

TOELICHTING

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	4
2.1 Ligging plangebied	4
2.2 Beoogde planontwikkeling	6
2.3 Ruimtelijke effecten.....	10
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2 Perspectieven	13
3.2.3 Provinciale waarden.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Milieuzonering	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid.....	17
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	18
5.1 Archeologie	18
5.2 Cultuurhistorie.....	19
5.3 Kabels en leidingen	20
5.4 Verkeer en parkeren	20
5.5 Waterhuishouding	20
5.5.1 Vierde Nota Waterhuishouding.....	21
5.5.2 Provinciaal beleid	21
5.6 Natuur en landschap.....	21
5.7 Flora en fauna	22
5.8 Duurzaamheid	22
6. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	23

7. PLANSTUKKEN.....	23
7.1 Algemeen	23
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	24
7.2.1 Toelichting	24
7.2.2 Regels	24
7.2.3 Verbeelding	25
7.2.4 Toelichting plan	25
8. HANDHAVING.....	26
8.1 Inleiding	26
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	27
8.3 Overgangsrecht	27
8.4 Voorlichting.....	27
8.5 Controles	27
8.6 Sanctionering	28
9. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE.....	28
9.1 Inleiding	28
9.2 Kennisgeving voorbereiding	28
9.3 Vooroverleg	28
9.4 Formele procedure	29
9.4.1 Algemeen.....	29

1. INLEIDING

Op 21 juli 2009 is door de initiatiefnemer een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van de inrichting van het woongebouw aan de Rietstraat 53 in Laar.

De veranderingen hebben betrekking op het wijzigen van een viertal kamers en 1 kantoor behorende bij het verhuurbedrijf in een drietal zelfstandige appartementen voor verhuur. Tevens worden de overige 17 wooneenheden als zelfstandige wooneenheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Het vigerende bestemmingsplan staat (zelfstandige) appartementen niet toe. Enkel het gebruik van het pand ten behoeve van kamerverhuurbedrijf is toegestaan. De wijziging van de kamers in appartementen kan geregeld worden middels een bestemmingsplanherziening conform art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het pand aan de Rietstraat 53 is reeds geruime tijd in gebruik als woongebouw. In de loop der jaren is door gewijzigde vraag het verhuur van kamers gedeeltelijk overgegaan in verhuur van zelfstandige wooneenheden. Het wijzigen van de vier kamers en kantoor in een drietal appartementen kan in deze gezien worden als de laatste stap in de omschakeling naar verhuur van zelfstandige wooneenheden. Het aantal bewoners neemt hierdoor niet toe.

De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding. De planregels zijn opgesteld conform SVBP 2008, de digitale verbeelding is opgesteld conform IMRO 2008.

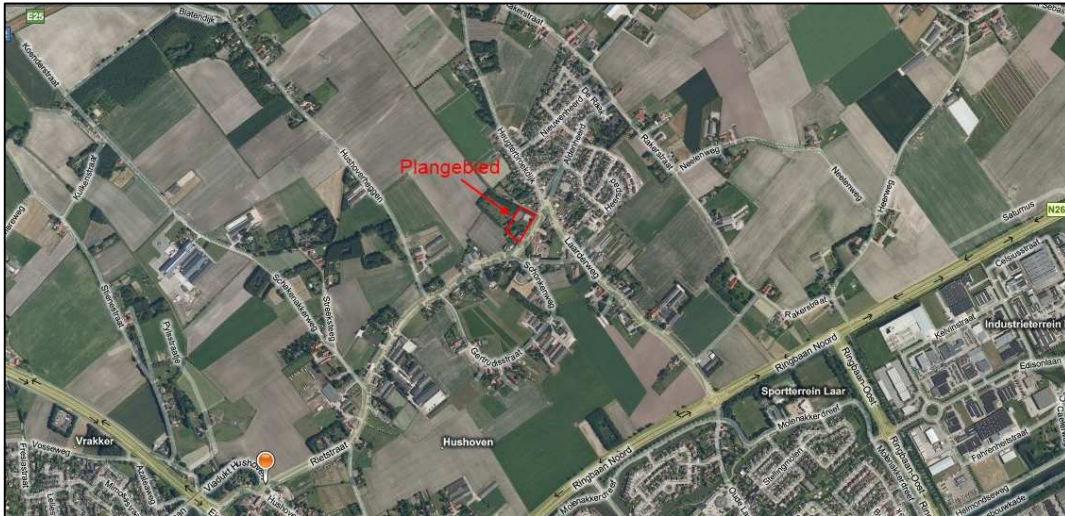
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende planregels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

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

De locatie is gelegen ten noorden van Weert tussen de A2 en Weert direct tegen de kern Laar. Het plangebied is gelegen grenzend aan het buitengebied, zie figuur 1. De omgeving heeft een landelijke uitstraling met in de directe omgeving hoofdzakelijk burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven. Het plangebied is op een afstand van ca. 1,1 km van de A2 gelegen en op een afstand van ca. 800 meter van de bebouwde kom van Weert.



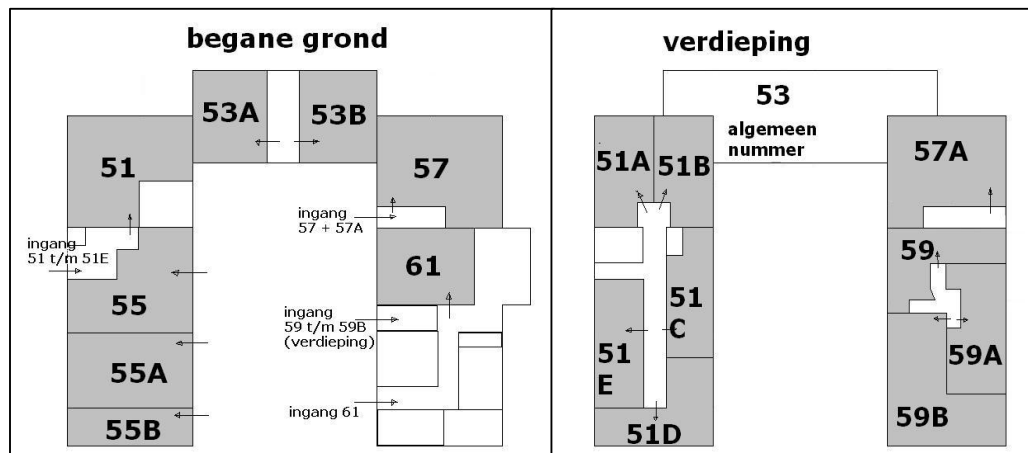
Figuur 1: Ligging plangebied

De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 4.500 m². Momenteel zijn op het betreffende perceel een woongebouw, een tennisveld en een parkeerplaats aanwezig (figuur 2). De parkeerplaats staat geheel ter beschikking voor de bewoners van het woongebouw. Het geheel is omgeven door een natuurlijk aangelegde tuin.



Figuur 2: Ligging projectlocatie

De huidige indeling van de wooneenheden incl. huisnummers is weergegeven in figuur 3.

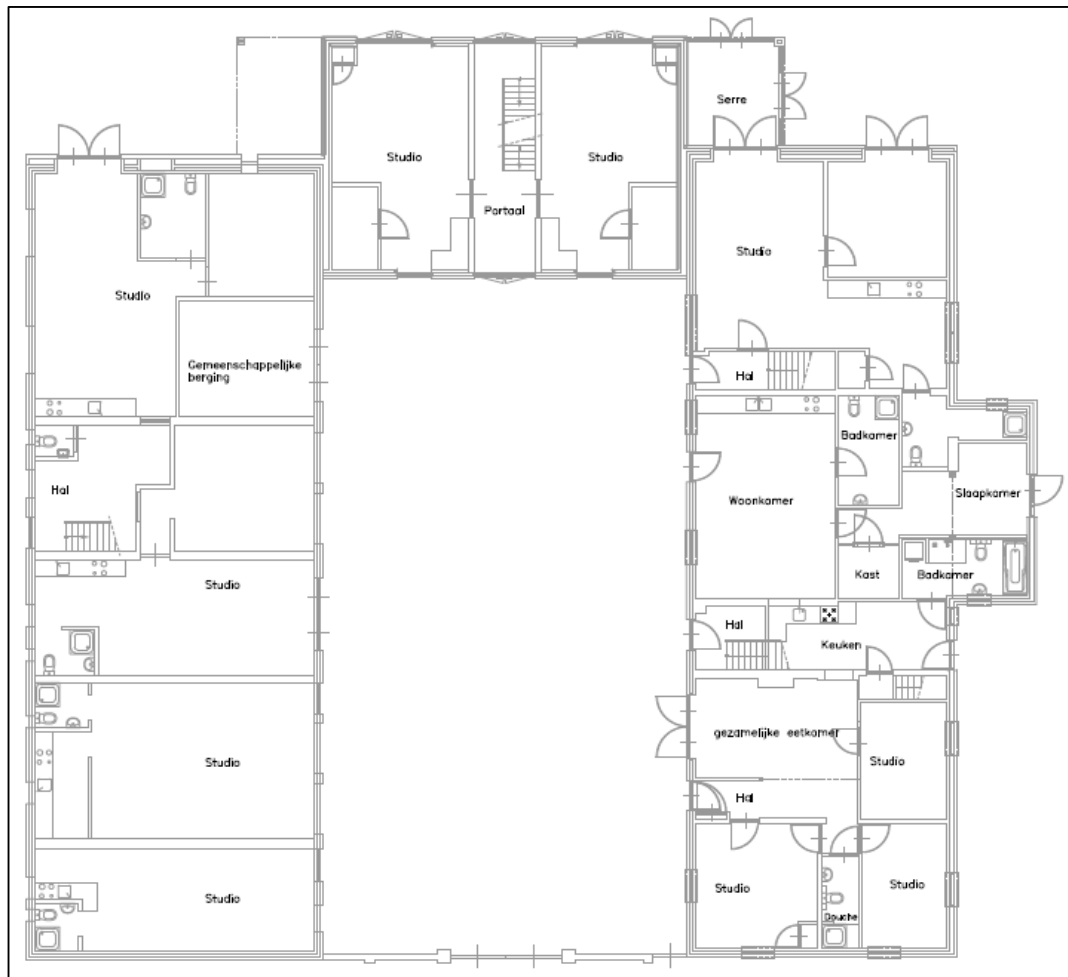


Figuur 3: Huidige indeling wooneenheden

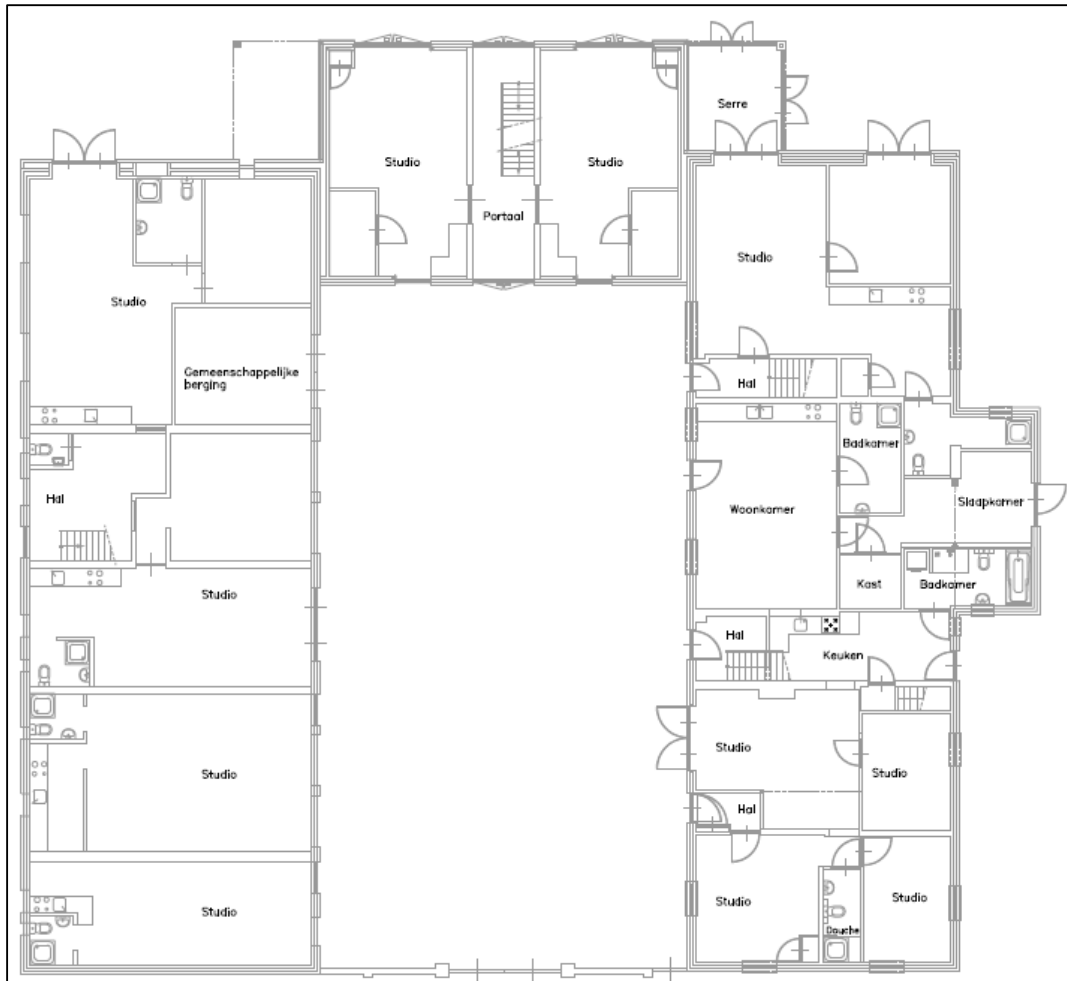
2.2 Beoogde planontwikkeling

De voornaamste bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer bestaan uit het verhuren van kamers (studio's), waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van de aanwezige voorzieningen. Een aantal kamers en een kantoor in het huidige woongebouw wordt gewijzigd in een 3-tal appartementen. Hierdoor komt het totale aantal woningen uit op 20. Het aantal bewoners neemt hierdoor niet toe, maar de woningen worden ruimer en geschikt voor twee personen. In figuur 4 en 5 is de bestaande en nieuwe plattegrond van de begane grond weergegeven. Figuur 6 en 7 geven de bestaande en nieuwe plattegrond van de verdieping weer.

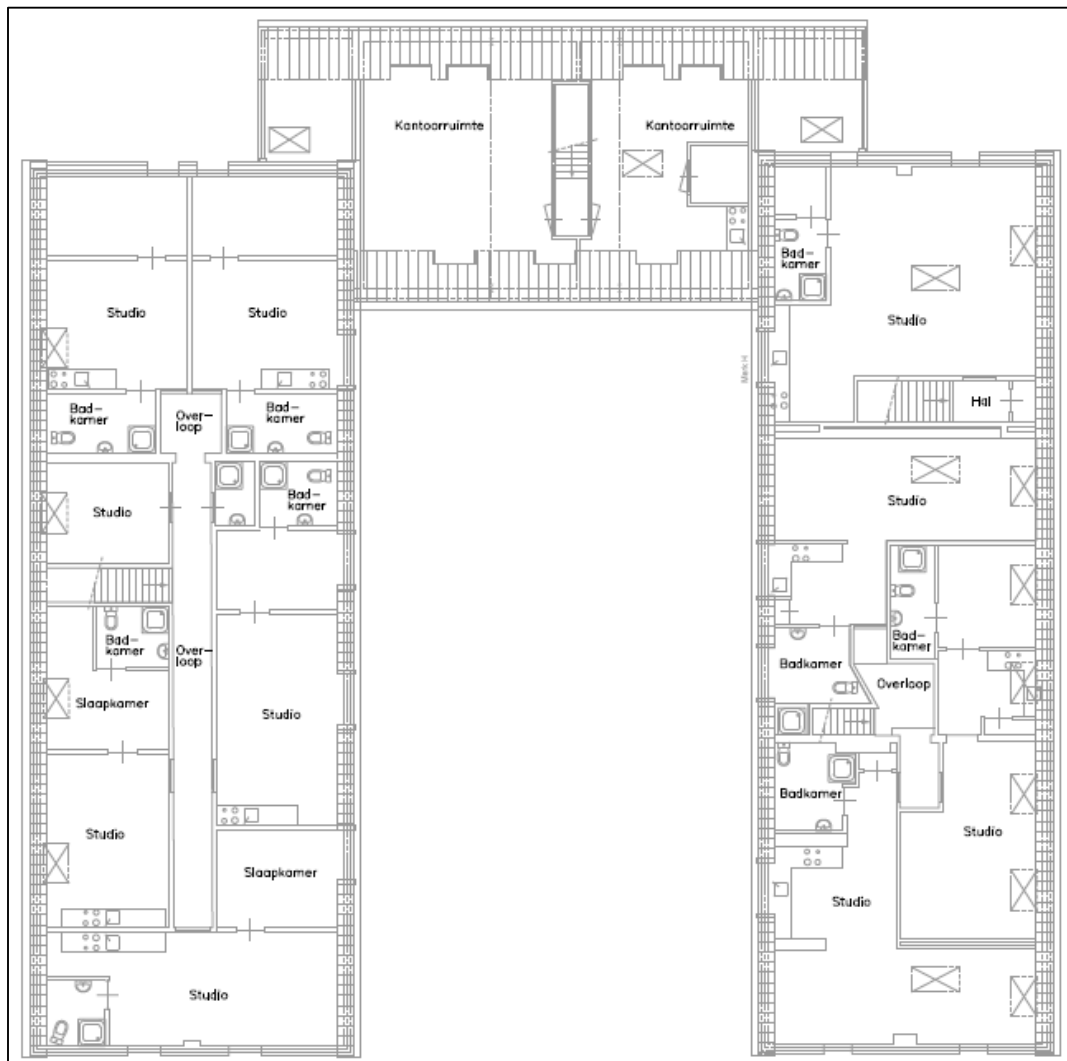
Met dit bestemmingsplan worden tevens de 17 zelfstandige woningen planologisch geregeld, welke reeds in het woongebouw aanwezig zijn.



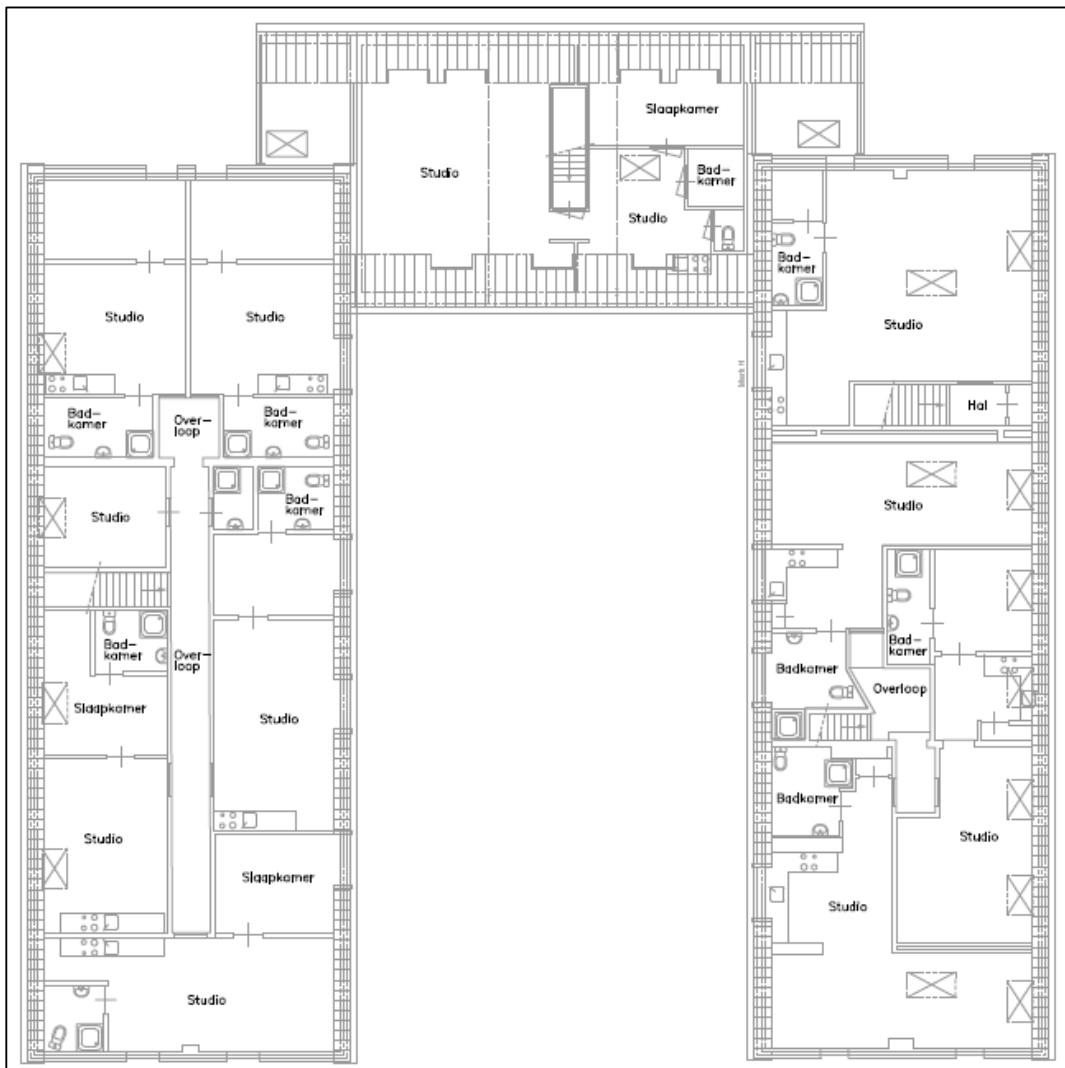
Figuur 4: Huidige plattegrond begane grond



Figuur 5: Nieuwe plattegrond begane grond



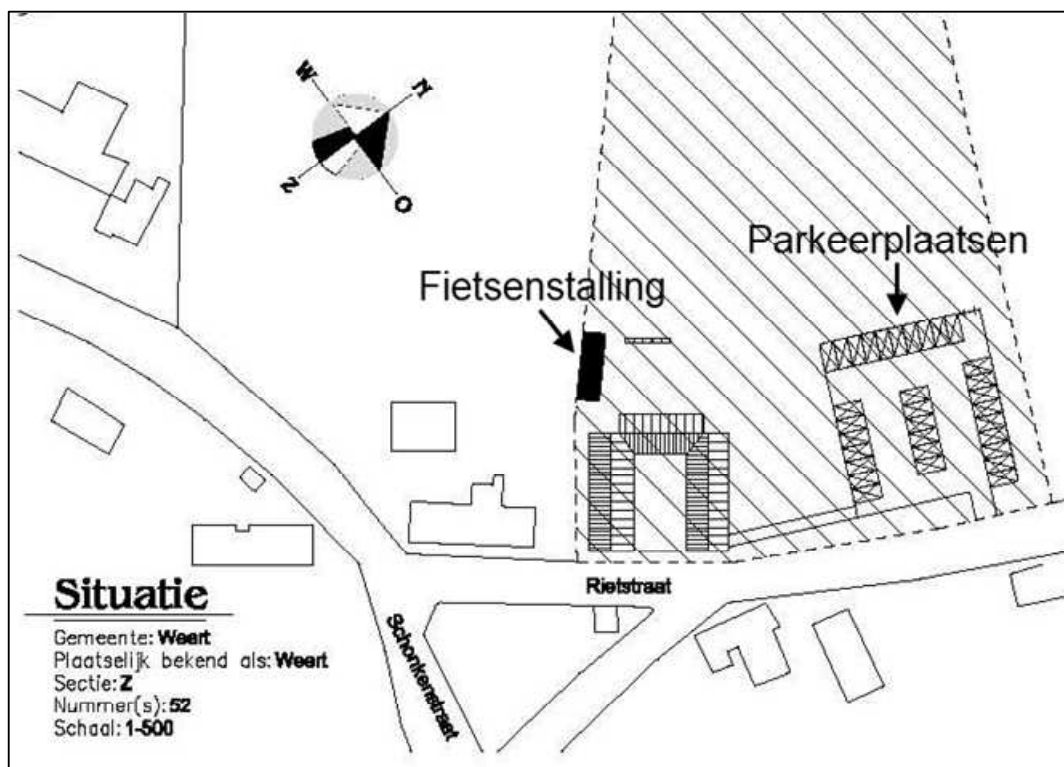
Figuur 6: Huidige plattegrond verdieping



Figuur 7: Nieuwe plattegrond verdieping

2.3 Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zijn zeer beperkt. De wijzigingen hebben slechts betrekking op interne wijzigingen ten behoeve van het realiseren van een 3-tal appartementen zie de figuren 4 t/m 7. Verder worden de overige 17 woningen planologisch gewijzigd in zelfstandige woningen. Voorts is aan de achterzijde van het woongebouw een fietsenstalling gerealiseerd (zie figuur 8). Vanaf de Rietstraat wordt deze fietsenstalling aan het oog onttrokken door de aanwezige beplantingsstrook en het huidige woongebouw. Voor het parkeren van de auto's maken de bewoners gebruik van de bijbehorende parkeerplaats (zie figuur 8). Vanaf de parkeerplaats loopt een verhard pad naar het woongebouw. Hierdoor hoeven de bewoners en eventuele bezoekers niet aan de Rietstraat te parkeren.



Figuur 8: Situatietekening

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota 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 'Laar' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente 'Weert'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product dat uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Het onderhavig initiatief is van een dermate geringe omvang dat er geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

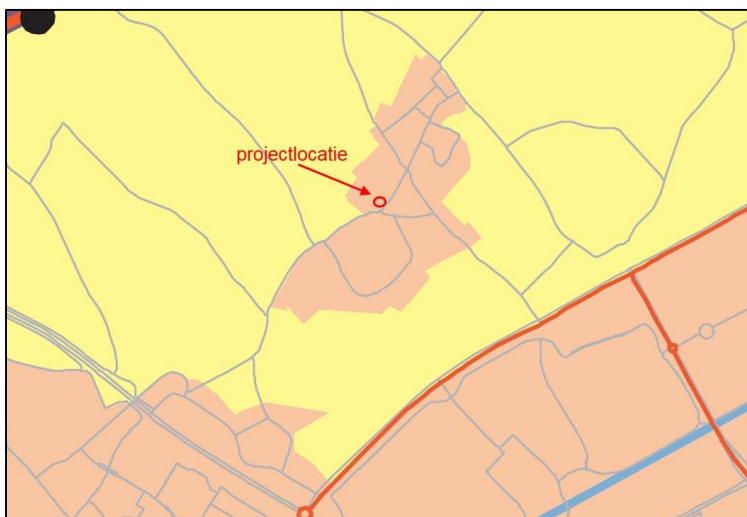
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P9, zie figuur 9. De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.



Figuur 9: Uitsnede kaart Perspectieven en ligging projectlocatie

Onderhavig plangebied maakt deel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Deze stadsregio vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie- en landsgrenzen uitstrekt. De stadsregio heeft een strategische ligging als Poort van Limburg naar het Brabantse achterland. Door de ligging vervult zij ook een functie ten opzichte van de regio Eindhoven. Weert richt zich in toenemende mate op de opvang op de gebieden van woningbouw en bedrijvigheid vanuit Brabant en met name de regio Eindhoven.

De ontwikkeling van de stadsregio's is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten, met (afhankelijk van het thema) afstemming op stadsregioniveau en niveau stedelijke netwerken. De Provincie wil, samen met de woonregio's, in de komende periode de omslag van de aanbodgestuurde naar de vraaggestuurde woningmarkt maken, met een sturende en coördinerende rol van de Provincie gericht op een goede samenhang tussen de regionale woningbouwprogramma's, de herstructureringsopgave e.d. Dit wordt nader uitgewerkt in de provinciale en regionale woonvisies, en in de daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma's waarover bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

Onderhavig plan heeft betrekking op het (intern) wijzigen van een woongebouw. Onderhavig initiatief past binnen het door het provinciaal bestuur in het POL vastgelegde beleid.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

- Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied gelegen in de boringsvrije zone van de Roerdalslenk. De locatie is niet gelegen in een waterwingebied, stiltegebied of andere beschermde gebieden. Aangezien het bouwplan geen betrekking heeft op grondwateronttrekking, levert dit geen beperkingen op voor onderhavig bouwplan.

- Groene waarden

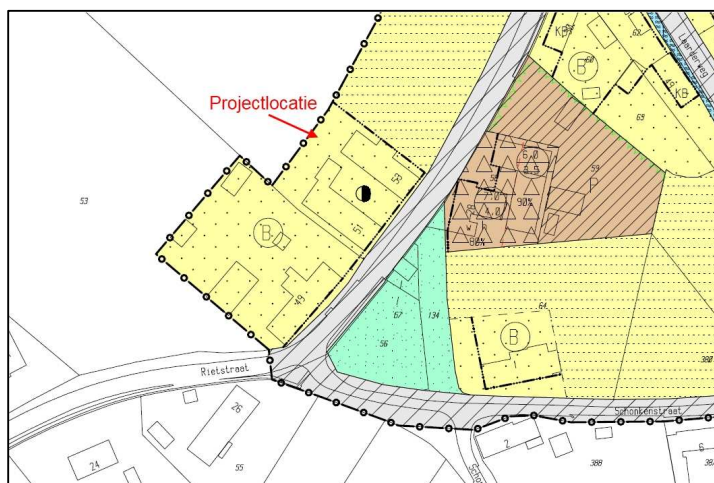
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.

- Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.

3.3 Gemeentelijk beleid

De locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan "Laar" de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'kamerverhuurbedrijf'.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplankaart en ligging projectlocatie

Ter plaatse van de aanduiding kamerverhuurbedrijf is volgens de bepalingen van het bestemmingsplan het gebruik van panden ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf toegestaan. Het bestemmingsplan staat (zelfstandige) appartementen niet toe.

Onderhavig plan is in strijd met het bestemmingsplan. Tegen de bewoning in deze vorm bestaat gelet op de basisbestemming 'Woondoeleinden' vanuit planologisch oogpunt in principe geen bezwaar.

De wijziging in 20 zelfstandige wooneenheden wordt nu geregeld met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding. De planregels zijn opgesteld conform SVBP 2008, de digitale verbeelding is opgesteld conform IMRO 2008.

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.

Bij onderhavig plan wordt de bestemming 'woondoeleinden' niet gewijzigd. Verder heeft onderhavig bouwplan enkel betrekking op een interne wijziging binnen een bestaand gebouw. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

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

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Bij onderhavig bouwplan is er geen sprake van het wijzigen van bestemmingen. Verder blijft de afstand van de voorgevel ten opzichte van de Rietstraat ongewijzigd. Ten aanzien van de geluidgevoelige functie van het gebouw vinden er geen wijzigingen plaats.

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

4.3 Milieuzonering

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies.

Dit kan door middel van:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak.

De afstanden tot eventuele milieuzonering van bedrijven in de omgeving blijft ongewijzigd. Onderhavig plan brengt derhalve geen verdere beperkingen voor bedrijven in de omgeving met zich mee. Anderzijds zal het wijzigen van kamers in appartementen evenmin van negatieve invloed zijn op het woonklimaat in de omgeving.

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.

In onderhavige situatie worden geen woonbestemmingen toegevoegd.

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

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in de "Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen" die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984 en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaire's staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. Het beleid voor hogedruk aardgasleidingen en vloeistofleidingen is overigens thans sterk in beweging.

Binnen een straal van circa 1 kilometer dient te worden geïnventariseerd of in de huidige en toekomstige situatie binnen of buiten het plangebied risicobronnen (Bevi-inrichting, transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, hogedruk aardgas- en transportleidingen brandbare vloeistoffen) aanwezig zijn.

In de nabijheid van het plangebied is geen route voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen relevante hoge druk aardgasleidingen.

Uit de risicokaart van Limburg blijkt, dat op een afstand van meer dan ca. 670 meter een buisleiding van de Gasunie is gelegen met bijbehorende risicocontour. Gezien de afstand en het feit dat er geen woonbestemming wordt toegevoegd, heeft onderhavige ontwikkeling geen gevolgen voor het persoonsgebonden en het groepsrisico.

Uit de risicokaart van Limburg blijkt, dat er verder in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

Uit het bovenstaande blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Onderhavig plan heeft geen betrekking op het toevoegen van nieuwe kwetsbare objecten. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig.

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

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

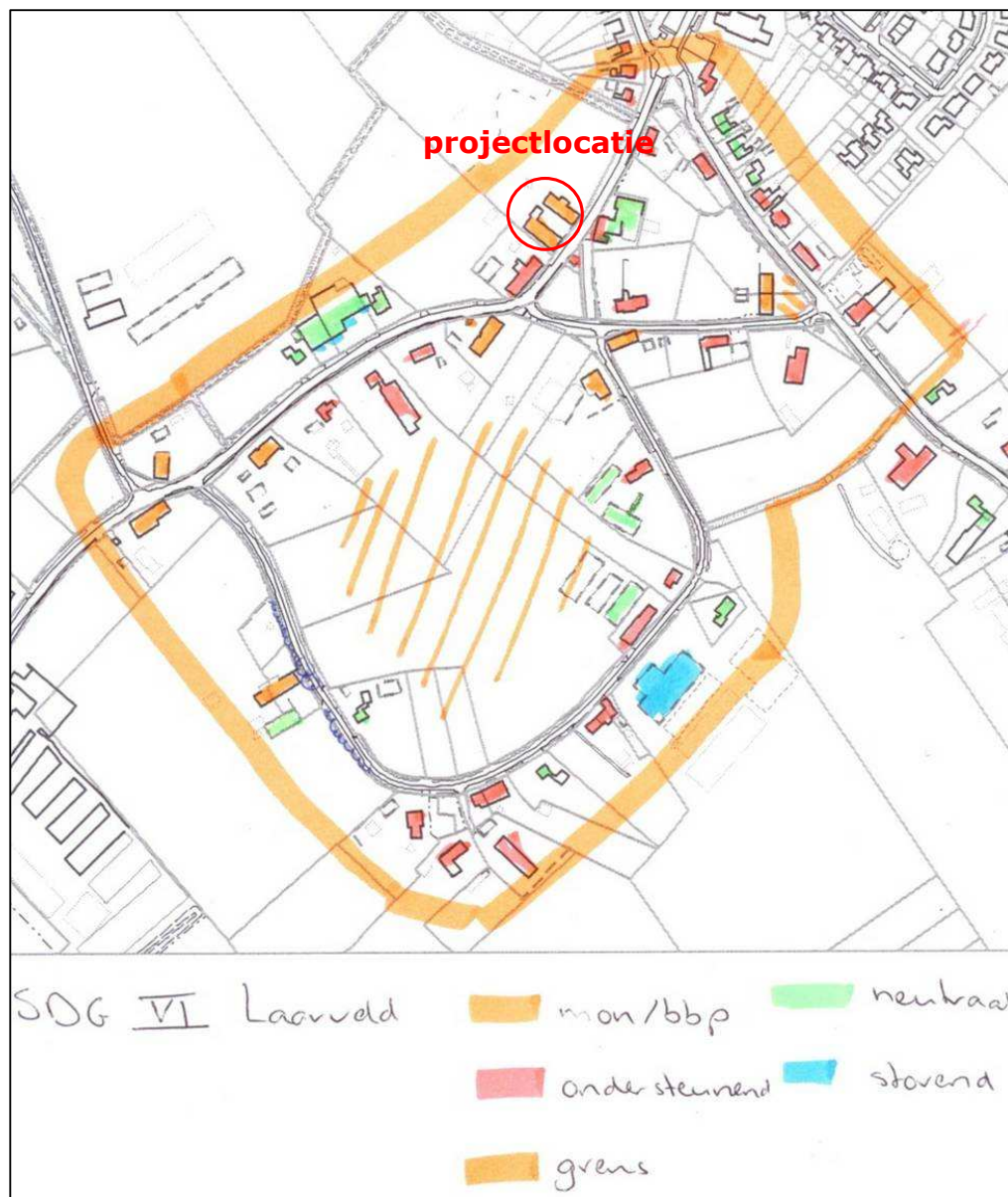
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Onderhavig bouwplan is gelegen in een Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied maar heeft geen betrekking op grondwerkzaamheden. Het betreft enkel een interne wijziging. Eventueel aanwezige archeologische waarden blijven derhalve intact.

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

5.2 Cultuurhistorie

Onderhavig perceel is gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, namelijk 'gebied VI – Laarakker'. Dit gebied heeft betrekking op de Rietstraat, Gertudisstraat, Schonkenstraat en Laarderweg, zie figuur 11.



Figuur 11: Kaart beschermd stads- en dorpsgezicht 'Laarakker' en ligging locatie.

Laarakker betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9e eeuw en is vrij uniek. Het agrarische gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. De oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol.

Voorts zijn vooral waardevol de ensembles langs de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat – Schonkenweg – Rietstraat en de driehoek Schonkenstraat – Rietstraat – Laarderweg. Deze gebieden vormen de meest gaaf gebleven onderdelen van het agrarische verleden en heden van Laarakker.

Binnen het gebied zijn nog enkele bijzondere elementen te noemen zoals restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.

Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Laarakker', omdat aan de buitenzijde van het woongebouw en op het betreffende perceel geen wijzingen worden doorgevoerd.

5.3 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende 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. Onderhavig plan heeft echter geen betrekking op het realiseren van nieuwe aansluitingen. De huidige aansluitingen blijven ongewijzigd in gebruik.

5.4 Verkeer en parkeren

Bij het woongebouw aan de Rietstraat 53 is reeds een parkeerplaats aanwezig voor ca. 32 personenauto's, zie figuren 2 en 8. Dit is ruim voldoende voor alle bewoners incl. eventuele bezoekers. Vanuit de parkeerplaats loopt over het eigen terrein een voetpad naar het woongebouw. Er hoeft derhalve niet aan de Rietstraat geparkeerd te worden.

Conform de CROW publicatie 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' wordt voor goedkope woningen in een matig stedelijk gebied een parkeernorm gehanteerd van 1,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het aandeel van bezoekers is. Dit betekent dat in onderhavige situatie minimaal 26 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Aangezien de parkeerplaats ruimte biedt aan ca. 32 personenauto's zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Verder is er een overdekte fietsenstalling aanwezig aan de achterzijde van het woongebouw, zie figuur 8. Deze is te bereiken via een pad aan de linkerkzijde van het woongebouw.

5.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.5.1 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.

5.5.2 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.

Onderhavige planontwikkeling brengt geen wijzigingen in het waterbeheer met zich mee. De ontwikkeling heeft betrekking op een interne wijziging binnen een bestaand gebouw.

Afvalwater

Het afvalwater zal in de nieuwe situatie, evenals in de bestaande situatie, worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Met betrekking tot de afvoer van hemelwater vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

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

5.6 Natuur en landschap

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.

Verder heeft onderhavig bouwplan enkel betrekking op interne wijzigingen binnen een bestaand gebouw. Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

5.7 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

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 moeten blijven.

Onderhavig bouwplan heeft enkel betrekking op een interne wijziging binnen een bestaand gebouw. Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de flora en fauna in de omgeving.

5.8 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.

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

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 bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de 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.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Rietstraat 53' van de gemeente Weert bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar gesteld worden, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk wordt vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er wordt een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er wordt een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd. Het aanpassen van de bestaande software aan de eisen van de SVBP2008, zal in de komende maanden gebeuren door de softwareleveranciers;
- er wordt een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringsverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene ontheffingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is als onderdeel C aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7.2.4 Toelichting plan

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de voor onderhavig bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemmingen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan geldt dat artikel 1 ziet op de begripsomschrijvingen. Er is een aantal standaardbegrippen overgenomen uit de SVBP2008 en daarnaast zijn begrippen opgenomen uit het momenteel vigerende plan "Laar". Ook is aansluiting gezocht bij onlangs vastgestelde partiële herzieningen.

Het eerste hoofdstuk vervolgt met de wijze van meten, in artikel 2. Ook hier geldt weer dat een aantal standaarden uit de SVBP2008 over zijn genomen.

Het tweede hoofdstuk ziet toe op de specifieke bestemmingsregels. In dit geval is er één (hoofd)bestemming opgenomen, te weten "Wonen".

Ter plaatse van het woongebouw is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de wooneenheden gerealiseerd dienen te worden. Tevens is hierbij het maximaal toegestane aantal wooneenheden aangegeven. De bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen het vlak met de aanduiding "bijgebouwen". Voor wat betreft de oppervlakte van de bijgebouwen is aangesloten bij de bestaande regeling van de gemeente Weert. Binnen het bestemmingvlak "Wonen" mogen ook parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden bouwregels gegeven. Onder meer de maximale hoogte, maximale oppervlakte en situering zijn aangegeven. Burgemeester en wethouders mogen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken.

Ten aanzien van het gebruik wordt als regel gesteld dat het in ieder geval strijdig is om bijgebouwen voor zelfstandige bewoning te gebruiken. Daarnaast wordt ook het gebruik voor opslagdoeleinden anders dan overeenkomstig het normale gebruik, de uitoefening van handel en/of bedrijf en het gebruik voor prostitutiedoeleinden gezien als zijnde strijdig. Er is een ontheffingen mogelijk ten aanzien van de gebruiksregels in het kader van handel in de vorm van digitale verkoop per internet.

Naast de (hoofd)bestemmingen is tevens de dubbelbestemming „Waarde – Archeologie. van kracht voor het onderhavige plangebied. Op het aspect archeologie is in voorliggende toelichting onder paragraaf 4.2.1 nader ingegaan. Omdat sprake is van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, geldt ten aanzien van bodemverstoringen vanaf 250 m² een (archeologische) onderzoeksplicht. Dit is vervat in artikel 4 van de regels.

Hoofdstuk 3 vangt aan met de anti-dubbeltelregel, die standaard is voorgeschreven. Daarna wordt achtereenvolgens ingegaan op de algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels. Ten slotte worden in hoofdstuk 3 nog enkele overige regels vermeld.

Het laatste hoofdstuk van de regels gaat in op het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht is, net als de anti-dubbeltelregel, standaard voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze luidt dan ook hetzelfde voor alle bestemmingsplannen. In de SVBP2008 is de slotregel ook gestandaardiseerd.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van een bestemmingsplan zijn:

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

Het beleid met betrekking tot de handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de handhavingsnota 2001 van de gemeente Weert. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven. In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt deel uit van deze nota. In de nota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen vastgelegd.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht op de naleving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht in het kader van het ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs bouw- en milieuvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, zoals de politie. Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wro het tijdstip van inwerkingtreding van een bestemmingsplan bepalend voor zowel voor het bouw- als het gebruiksrecht. Ten aanzien van het bouwen geldt dat het overgangsrecht niet geldt voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik zoals dit 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 één jaar wordt onderbroken, het verboden is om dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied reeds uitgebreid geïnformeerd over het voor- en ontwerp bestemmingsplan.

8.5 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden. Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren, doch minstens eenmaal per jaar.

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

Wanneer specifieke controles plaatsvinden, wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan onder meer 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 indien er controles worden gehouden in samenwerking met andere gemeentelijke diensten.

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

8.6 Sanctionering

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

9. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Ingevolge artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders kennis te geven dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit is gebeurd in het huis-aan-huis blad 'De Trompetter/Land van Weert' op 12 mei 2010.

9.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

Met betrekking tot onderhavig plan is vooroverleg niet noodzakelijk omdat er geen belangen van naburige gemeenten, het waterschap, en diensten van het Rijk en de provincie in het geding zijn.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.