.

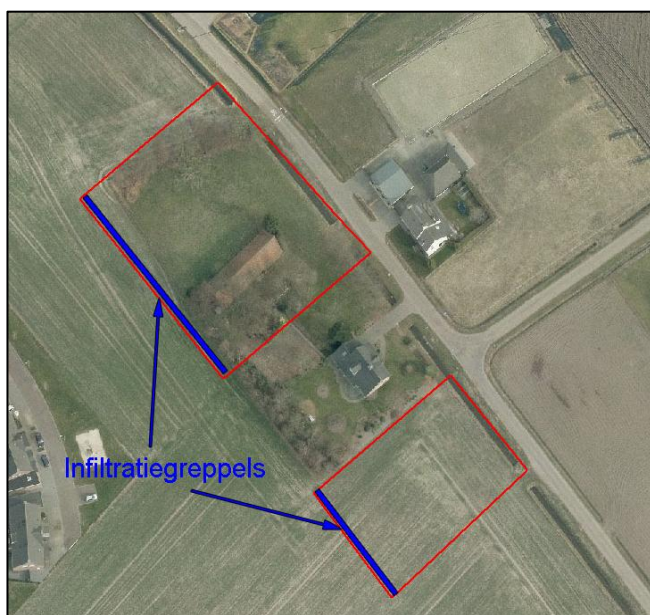
Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening (netto inhoud van ruim 1 m³ per strekkende meter met een lengte van minimaal 32 meter per perceel) om bij extreme buien al het water op te vangen en te bufferen, in combinatie met een noodoverloopvoorziening die afwatert op de aangrenzend gelegen landbouwgrond die in het bezit is van aanvrager, behoeft voor wateroverlast op de bouwkaavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd. Er wordt ruim voldaan aan de gemeentelijk eis.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat het plangebied niet grenst aan een aandachtsgebied. Er zal ook geen water op de primaire waterloop de Rakerlossing worden geloosd waardoor op deze waterloop geen effecten te verwachten zijn.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.



Luchtfoto met aanduiding infiltratiegreppels

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

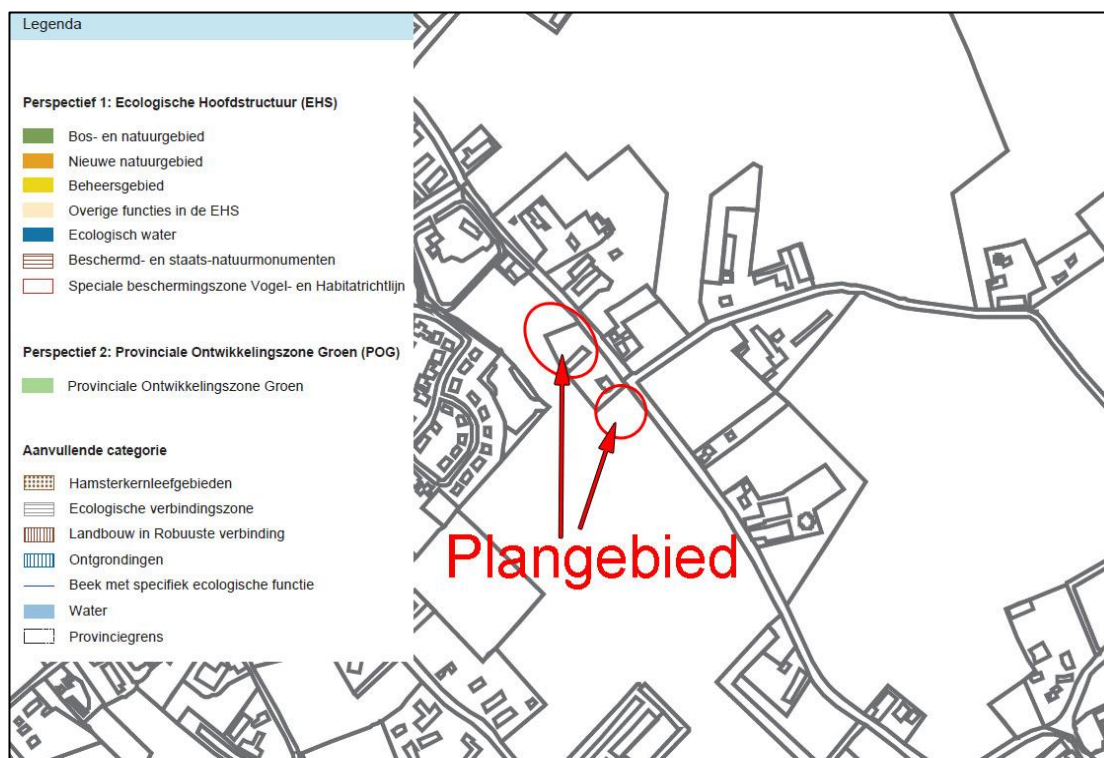
Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Natuurwaardenonderzoek

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door Peeters Econsult een natuurwaardenonderzoek verricht (zie **bijlage 4**) De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

1. In het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen.
2. Ten aanzien van strenger beschermde (tabel 2 en 3) planten en diersoorten moet in het onderzoeksgebied worden gerekend met de aanwezigheid van diverse broedvogelsoorten, waaronder mogelijk soorten met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Steenuil, Kerkuil). Daarnaast moet worden gerekend met de mogelijke aanwezigheid van één of enkele algemene vleermuissoorten.
3. Wettelijk strenger beschermde (tabel 2 en 3) soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde dieren' komen in het onderzoeksgebied niet voor.
4. Van het huidige planvoornemen zijn - mits de zorgplicht ten allen tijde in acht wordt genomen - geen nadelige effecten te verwachten voor strenger beschermde planten- en diersoorten. Een ontheffingsaanvraag ex art. 75 van de Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.
5. Mocht in de toekomst worden overgegaan tot sloop van de oude schuur, dan is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, Huismus, Steenuil en Kerkuil in deze schuur noodzakelijk om te kunnen bepalen of in dat geval voor deze soorten nadelige effecten te verwachten zijn en eventueel een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en Faunawet moet worden aangevraagd.'

Kortom, op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Weerter- en Budelerbergen en Ringselven'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is 'Sarsven en De Banen', dat is gelegen op circa 5 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingeloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van woningen heeft, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de verbouwing worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaardregels van de gemeente Weert, welke zijn omgezet naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet (versie in werking 1-1-2015);
- luchtfoto's t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een bepaalde goot- 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 bouw mogelijkheden 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.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, danwel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In de aanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 De regels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

6.3.2 Opbouw bestemmingsbepaling

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid met een omgevingsvergunning af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen qua gebruik of bouwmogelijkheden.

Beleid per (dubbel)bestemming

Bestemming Water

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals openbare verkeers- en verblijfsruimten en water:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer mogelijk.
2. Water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.

Bestemming Wonen

Het beleid

Het algemene beleid voor deze bestemming is gericht op:

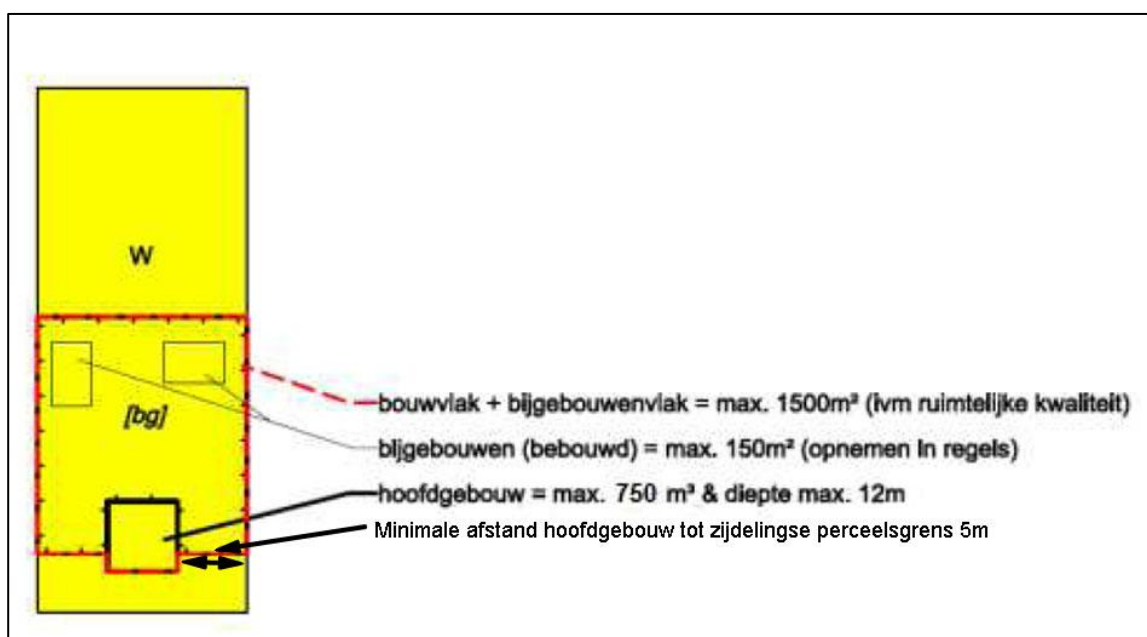
1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met afwijking op de gebruiksregels kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via afwijking van de gebruiksregels.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig, zoals planologisch geregeld maar nog niet gerealiseerd en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is bepalend. Deze woningen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.
4. 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;
vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. 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 een 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 is veelal te realiseren binnen een hoofdgebouw met een inhoud van 750 m³ (en in sommige gevallen 1.000 m³) en een woning met een bouwblokdiepte van ongeveer 12 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel.

Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de desbetreffende percelen ontoereikend is. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. De inhoud van bestaande woningen wordt gerespecteerd, indien deze groter is dan 750 m³. Kleinere woningen mogen worden uitgebreid tot 750 m³.

Het hoofdgebouw is bepalend voor de bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van in de meeste gevallen respectievelijk 5,5 en 8 meter. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 meter voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.



De aanduiding 'bijgebouwen'

De aanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel. Volgens de Wabo is het toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 meter wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden. Er is voor gekozen de oppervlakte van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 1.500 m² te laten bedragen in verband met de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt namelijk voorkomen dat op het gehele perceel bebouwing opgericht kan worden. Uitgangspunt bij een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit is namelijk zoveel mogelijk concentratie van bebouwing.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten in de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het vlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van de Wabo. Hierbij zijn oppervlakte en hoogte beperkt. 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. In een bijgebouw mag onder de kap geen verblijfsruimte worden opgericht.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte van een erfafscheiding maximaal 2 meter bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 meter. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd.

Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

Ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op deze beschermingszone, behorende bij primaire wateren, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing. Het betreft de beschermingszone rondom de Rakerlossing.

Aanduiding Waardevolle boom

Karakteristieke, monumentale en waardevolle bomen zijn aangeduid als 'waardevolle boom'. Ten behoeve van het behoud van karakteristieke, monumentale en beeldbepalende bomen wordt het volgende gesteld: gestreefd wordt naar het voor zover en zolang mogelijk behouden van de karakteristieke, monumentale en beeldbepalende bomen. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of dat de levensvatbaarheid van de boom na uitvoering van de werkzaamheden niet langer gewaarborgd is.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' op de verbeelding, zijn de gronden mede bestemd ter bescherming van de windvang van de molen. Hier gelden maximale bouwhoogtes en hoogtes van bomen en heesters, waarvan middels een afwijkingsbevoegdheid afgeweken kan worden. De formules voor de berekening van de maximale hoogtes zijn opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

7 Handhaving

7.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare informatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten. Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het ‘veld’ en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingtaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

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

8 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De Grex-wet is daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert is een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele aanvragen en vergoedingen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de reguliere bestemmingsplanprocedure waarbij een ieder een zienswijze kan indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure

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

a. Voorbereiding

Vooroverleg met instanties.

b. Ontwerp

1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan).

c. Vaststelling

Vaststelling door de Raad.

2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan).

d. Beroep

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.

Reactieve aanwijzing.

Beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

Tijdens de termijn van 6 weken dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie heeft gelegen (5 maart 2015 tot en met 15 april 2015) zijn geen zienswijzen ingediend.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18-06-2014 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Rakerstraat ongenummerd'. Hierbij is een korte beschrijving van het planvoornemen gevoegd.

9.3 Het vooroverleg met instanties

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

Waterschap Peel en Maasvallei (watertoetsloket) en de provincie Limburg.

Er heeft informeel vooroverleg plaatsgevonden met het Watertoetsloket Peel en Maasvallei en de provincie Limburg. Beide instanties hebben aangegeven dat formeel vooroverleg niet nodig is. Wel zijn enkele opmerkingen gemaakt:

Watertoetsloket Peel en Maasvallei per mail d.d. 19 januari 2015:

1. De inritten zijn in het plan thans bestemd met de bestemming "Wonen". Dit zou, overeenkomstig met artikel 3.1.1, lid d van de planregels, bestemd moeten worden met de bestemming "Water". Ik bemerk dat het huidige bestemmingsplan ook niet als zodanig is ingestoken, waarbij inritten worden bestemd als wonen. Dit is onwenselijk, want:
 - o Een deel van het perceel in eigendom van Waterschap Peel en Maasvallei krijgt de bestemming wonen, waar ruimte voor water de primaire bestemming is, dit conform de kernzone van de watergang zoals opgenomen in onze Legger.
 - o Er wordt ten onrechte gesuggereerd dat de inrit voor "woondoeleinden" mag worden gebruikt, ondanks dat dit door de dubbelbestemming onmogelijk wordt gemaakt.
2. U maakt voor de berekening van het waterbezwaar gebruik van gemeentelijke normen. Volgens de normen van het waterschap moet per vierkante meter nieuwe verharding 50 mm kunnen worden geborgen in de bergingsvoorziening ($750 * 0,05 = 37,5 \text{ m}^3$ voor de 2 woningen). Tevens inzichtelijk te worden gemaakt wat er gebeurt wanneer 84 mm neerslag valt. Hierbij mag geen overlast ontstaan voor derden. Dit lijkt, gezien de ligging van het plangebied, niet aan de orde. Aangezien er ook enige bebouwing wordt gesloopt (er lijkt nu een schuur te staan op het meest noordelijke perceel), mogen deze vierkante meters in mindering worden gebracht op de opgave. Dan lijkt mij de voorziene berging van 35 m^3 ruim voldoende.
3. Het aanleggen en/of vervangen van duikers onder eventueel nieuw aan te leggen inritten is vergunningsplichtig.
4. Het gebruik van bronneringen en hun lozingen, (voor de aanleg duikers, bebouwing) is afhankelijk van de hoeveelheden meldings- of vergunningsplichtig.

Reactie:

1. Dit is aangepast.
2. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) van de gemeente Weert is 20 mm berging opgenomen bij ontwikkelingen. Achterliggende gedachte is dat naast de infiltratiecapaciteit van de ondergrond ook de risico's op calamiteiten en ongewenste overstorten met te hoge debieten op waterlichamen van Waterschap Peel en Maas is meegenomen. In betreffende plannen is zorgvuldig gekeken naar de risico's en deze zijn bij een berging met een capaciteit van 20 mm laag ingeschat omdat er geen direct risico is dat water met een debiet hoger dan 1 l/sec/ha aan het openwater van Waterschap Peel en Maas zal worden aangeboden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het Watertoetsloket.
3. Hiervoor wordt een vergunningstelsel opgenomen in de planregels.
4. Op basis van de Waterwet geldt hiervoor een vergunningsplicht, dit kan niet in de planregels van het bestemmingsplan worden verwerkt.

Provincie Limburg per mail d.d. 23 januari 2015:

1. De ladder duurzame verstedelijking zou beter / anders onderbouwd moeten worden. De redenering dat de woningen zijn opgenomen in de diverse visies en nota's van de gemeente is valide, maar met name de laatste zin onder ad 1 op pag. 14 is onvoldoende.
2. In de overeenkomst zijn grondoverdracht en woningbouw aan elkaar gekoppeld. Maar in de toelichting wordt verder niet van koppeling gesproken, maar van "compensatie", waarbij beide ontwikkelingen (op verschillende plekken in de toelichting) als een compensatie voor het toestaan van de andere ontwikkeling worden opgevoerd: zie bijvoorbeeld de inleiding en de eerste alinea op pag 14.

Reactie:

1. De onderbouwing van ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangepast.
2. Het feit dat de woningbouw en de compensatie contractueel aan elkaar zijn gekoppeld wordt nadrukkelijker in de toelichting verwoord.

10 **Bijlagen**

Verkennd bodemonderzoek (Aelmans ECO BV) (25 en 29 april 2014)

Akoestisch onderzoek (Aelmans ROM) (19-11-2014)

Archeologisch onderzoek (ArcheoPro) (18-11-2014)

Natuurwaardenonderzoek (Peeters Econsult) (29-3-2014)