

Bestemmingsplan "Soutsweg ongenummerd"

Gemeente Weert



Bestemmingsplan "Soutsweg ongenummerd"

Gemeente Weert

IDN nummer:	NL.IMRO.0988.BPSoutswegongen-VA01
Rapportnummer:	211x05610
Datum:	27 juni 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer G. Brouwers
Projectteam BRO:	De heren F. Janssen en P. van de Ligt
Concept:	17 januari 2012
Ontwerp:	15 februari 2012
Vaststelling:	27 juni 2012
Trefwoorden:	Ruimte voor Ruimte regeling – compensatiewoningen — buitengebied – gemeente Weert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de realisatie van drie Ruimte voor Ruimte kavels aan de Soutsweg te Stramproy.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Geldend planologisch kader	5
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. BELEIDSASPECTEN	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	14
5. ONDERZOEKSASPECTEN	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Milieuaspecten	17
5.2.1 Bodem	17
5.2.2 Wegverkeerslawaaï	17
5.2.3 Luchtkwaliteit	19
5.2.4 Externe veiligheid	19
5.2.5 Milieuzonering	19
5.3 Archeologie	20
5.4 Natuur en landschap	20
5.5 Flora & fauna	20
5.6 Kabels en leidingen	20
5.7 Verkeer	21
5.8 Water	21
5.9 Molenbiotoop	22
6. JURIDISCHE VORMGEVING	23
6.1 Toelichting op de verbeelding	23
6.2 Toelichting op de regels	24

7. HANDHAVING	29
7.1 Inleiding	29
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	29
7.3 Overgangsrecht	30
7.4 Voorlichting	30
7.5 Controles	30
7.6 Sanctionering	31
8. OVERLEG EN INSPRAAK	33
8.1 Procedure	33
8.2 Kennisgeving voorbereiding	34
8.3 Vooroverleg	34

BIJLAGE

Separate bijlagen:

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (januari 2012) => K+

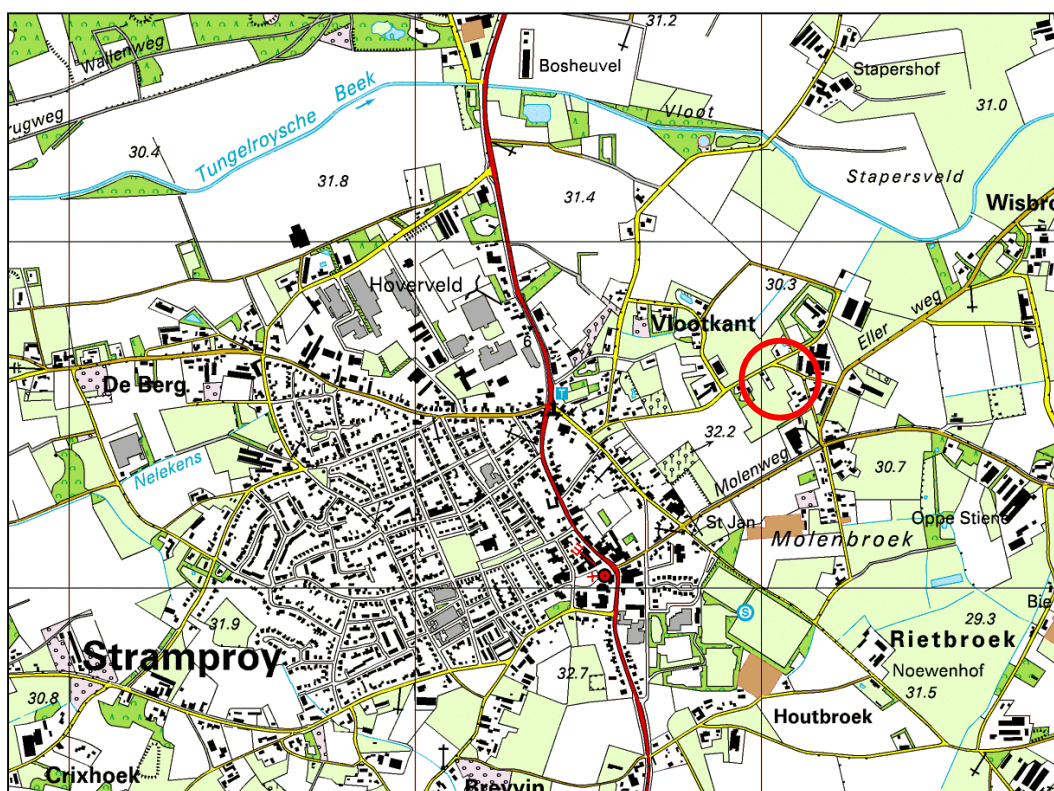
Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (februari 2012) => K+

1. INLEIDING

In 2009 zijn door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert' o.a. drie bouwtitels toegekend voor Ruimte voor Ruimtewoningen aan de Soutsweg te Stramproy.

In verband met de uitkomsten van het destijds uitgevoerde akoestische onderzoek naar het wegverkeerslawaai van de Soutsweg is de voorgevelrooilijn op een afstand van circa 19 m van de weg komen te liggen. In stedenbouwkundig opzicht is deze grote afstand tot de weg niet optimaal. Omliggende woningen bevinden zich veel dichters op de weg. Daarnaast zijn woningen met dergelijk ruime voortuinen nagevoel onverkoopbaar.

De maximumsnelheid van de Soutsweg is inmiddels verlaagd van 80 naar 60 km/uur. Dit leidt tot een forse vermindering van het wegverkeerslawaai, waardoor de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoningen dichters op de weg gesitueerd kunnen worden. Dichters op de weg heeft vanuit markt- en stedenbouwkundig opzicht voordelen.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Daarnaast wordt het plangebied uitgebreid met een strook grond van 5 m breed.

Om de voorgevelrooilijn, dichterbij de weg, en de vergroting van het plangebied juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt het nieuwe bouwvlak voor deze locatie wettelijk geregeld, waardoor nieuwe gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie blijft de identieke woonbestemming voor drie Ruimte voor Ruimte woningen behouden, alleen wordt de voorgevelrooilijn naar voren verschoven, zodat de woningen dichterbij de weg gerealiseerd kunnen worden en wordt de naastgelegen strook grond ook voor wonen bestemd.

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het project en ook bij de uitleg van de nieuwe bestemming en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van de op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: in de hoofdstukken 2 en 3 komen de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Ten slotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, handhaving en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

De Soutsweg is gelegen ten oosten van de kern Stramproy. Na ruim een halve kilometer buigt de weg naar het zuiden af en sluit deze uiteindelijk aan op de Molenweg. In deze bocht, tussen de woningen Soutsweg 2a en 4, is het mogelijk drie Ruimte voor Ruimtewoningen op te richten.

In de huidige situatie is de locatie in gebruik als weiland en tuin voor de omliggende woningen.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied

2.2 Geldend planologisch kader

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan "Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert" (vastgesteld d.d. 9 december 2009) de bestemming 'Wonen'. Het naastgelegen stuk grond is geregeld in het bestemmingsplan "Artikel 30 WRO herziening Buitengebied 1998" (vastgesteld d.d. 13 september 2001 en goedgekeurd d.d. 16 april 2002).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- ter plaatse zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- per bouwperceel mag één woning worden gebouwd;
- de woningen worden uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd, waarbij één gevel voor ten minste 70% wordt geplaatst in, dan wel tot maximaal 3 m achter, de gevellijn;
- het hoofdgebouw mag maximaal uit 2 bouwlagen met kap bestaan;
- het hoofdgebouw wordt over een oppervlakte van tenminste 50% met een kap afgedekt, waarbij de dakhelling tenminste 20° en niet meer dan 60° bedraagt;
- de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen;
- de breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 6 m;

- de zijgevels worden aan beide zijden ten minste 5 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst;
- de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1000 m³;
- de goothoogte van de woning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de hoogte van de woning mag niet meer dan 9 m bedragen.

Op de strook grond is de bestemming 'Agrarisch gebied' van toepassing. De gronden waarop deze bestemming rust zijn in hoofdzaak bestemd voor een duurzaam agrarisch grondgebruik. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor

- behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- behoud en ontwikkeling van de recreatieve (mede-)gebruiksfuncties;
- waterstaatkundige doeleinden;
- het functioneren, beheer en onderhoud van watergangen, voor zover nader aangeduid;
- burgerwoningen, voor zover nader aangeduid;
- doeleinden van openbaar nut;
- verkeersvoorzieningen;
- agrarische opstallen, voor zover nader aangeduid.



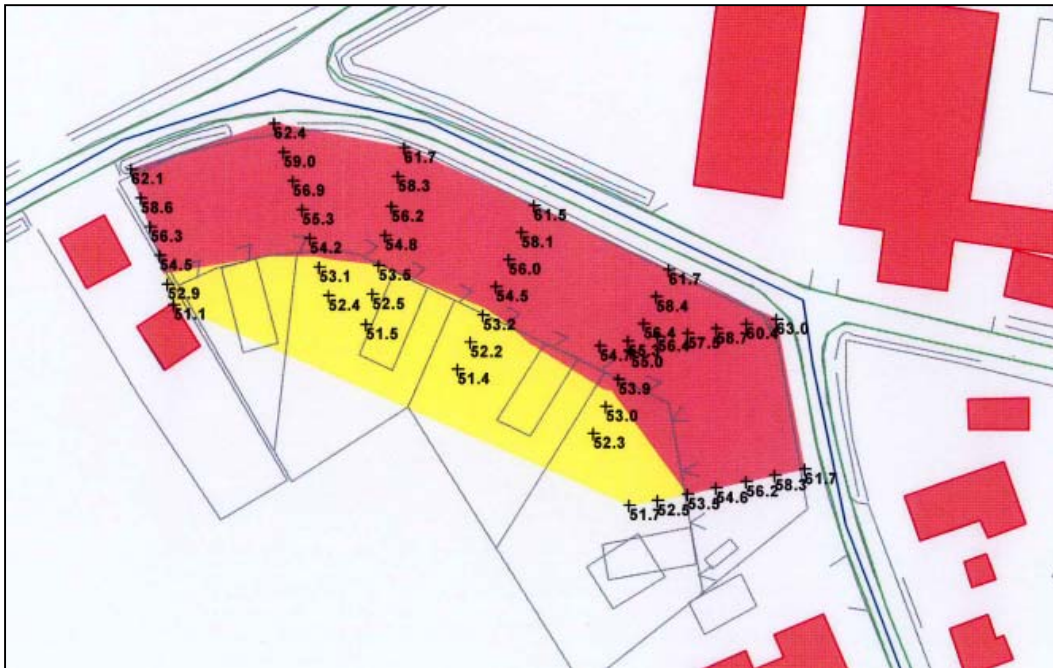
Afbeelding 4. Uitsnede plankaart Buitengebied 1998

Qua bebouwing zijn op de gronden, bestemd als 'Agrarisch gebied', uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de van toepassing zijnde doeleinden. De hoogte hiervan mag maximaal 2 meter bedragen.

3. PLANBESCHRIJVING

In de bocht van de Soutsweg, tussen de woningen met huisnummers 2a en 4, kunnen drie Ruimte voor Ruimtewoningen opgericht worden. Dit is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is in 2008 een akoestisch onderzoek verricht naar het optredende wegverkeerslawaai.

In 2008 gold voor de Soutsweg een maximumsnelheid van 80 km/uur. Op basis van die maximumsnelheid bevond de maximale ontheffingscontour van 53 dB zich op een afstand van circa 19 m van de weg. Het was daarom niet mogelijk de woningen dichterbij de weg te situeren. Aan de hand daarvan is de voorgevelrooilijn op een afstand van 19 m van de weg gesitueerd.

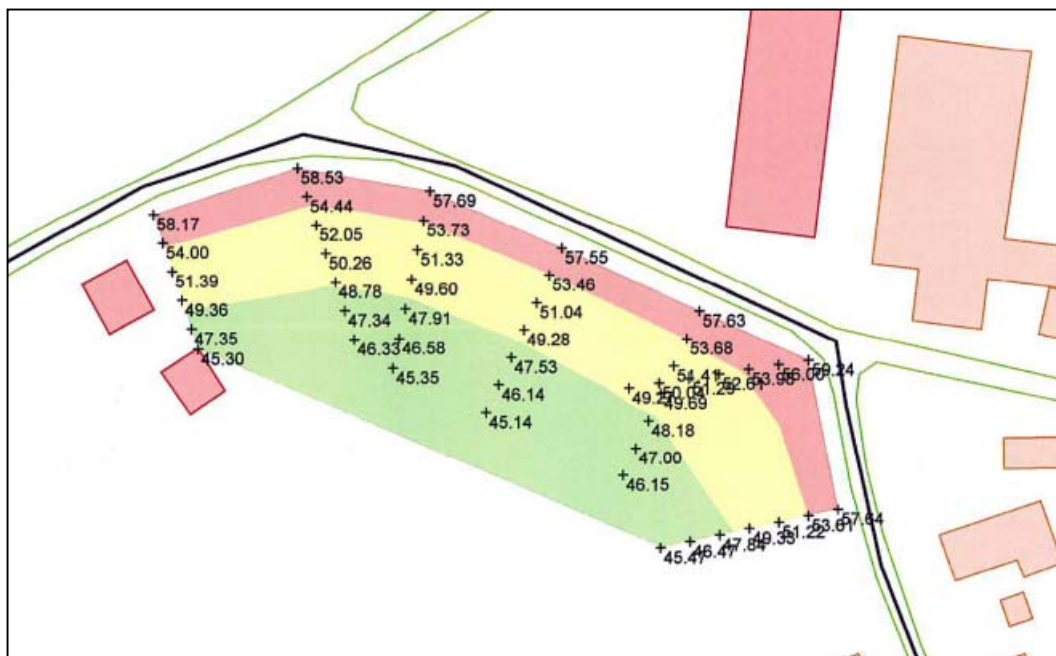


Afbeelding 4. Aantal dB's in plangebied in 2008 (binnen rode kleur is nieuwbouw niet toegestaan)

In de praktijk bleek een woning die zo ver van de weg af was gesitueerd en daardoor een zeer kleine achtertuin zou hebben, niet verkoopbaar door Ruimte voor Ruimte.

De gemeente Weert heeft inmiddels de maximumsnelheden in haar buitengebied verlaagd van 80 naar 60 km/uur, zo ook op de Soutsweg. De verlaging van de maximumsnelheid heeft drastische gevolgen voor de 53 dB-contour, die daardoor veel

dichter op de weg komt te liggen. In het kader van dit bestemmingsplan heeft daarom een nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden (zie hoofdstuk 5.2.2). Uit dit onderzoek bleek de 53 dB-contour op een afstand van 6 meter uit de Soutsweg te liggen nu de maximumsnelheid gewijzigd is.



Afbeelding 5. Aantal dB's in plangebied in 2012 (binnen rode kleur is nieuwbouw niet toegestaan)

Middels dit bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn verlegd van 19 m naar 6 m verwijderd uit de weg. Op deze manier dienen de woningen veel dichters op de weg te worden gerealiseerd, wat de verkoopbaarheid ten goede komt. Uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt betekent het dichters op de weg bouwen ook een verbetering, aangezien wordt aangesloten bij de rooilijn van de naastgelegen woningen met huisnummers 2a en 4.

Tussen het oorspronkelijke plangebied en de woning Soutsweg 2a is een strook grond aanwezig met een breedte van 5 meter. Deze strook was bedoeld voor de ontsluiting van het achterliggende perceel. De ontsluiting van het achterliggende perceel is echter niet meer nodig omdat Ruimte voor Ruimte ook eigenaar is van die gronden. Het achterliggende perceel zal verkocht worden in combinatie met één van de drie kavels.

Omdat de ontsluiting niet meer noodzakelijk is zal deze strook grond bij de kavels verkocht worden en zodoende in gebruik worden genomen als tuin bij de nieuw te bouwen woning. Gezien de agrarische bestemming is dat niet toegestaan. Deze strook wordt daarom voorzien van dezelfde woonbestemming als het oorspronkelijke plangebied. Opgemerkt wordt dat een hoofdgebouw niet opgericht mag worden op deze strook.

4. BELEIDSASPECTEN

De bouw van de drie Ruimte voor Ruimte woningen is ter plaatse reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De toetsing aan de hand van het wettelijk ruimtelijk beleid heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van bestaande bouwtitels waarvan de voorgevelrooi-lijn wordt gewijzigd. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de toetsing aan het ruimtelijk beleid. Volstaan wordt met een beknopte toetsing aan het ruimtelijk beleid, verdeeld in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven. Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden.

De woningbouw kan plaatsvinden aan een bestaand bebouwingscluster. Hierdoor is de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen conform rijksbeleid, aangezien de woningbouw gebundeld aan bestaande woningen tot stand komt.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

De realisatieparagraaf is een uitwerking van ondermeer de Nota Ruimte en heeft de status van een structuurvisie. In de realisatieparagraaf zijn de nationale belangen weergegeven. Dit zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn de volgende nationale belangen in het plangebied van toepassing:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.
- Het op orde houden van het regionale watersysteem.
- Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten

Aan het eerste belang wordt voldaan aangezien de locatie gelegen is een bebouwingslint. Het project is eveneens niet in strijd met de overige genoemde nationale belangen, zoals uit het onderzoekshoofdstuk (hoofdstuk 5) blijkt.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het ruimtelijk beleid van de provincie Limburg is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006).

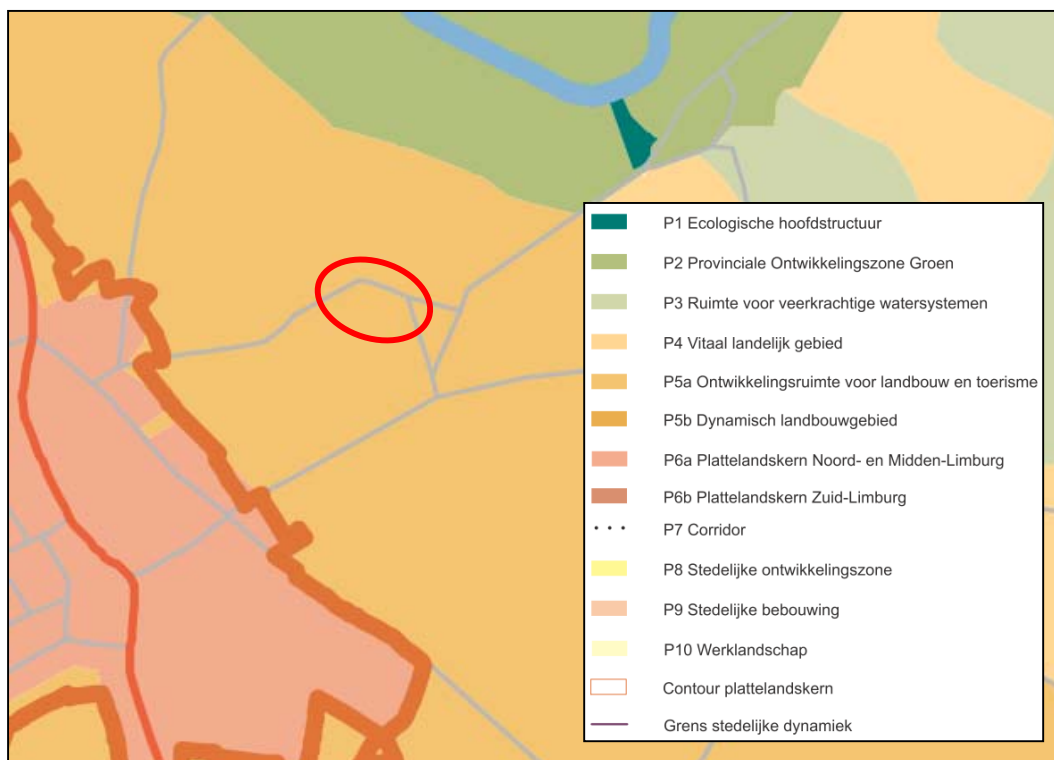
Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en kernen en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Het plangebied ligt buiten de grens 'Stedelijke dynamiek' van Weert of de contour van Stramproy.

De variatie in gebiedskenmerken in Limburg vormt de basis voor de gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden binnen de provincie Limburg twaalf perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

Het plangebied behoort tot perspectief 5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme'. De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Binnen dit perspectief wordt ruimte geboden aan optimale ontwikkeling van land- en tuinbouw in al haar diversiteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden met respect voor de aanwezige kwaliteiten in het gebied. Ook verbreding van de plattelandseconomie is een belangrijk streven in de P5a-gebieden. Hierbij wordt tevens een bijdrage aan het behoud en de versterking van de natuur- en landschapskwaliteit verwacht. Mogelijkheden bestaan er voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (onder andere in VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen)).



Afbeelding 6. Uitsnede POL-kaart 'perspectieven' (plangebied rood omcirkeld)

Binnen dit perspectief is het beleid niet primair gericht op nieuwbouw van woningen. Het perspectief is hoofdzakelijk gericht op het ontwikkelen van een vitaal landelijk gebied. In de huidige situatie zijn echter reeds veel woningen aanwezig. Nieuwe woningen worden daardoor, op beperkte schaal, goed mogelijk geacht. De bouwtitel zijn daarom toegestaan.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

In aanvulling op het POL2006 is op 18 december 2009 deze POL-aanvulling vastgesteld. Deze POL-aanvulling richt zich op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio;
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw in Noord- en Midden-Limburg.

Op de kaart 'perspectieven' behorende bij de POL-aanvulling, zijn voor het plangebied geen veranderingen ten opzichte van de POL-kaart 'perspectieven' van het POL2006 opgenomen.

De planlocatie is buiten de contour van Stramproy gelegen. In dat geval is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de vroegere provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Tevens is het contourenbeleid vervallen, met uitzondering van de atlas met werkcontouren.

De nieuwe woningen zijn tot stand gekomen met medewerking van de provincie in het kader van de oude regeling "Ruimte voor Ruimte". Ook in de nieuwe regeling van het LKM zijn soortgelijke constructies mogelijk. De voorwaarden zijn op hoofdlijnen hetzelfde als in de oude regeling. Vanuit het provinciaal beleid kan de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen daarom nog steeds onder dezelfde voorwaarden plaatsvinden.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase 1

In de Structuurvisie fase 1 zijn de reeds voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder wonen, economie, groen, water, infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen voor de gemeente Weert. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld uit de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

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

In de Structuurvisie, dat op 18 maart 2009 door de raad is vastgesteld, zijn alle lopende initiatieven opgenomen, zo ook de ontwikkeling van de drie Ruimte voor Ruimtewoningen.

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Op 15 december 2010 is de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie was dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie was afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormen de gemeente Weert de regio Weerterkwartier.

De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. De demografische en economische ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

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

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het niveau van 2010 gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

In de woonvisie zijn eveneens de nog te realiseren Ruimte voor Ruimtewoningen opgenomen, waaronder drie aan de Soutsweg.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij het verschuiven van de voorgevelrooilijn en de vergroting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met verschillende wettelijke onderzoeksaspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Aangezien voor de locatie reeds sprake is van drie bouwtitels behoeven verschillende onderzoeksaspecten niet (opnieuw) beargumenteerd te worden. Deze onderzoeksaspecten zijn zeer beknopt beschreven. De overige onderzoeksaspecten die wel van toepassing zijn, worden uitgebreid beschreven en beargumenteerd in dit hoofdstuk.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan voorziet in een wijziging van het bouwvlak. Binnen het bouwvlak kunnen woningen worden opgericht.

Conform artikel 6.2.1 Bro is sprake van een bouwplan. De gemeentelijke kosten voor onderhavig bouwplan bestaan uit de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eventuele tegemoetkomingen in schade. Deze kosten maken onderdeel uit van de verplicht door de gemeente te verhalen kosten (artikel 6.2.4 Bro).

Volgens artikel 6.12 Wro dient de gemeente ten tijde van het planologische besluit kostenverhaal te hebben verzekerd. In dit geval is er een planschadeovereenkomst aangegaan. Er is geen ander kostenverhaal aan de orde. Er wordt daarom geen exploitatieplan opgesteld.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Voor het plangebied geldt reeds een woonbestemming, met drie bouwtitels. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de realisatie van de woningen. De strook grond is destijds tevens onderzocht. Geen milieuhygiënische belemmeringen zijn aangetroffen.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid,

eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Voor geluidsgevoelige objecten geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (spoor)wegverkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van de Soutsweg.

Om deze reden is voor de nieuwe voorgevelrooilijn een akoestisch onderzoek¹ verricht. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB bevindt zich op circa 6 m uit de Soutsweg. De voorgevelrooilijn is exact op de 53 dB-contour gelegd.

Op de voorgevelrooilijn is de exacte gevelbelasting bepaald middels een aanvullend akoestisch onderzoek². Er zijn optredende geluidbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

¹ K+, Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ruimte voor Ruimtelocatie WE051 te Weert, 17 januari 2012, projectnummer: M12 010.401

² K+, Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ruimte voor Ruimtelocatie WE051 te Weert, 14 februari 2012, projectnummer: M12 010.402

Indien een woning wordt gerealiseerd dient een hogere waarde te worden verkregen. Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse omlaag te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn uit financieel danwel stedenbouwkundig oogpunt onuitvoerbaar danwel ongewenst.

Indien de hogere waarde wordt vastgesteld, worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. Ter plaatse van de verblijfsgebieden dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gewaarborgd. Middels een aanvullend onderzoek dient te worden aangetoond met welke maatregelen voldaan kan worden aan de vereiste geluidwering.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Als een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een initiatief. Het verschuiven van de voorgevelrooilijn brengt geen luchtverontreiniging met zich mee. De woningen zijn reeds toegestaan.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse $25,8 \mu g/m^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse $18,9 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

5.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied geldt reeds een woonbestemming, met drie bouwtitels. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het plaatsgebonden- en groepsrisico voldoende is voor de realisatie van de woningen.

5.2.5 Milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door het verschuiven van de voorgevelrooilijn of waarvan het project juist hinder kan ondervinden.

Ten noordoosten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Uit gemeentelijk onderzoek is gebleken dat als de woningen verder naar voren worden geplaatst als

met de vigerende bouwtitels mogelijk is, deze niet binnen de milieuzone van dit bedrijf komen te liggen.

Voor de verschuiving van de voorgevelrooilijn bestaan derhalve geen belemmeringen qua milieuzonering.

5.3 Archeologie

Voor het plangebied geldt reeds een woonbestemming, met drie bouwtitels. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds vastgesteld dat op basis van de resultaten van het destijds uitgevoerde bureauonderzoek en het karterend inventariserend veldonderzoek geen vervolgonderzoek noodzakelijk werd geacht. De locatie is vrijgegeven.

5.4 Natuur en landschap

Voor het plangebied geldt reeds een woonbestemming, met drie bouwtitels. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat geen natuurlijke waarden verloren gaan door de realisatie van de woningen.

Het verschuiven van de voorgevelrooilijn dichterbij de Soutsweg toe, waardoor de woningen dichterbij de weg gerealiseerd kunnen worden, heeft uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt voordelen. De woningen komen op dezelfde afstand van de weg af te liggen als de omliggende woningen.

5.5 Flora & fauna

Voor het plangebied geldt reeds een woonbestemming, met drie bouwtitels. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat geen beschermde flora en fauna verloren gaan door de realisatie van de woningen.

5.6 Kabels en leidingen

Voor het plangebied geldt reeds een woonbestemming, met drie bouwtitels. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat er geen sprake is van kabels of leidingen in de omgeving, waardoor het plangebied dan ook niet binnen een planologische beschermingszone van kabels of leidingen valt.

5.7 Verkeer

De Ruimte voor Ruimtewoningen worden rechtstreeks gesitueerd aan de Soutsweg. Door de realisering van de Ruimte voor Ruimtewoningen zal het aantal vervoersbewegingen toenemen. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen is ter plaatse door desbetreffende wegen gemakkelijk te verwerken (dit betreft maximaal de verkeersbewegingen voor drie nieuwe woningen, dit is een zeer laag aantal). Er worden derhalve geen problemen verwacht met de verkeersafwikkeling.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen worden op de eigen terreinen gerealiseerd.

5.8 Water

De locatie bevindt zich in een gebied met een redelijke tot goede doorlatendheid van 0,45 tot 1,5 m per dag (bron: kaarten website Waterschap Peel en Maasvallei).

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een infiltratievoorziening geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Wat voor een soort infiltratievoorziening gebruikt gaat worden is nog niet bekend. Er wordt een infiltratievoorziening aangelegd zodat deze gemakkelijk onderhouden kan worden door de toekomstige bewoners.

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 63 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

5.9 Molenbiotoop

In de gemeente Weert komt een aantal molens voor in of aan de rand van het buitengebied. Deze dienen beschermd te worden met het oog op de windvang en het zicht op de molen, dit te beschermen gebied wordt 'molenbiotoop' genoemd.

De molenbiotopen zijn berekend aan de hand van de hiervoor geldende formule, zoals opgenomen in de "Handleiding Molenbiotoop". Hierin wordt onderscheid gemaakt in open, ruw en gesloten gebied.

Nieuw op te richten bebouwing dient te voldoen aan de volgende formule:

$H(\max) = (x/n) + (c \cdot z) + \text{NAP}(\text{molen})$, waarbij de volgende parameters gelden:

- $H(\max)$ = maximale bouwhoogte in meters t.o.v. NAP;
- x = afstand in meters t.o.v. het hart van de molen;
- $n = 75$ (ruw gelet op maïs, bomenrijen en woningen);
- $c = 0,2$;
- $z = 15,83$ meter t.o.v. maaiveld;
- $\text{NAP}(\text{molen}) = 33,8$

Het plangebied is circa 475 m verwijderd van de Sint Janmolen, gelegen aan de rand van Stramproy aan de Molenweg 16.

De gegevens verwerkt in de eerder genoemde formule, betekent dat desbetreffende woningen de volgende bouwhoogte mogen hebben:

Locatie	Hoogte locatie t.o.v. NAP	Molen	Afstand tot molen (in m)	Hoogte NAP	Maximale bouwhoogte
Soutsweg	30,3	Sint Jan	475	43,3	13,0

In de planregels is opgenomen dat de maximale hoogte van de woningen twee bouwlagen plus een kapverdieping mag bedragen, derhalve 9 m. De woningbouw aan de Soutsweg ondervindt derhalve geen nadelige consequenties van de ligging nabij een molen.

De molenbiotoop van 500 m is op de verbeelding aangeduid waarbij de toegestane bouwhoogten en hoogte van bomen en heesters (hoog opgaand groen) in de regels terug te vinden zijn.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- het geldende bestemmingsplan “Zeven Ruimte voor Ruimtelocaties buitengebied Weert”, welke omgezet zijn naar de eisen / verplichtingen van de SVBP 2008.

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

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

De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is exact hetzelfde plangebied weergegeven als de betreffende deellocatie uit het vigerende bestemmingsplan. De vigerende woonbestemming blijft behouden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak richting de weg verruimd. In plaats van dat de voorgevelrooilijn op 19 m uit de weg ligt, bevindt de voorgevelrooilijn zich op 6 m uit de weg.

Conform de gemeentelijke systematiek is een hoofdbebouingsvlak opgenomen. Buiten het hoofdbebouingsvlak, achter de voorgevel, mogen alleen bijgebouwen worden opgericht.

Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda.

6.2 Toelichting op de regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Voor de onderliggende woonbestemming blijven de regels gelden zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan, gewijzigd aan de hand van de gemeentelijke standaard.

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 opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor desbetreffende 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.

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 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 om af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;

Toelichting op de bestemming 'Wonen'

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

Het beleid

De bestemming 'Wonen' is de enige voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.
2. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan is per bouwperceel één woning toegestaan. In totaal zijn drie woningen toegestaan.
3. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen, vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
4. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
5. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
6. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.

7. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 5 m. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens evenwijdig aan de perceelsgrens in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 5 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen.

De genoemde maten zijn concreet vertaald in 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 standaardsituatie respectievelijk 6 en 9 m.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshierarchy in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

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

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijbouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

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

De aanduiding Molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding '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 (hoog opgaand groen), waarvan afgeweken kan worden.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

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

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

7.3 Overgangsrecht

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

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 van en in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

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

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

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

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

7.6 Sanctionering

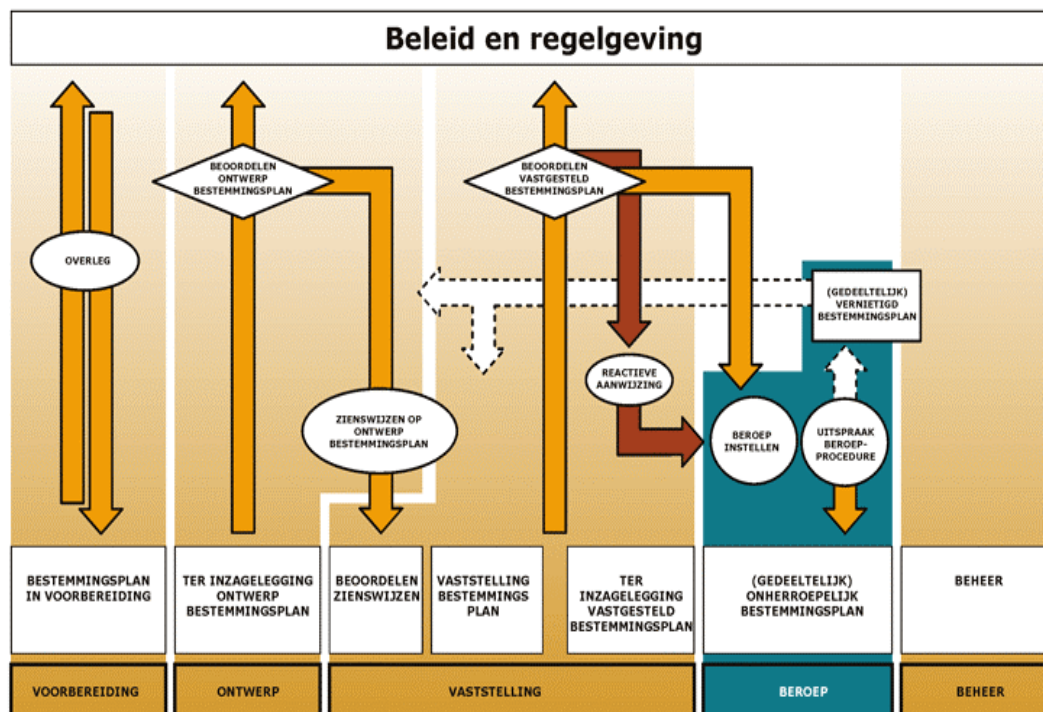
Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Procedure

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

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



De procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure;
- Vooroverleg;
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen. Gedurende de ter-

mijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbende;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 4 januari 2012 in het huis-aan-huisblad Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van onderhavig bestemmingsplan.

8.3 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Aangezien er in dit geval geen sprake is van een belang wordt geen vooroverleg gevoerd.

