
Bestemmingsplan Sint Odastraat 27

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van
(datum)

de griffier,

Afdeling Ruimtelijk Beleid

Versie van: maart 2012
Documentnaam: Toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. OMGEVING	5
2.1 Beschrijving van de omgeving van het plangebied.	5
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
3. HET PLAN	8
3.1 Beschrijving van het plan	8
3.2 Ruimtelijke inpassing	8
3.3 Situatietekening	8
4. BELEIDSKADER	9
4.1 Inleiding.....	9
4.2 Rijksbeleid.....	9
4.3 Provinciaal beleid	9
4.4 Gemeentelijk beleid.....	10
5. UITVOERBAARHEID.....	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Verkeer en parkeren	13
5.3 Milieuwetgeving.....	13
5.4 Leidingen	16
5.5 Waterhuishouding en watertoets.....	16
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	17
5.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	19
5.8 Economische uitvoerbaarheid.....	20
6. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN	21
6.1 Inleiding	21
6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	21
6.3 Conclusie	21
7. JURIDISCHE OPZET.....	22
7.1 Inleiding.....	22
7.2 Verbeelding	22
7.3 De planregels	22
7.4 De bestemmingen.....	23
7.5 Nadere eisen ter verbetering.....	24
8 HANDHAVING.....	25
8.1 Inleiding.....	25
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	25
8.3 Overgangsrecht.....	25
8.4 Voorlichting.....	25
8.5 Controles.....	26

8.6	Sanctionering	26
9.	<i>PROCEDURE</i>	27
9.1	De te volgen procedure	27
9.2	Kennisgeving voorbereiding	27
9.3	Vooroverleg	27

Bijlage: Verkennend bodemonderzoek van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV
d.d. 6 februari 2012, nummer 582WRT/11/R1

1. INLEIDING

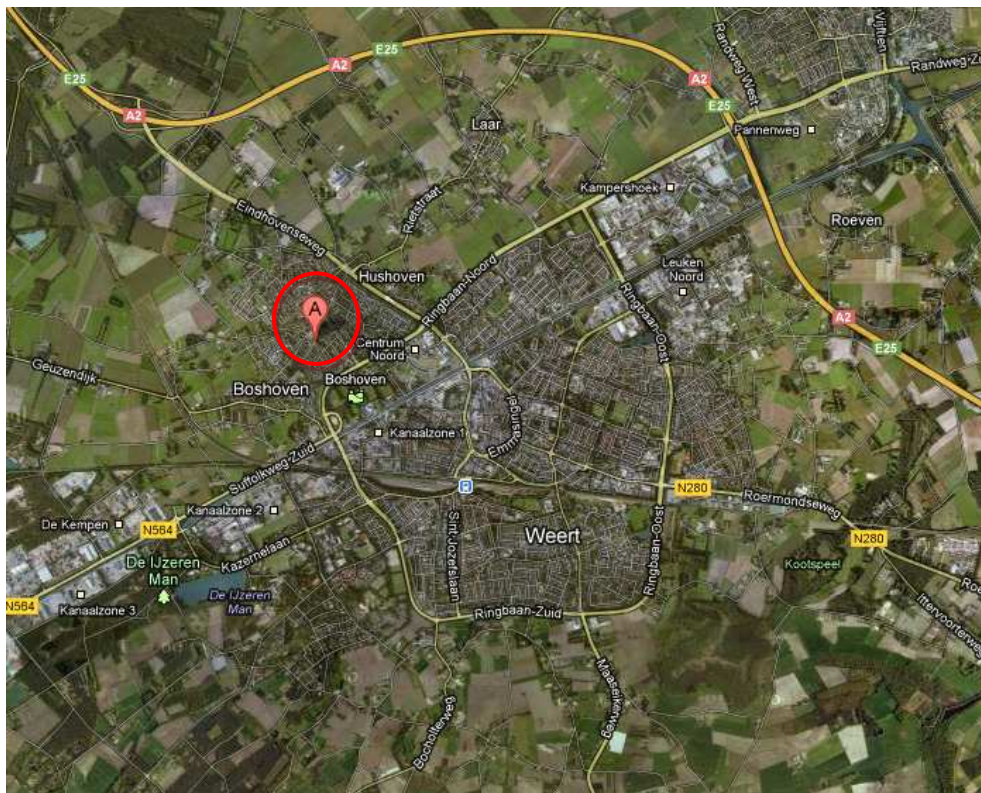
Twee aan elkaar grenzende maatschappelijke voorzieningen aan de Sint Odastraat 27 en Sint Apolloniastraat 2 te Weert zijn vrij gekomen vanwege verbreding van basisscholen elders in de wijk Boshoven. Het pand Sint Odastraat 27 wordt al geruime tijd niet meer gebruikt. Op de locatie Sint Apolloniastraat 2 was tot voorkort een peuterspeelzaal en kinderopvang gevestigd.

De gemeente heeft beide panden te koop aangeboden. Een gegadigde is voornemens op de locatie een kantoor te vestigen (dienstverlening) alsmede een bedrijfswoning te bouwen. De gemeente heeft hierop positief gereageerd, Aangezien een kantoor met woning planologisch niet zijn toegestaan is een bestemmingsplanherziening overeenkomstig artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening nodig. Voorliggend plan voorziet hierin.

2. OMGEVING

2.1 Beschrijving van de omgeving van het plangebied.

De locatie ligt in de wijk Boshoven in het noordwesten van Weert-stad. Boshoven is met circa 7.000 inwoners de grootste wijk van Weert. Boshoven is een wijk met verschillende functies waaronder een klein bedrijventerrein met perifere detailhandel, het kantorenpark Centrum-Noord, diverse maatschappelijke functies, recreatieve en sportvoorzieningen en voor het grootste deel een woonfunctie. De wijk is gelegen tussen de Zuid-Willemsvaart (zuiden), de spoorlijn Eindhoven-Weert (westen), het buitengebied (noorden) en de Eindhovenseweg (oosten). Oude delen van de wijk bevinden zich in Oud-Boshoven en rondom de kerk. De grootste groei van de wijk heeft plaatsgevonden in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. In het begin van de 20^e eeuw heeft de uitbreiding Vrakker-West plaatsgevonden. Door de verschillende bouwperiodes kent de wijk een divers karakter.

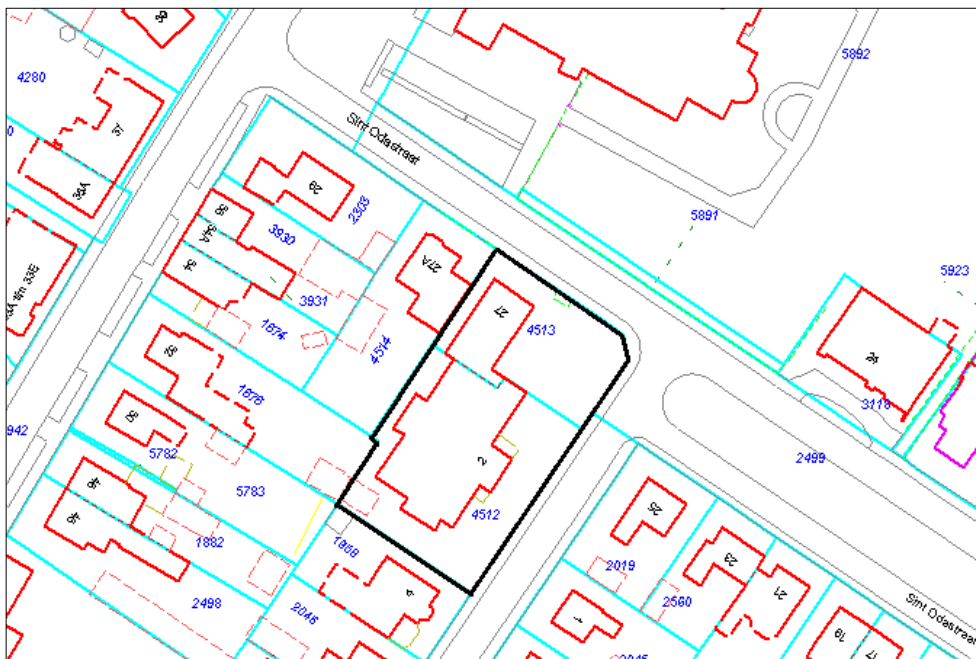


figuur: ligging plangebied binnen de wijk Boshoven in Weert

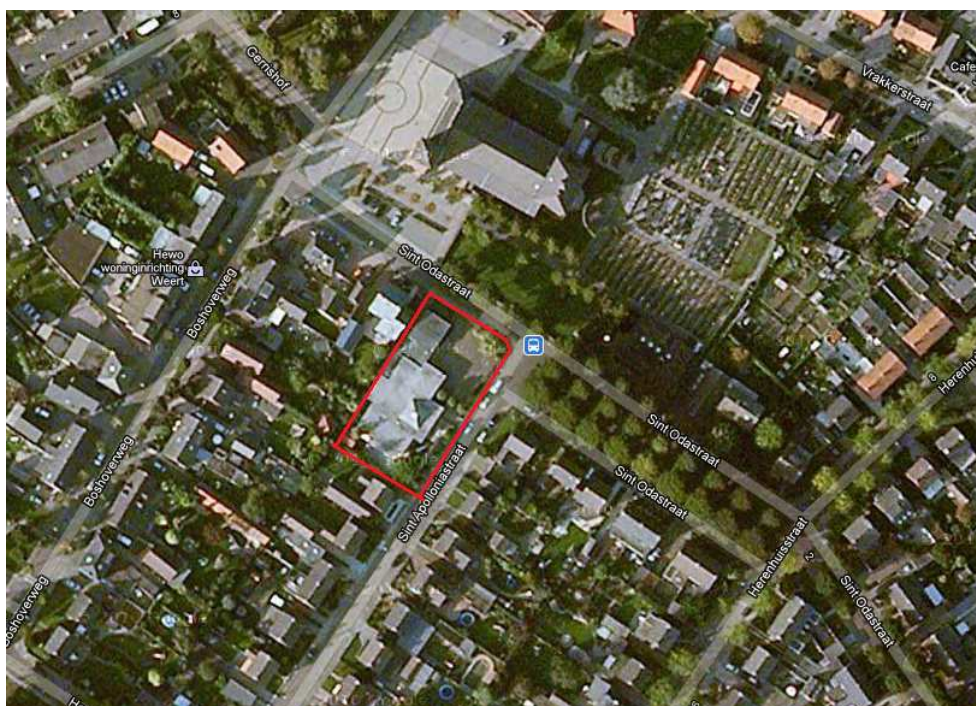
2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Sint Odastraat- Sint Apolloniastraat in de wijk Boshoven. De locatie betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nr. 4512, groot 1.056 m² en sectie N nr. 4513, groot ca. 605 m².

Tegenover het plangebied aan de zijde van de Sint Odastraat liggen de Sint Odakerk, de bijbehorende begraafplaats, een Groene Kruisgebouw en een huisartsenpraktijk. Aansluitend aan de locatie in de Sint Odastraat en Sint Apolloniastraat liggen meest vrijstaande woningen. In de directe nabijheid ligt de Boshoverweg met ter plaatse aanwezige commerciële voorzieningen.



figuur: kadastrale situatie



figuur: luchtfoto plangebied



foto: zicht op de hoek van het plangebied



foto: zicht op de Sint Odastraat



foto: zicht op Sint Apolloniastraat

3. HET PLAN

3.1 Beschrijving van het plan

Het plan omvat het wijzigen van de functie van twee bestaande gebouwen. Voorheen waren hier een kinderopvang en peuterspeelzaal gevestigd.

In de nieuwe situatie wordt in het bestaande gebouw aan de Sint Apolloniastraat 2 een kantoor gevestigd. In dit kantoor komt niet publieksgerichte dienstverlening.

Op de locatie van de Sint Odastraat 27 wordt een bedrijfswoning gebouwd. Deze woning wordt gesitueerd naast het bestaande pand, dat wordt gesloopt. De woning zal gesitueerd worden op de hoek Sint Odastraat-Sint Apolloniastraat. Deze plek is in de huidige situatie niet bebouwd en fungeert als speelplaats. Op deze plek van het bestaande pand wordt de tuin bij de bedrijfswoning aangelegd.

3.2 Ruimtelijke inpassing

De locatie is gelegen op een overgang van verschillende wijkgebonden functies naar een woonbuurt. In de directe omgeving zijn gelegen een kerk met begraafplaats, een gebouwtje van het Groene Kruis, een huisarts en diverse commerciële functies. De kantoorfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing aan de Sint Apolloniastraat 2. De planologisch toegestane bouwmassa op dit perceel wijzigt niet.

Aan de zijde van de Sint Odastraat kan een woning worden gebouwd. Deze woning kan worden gebouwd binnen het verlengde van de rooilijnen zoals die gelden voor de op de aansluitende percelen gelegen woningen en kan qua uiterlijke verschijningsvorm aansluiten bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Dit houdt in dat een goothoogte wordt toegelaten van 6 m en een bouwhoogte van 9 m. De maximaal toegestane inhoud bedraagt 750 m³.

3.3 Situatietekening



figuur: situering nieuwe invulling

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij bedoeld op het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijk beleid met onder andere het geldende bestemmingsplan.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Voor het Rijksbeleid is de Nota Ruimte van belang. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken op de langere termijn (2020). Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwbouw grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in voorbereiding is, staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het voorliggende plan is een binnenstedelijke inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan het beoogde bundelingsprincipe om de behoefte binnen bestaand bebouwd gebied op te vangen.

4.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL (versie 2001) is geactualiseerd en opnieuw vastgesteld op 22 september 2006 in een vernieuwde versie. Het nieuwe POL bevat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen.

In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project binnen het perspectief 9 "Stedelijke bebouwing".

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

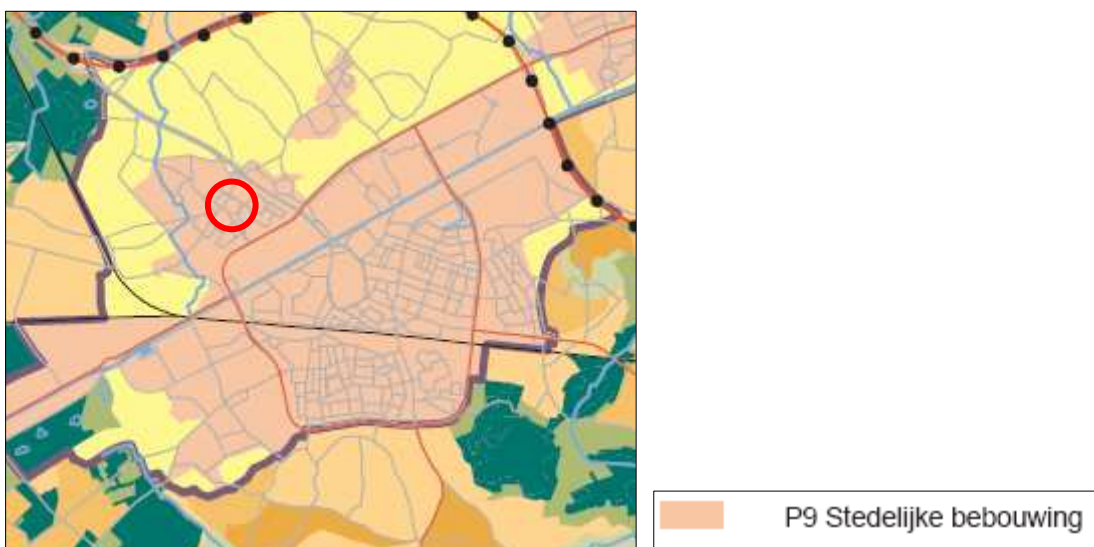
- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones, die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden niet toereikend zijn.

De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk ingevuld binnen de P9.

Er is een grote variatie aan leef- en werkmilieus. De stedelijke centrumgebieden, levendige gebieden met een sterke menging van functies, verdienen bijzondere aandacht. De milieukwaliteit dient afgestemd te worden op aard en functie van deelgebieden, ondermeer via programma's als Stedelijke vernieuwing en de stad & milieubenadering. Voor de stadsregio Weert-Nederweert is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken. De regio dient de trekkersrol op zich te nemen. De ontwikkeling van bedrijventerreinen concentreert zich rond de entree van de stadsregio bij de kruising tussen de A2 en de N275 (de stadspoort).

De bestaande stedelijke bebouwing, waartoe ook het onderhavige projectgebied behoort, omvat de aanwezige of als zodanig bestemde woon- en winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het voorliggende plan ligt binnen de bebouwde kom en is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief 'de bestaande stedelijke bebouwing'.

Geconcludeerd moet worden dat het plan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL 2006. De POL-kaart met de locatie is onderstaand opgenomen.



figuur: uitsnede POL kaart Perspectieven actualisatie 2008

4.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010

Ter plaatse van toepassing het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010'. Dit bestemmingsplan is op 16 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en op 13 mei 2011 in werking getreden.

Ter plaatse is van toepassing de bestemming 'Maatschappelijk'. Er is een bouwvlak aangeduid en een maximale bebouwingshoogte van 4 m. De voor 'Maatschappelijke' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

Het beleid

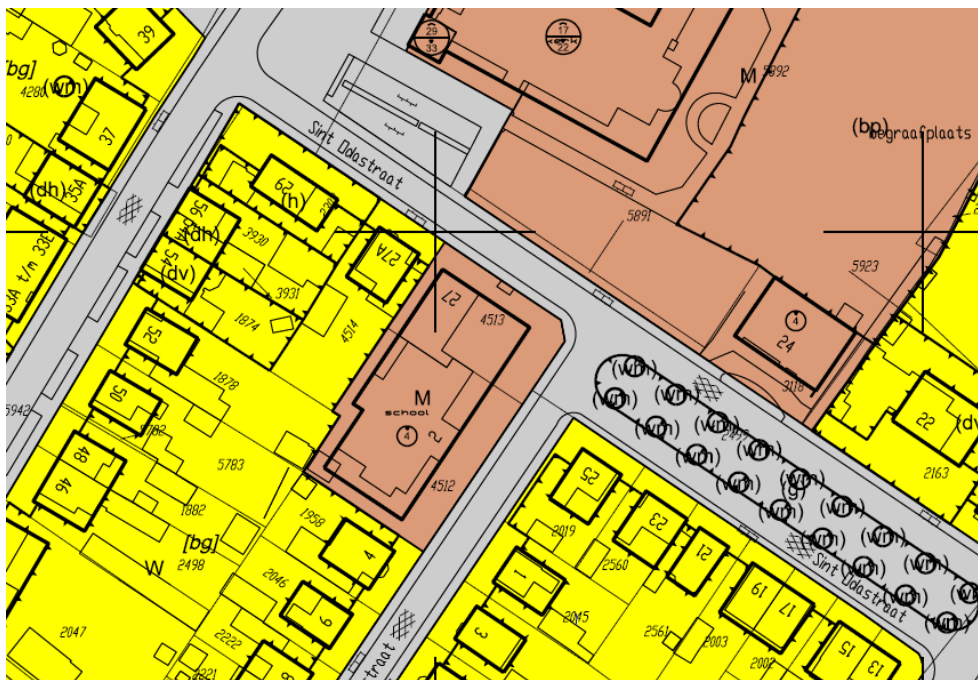
Het beleid is gericht op het handhaven van de functies in de woonwijken omdat maatschappelijke functies goed passen en noodzakelijk zijn in de diverse woonwijken. Voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde

voorzieningen kunnen worden gebruikt. Een uitbreiding is daarom acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Maatschappelijk is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte mogelijk te maken.

Een uitsnede van het betreffende bestemmingsplan is onderstaand opgenomen.



figuur: uitsnede bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel

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. 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 is ook een aantal woningen voor 'onbenutte bouw mogelijkheden' opgenomen. De woning die via dit bestemmingsplan mogelijk wordt dient hieronder te worden beschouwd. In de tweede actualisatie van de Regionale Woonvisie wordt het initiatief specifiek opgenomen.

Handboek Woonkeur

In de woonvisie is vastgelegd dat de gemeente met initiatiefnemers afsprekt dat nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid. Wanneer woningen aan deze kwaliteitseisen voldoen wordt er toekomstbestendig en aanpasbaar gebouwd. Hiermee wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen.

Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw)

GPR Gebouw is hét instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen en deze duurzaamheid meetbaar te maken. Het instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. De thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden. De integrale en eenvoudige opzet maakt GPR Gebouw tot een aantrekkelijk instrument. Vroeg in het planproces leggen samenwerkende partners hun duurzaamheidsambities vast. Duurzaamheid krijgt een duidelijke plek in het ontwikkelingsproces: al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op alle thema's worden uitgevoerd. De gemeente Weert heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. Bij de momenteel actuele versie GPR 4.1 wordt een gemiddelde score van 7,5 op de onderscheidene thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt. Dit houdt in dat de eisen die gesteld worden het bouwbesluit ongeveer 40% te boven gaan.

Kantoor

Voor de vestiging van het kantoor is het volgende overwogen. De locatie betreft een binnenstedelijke locatie die vrijgekomen is door verplaatsing van de voorheen aanwezige maatschappelijke functies. De gemeente heeft ervoor gekozen het pand te koop aan te bieden, aangezien het aanwezige gebouw op de locatie Sint Apolloniastraat 2 in goede staat verkeert. Herontwikkeling tot woningbouw had niet de voorkeur, enerzijds vanwege de economische omstandigheden, anderzijds aangezien in de gemeente voldoende woningbouwplannen in voorbereiding zijn. Bovendien zou daarmee een in goede staat verkerend gebouw gesloopt moeten worden. Vanuit de markt is hierop ingespeeld en is verzocht of op de locatie een kantoor gevestigd mag worden. Het betreft een kantoor dat thans reeds aanwezig is in de directe omgeving. Dit kantoor wordt van thuis uit gevoerd. Gezien de groeiende markt (het betreft ICT-dienstverlening) is behoefte aan uitbreiding ontstaan. De behoefte kan van thuis uit niet opgevangen worden. De gemeente heeft weliswaar de specifieke kantorenlocatie Centrum-Noord aangewezen voor de nieuwvestiging van kantoren. Het gaat hier echter om een kleinschalig kantoor, dat prima past in een woonomgeving. De gemeente heeft dan ook overwogen dat de vestiging van het kantoor op deze locatie toe te staan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het plan is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- verkeer en parkeren
- milieuwetgeving (bodem, geluid, overige zonering en luchtkwaliteit);
- leidingen, infrastructuur en externe veiligheid;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap met flora en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

5.2 Verkeer en parkeren

Volgens de Parkeerbeleidsnota 2006 dienen per nieuw te bouwen woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien de grootte van de bouwkvael is dit gemakkelijk te realiseren.

De parkeercapaciteit van het kantoor dient volledig op eigen terrein te worden opgevangen. Binnen het perceel is voldoende ruimte om dit op te vangen. Het kantoor heeft een oppervlakte van circa 360 m². Er worden 7 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeernorm is 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

5.3 Milieuwetgeving

5.3.1 Bodem

In opdracht van de gemeente Weert is in januari 2012 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het St. Appoloniastraat 2 / St. Odastraat 27 te Weert. Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen eigendomsoverdracht en bestemmingsplanwijziging.

- Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht en bestemmingsplanwijziging.
- De onderzoekslocatie is gelegen in een woonwijk ten noorden van de kern Weert. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn woningen en (openbaar) groen gelegen. De onderzoekslocatie is ten westen van de St. Appoloniastraat en ten zuiden van de St. Odastraat gesitueerd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich momenteel een leegstaande school/peuterspeelzaal. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is het buitenterrein grotendeels verhard met tegels. Het overige deel bestaat uit gazon en een groenstrook. De coördinaten in het centrum van het onderzoekslocatie zijn globaal: X = 175.768 en Y = 363.384. Kadastraal staat de locatie bekend onder de gemeente Weert, sectie N, perceelnummers 4512 en 4513. Het totale oppervlak van het onderzoeksgebied bedraagt ca. 1.650 m².

-
- Tijdens de boorwerkzaamheden zijn in de bovengrond zintuiglijk plaatselijk bijmengingen aan sporen puin en/of kooltjes waargenomen. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

- Toetsing Circulaire Bodemsanering

In de bovengrond (0,05-0,5 m-mv) onder de verhardingslaag (tegels) overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MM1). In bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van MM2 zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink aangetoond. De gehalten aan zware metalen zijn hoogst waarschijnlijk te relateren aan bijmengingen aan puin en/of diffuse bodemverontreiniging.

In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het licht verhoogd gehalte aan barium is hoogst waarschijnlijk te relateren aan diffuse bodemverontreiniging.

- Toetsing Besluit Bodemkwaliteit

In de bovengrond ter plaatse van MM1 en de ondergrond (MM3) overschrijdt geen van de onderzochte parameter de achtergrondwaarde. In de bovengrond ter plaatse van MM2 overschrijden de gehalten aan cadmium, lood en zink de achtergrondwaarde, maar liggen beneden 2 keer de achtergrondwaarde.

De bovengrond ter plaatse van MM1 en de ondergrond (MM3) voldoet derhalve aan de achtergrondwaarde. De bovengrond ter plaatse van MM2 voldoet derhalve aan de bodemfunctieklassen wonen.

- Toetsing AGW-BGW bodembeheerplan

In zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de AGW-BGW I uit het bodembeheerplan (deelgebied 8) van de gemeente Weert.

- Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden

Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet de bovengrond ter plaatse van MM1 en de ondergrond (MM3) aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De bovengrond ter plaatse van MM2 voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

Op basis van onderhavig onderzoek bestaan er geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht en bestemmingsplanwijziging.

Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen de locatiegrenzen kan worden herverwerkt of in het kader van het Bodembeheerplan van de gemeente Weert kan worden verplaatst, dient voorafgaande aan de toepassing van grond elders, een AP04 onderzoek conform de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.3.2 Geluid

De toekomstige woning is geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaaï, industrielawaai en railverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï:

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een weg. De omliggende wegen rondom het plangebied zijn allemaal 30 km/h wegen.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Railverkeerslawaa:

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van het spoor.

5.3.3 Milieuzonering

Conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) kan de toelaatbaarheid van bedrijven globaal worden beoordeeld. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Voor het kantoor binnen het 'bestemmingsplan Sint Odastraat 27' geldt een richtafstand van 10 meter.

De genoemde richtafstand geldt voor het omgevingstype "rustige woonwijk". Gelet op het feit dat het kantoor in de plaats komt van maatschappelijke voorzieningen en er dus aan de Sint Odastraat niet uitsluitend woningen zijn gelegen maar ook andere functies voorkomen kan worden gesproken van een gemengd gebied. Hierdoor kunnen, in lijn met de VNG Brochure, de richtafstanden met één stap worden verlaagd, waardoor in de onderhavige situatie kan worden uitgegaan van een richtafstand van 0 meter ten opzichte van omliggende bebouwing.

De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woning bedraagt circa 3 meter en is op basis van de VNG brochure toelaatbaar.

5.3.4 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3 % criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat een ontwikkeling op basis van de Wet luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning en de gebruikswijziging van een bestaande maatschappelijke voorziening naar kantoor. Geconcludeerd mag worden dat aan de hand van het 3 % criterium het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is geen nader onderzoek inzake de luchtkwaliteit noodzakelijk.

5.3.5. 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. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹ (Bevi) het Besluit externe veiligheid buisleidingen² (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

- Risicovolle activiteiten

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen de risicocontour van bedrijven.

- Spoor

Het spoor ligt op meer dan 200 meter van het plangebied.

- *Wegverkeer*

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.

- Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied is geen buisleiding gelegen.

5.4 Leidingen

In het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden. Wel dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met overige leidingen zoals nutsleidingen.

5.5 Waterhuishouding en watertoets

In het kader van het POL zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Overig oppervlaktewater en/of waterlopen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Voor de watertoets dient aansluiting te worden gezocht bij het "Integraal Waterplan Weert" d.d. maart 2006. Bekeken dient te worden wat de relevante gevolgen zijn van het voorgenomen plan in relatie tot het aspect water. Als algemeen uitgangspunt geldt onder andere het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. In het Waterplan is gebiedsspecifiek een toekomstbeeld opgesteld. Voor de stedelijke deelgebieden is het wensbeeld "bron van natuurlijk water" van toepassing. Bij dit wensbeeld gaat het om herstel van de natuurlijke waterhuishouding. Dat wil zeggen dat de neerslag infiltreert en wordt toegevoegd aan de grondwatervoorraad. Daarmee wordt aangesloten bij het streven om water vast te houden.

In het december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010 is het gemeentelijk beleid met betrekking tot water en riolering vastgelegd. In hoofdstuk 4 zijn doelen, functionele eisen, maatstaven en meetmethoden beschreven.

In het plan dient te worden uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. In het plan dient hiermee rekening te worden gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het projectgebied worden geïnfiltreerd of

¹ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

² Het besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling zal een opvang- en infiltratievoorziening van voldoende capaciteit gerealiseerd moeten worden. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

Het bestemmingsplan valt verder onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak niet groter is dan 2.000 m².

Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Het vele archeologische onderzoek op het dekzandeiland Weert-Nederweert heeft tot op heden belangrijke wetenschappelijke kennis opgeleverd en heeft bovendien een indrukwekkend inzicht gegeven in de bewoningsgeschiedenis van een dekzandlandschap gedurende vele duizenden jaren. Het door onderzoek verkregen beeld is zelfs van grote modelmatige waarde waar het gaat om de bewoningsdynamiek op de Zuid-Nederlandse zandgronden. Duidelijk is dat er enige differentiatie in 'archeologische rijkdom' is aan te brengen op grond van de landschappelijke karakteristieken binnen de gemeentegrenzen en de plaatsen waar in het verleden al versturende ingrepen (soms op grote schaal) hebben plaatsgevonden. Met name de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek, waaruit een groot deel van het dekzandeiland bestaat, blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren. Maar ook andere landschappelijke eenheden, zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, geven blijk van een vaak ongekend waardevol archeologisch gegevensbestand te herbergen (denk bijvoorbeeld aan de Romeinse brug in de Tengelroyse beek). Daarnaast kennen de gemeenten Weert en Nederweert een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, schansen, (water)molens en dergelijke die (qua locatie) zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Een

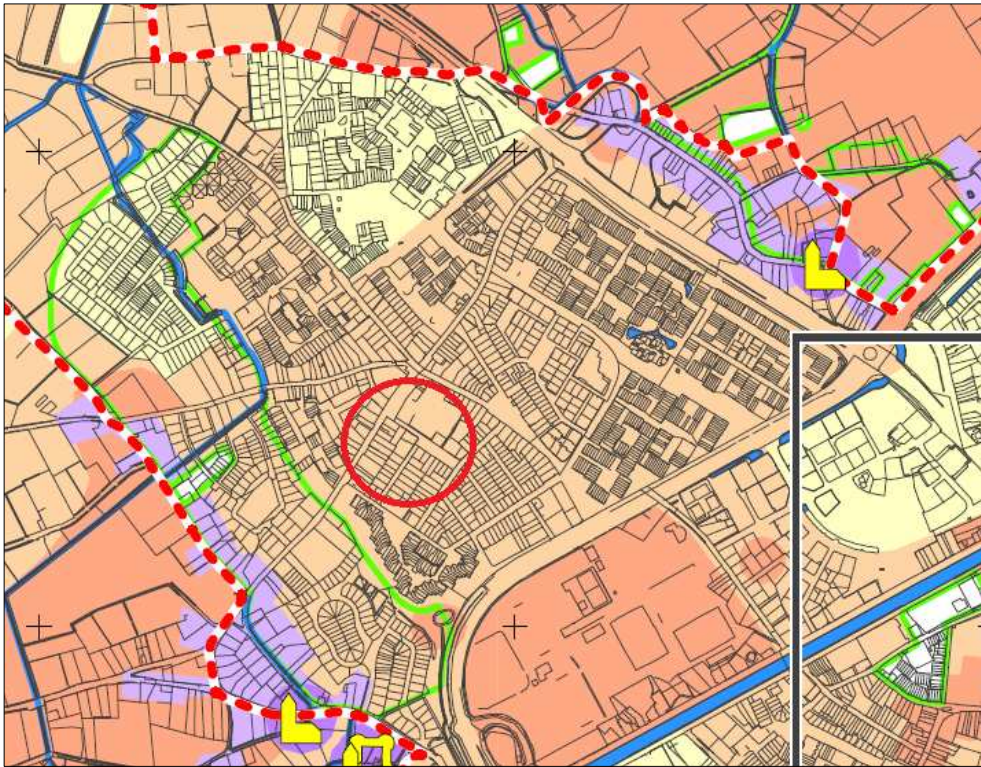
bijzondere betekenis heeft de historische kern van Weert, die als stad al in de loop van de late Middeleeuwen een belangrijke regionale economische en bestuurlijke rol vervulde. Essentieel voor een goede beleidsuitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische waardenkaart op te stellen. (M. Verhoeven / G.R. Ellenkamp / M. Janssen, 2009: *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert*, RAAP-rapport 1877). Bij de kaartenset behoort een toelichting die naast een landschappelijk, archeologisch en historisch overzicht, een onderbouwing bevat van de keuzes en indeling op de uiteindelijke beleidskaart. Beleidskaart en beleidsnota vormen samen de noodzakelijke basis voor het archeologiebeleid van de gemeenten. De archeologische beleidskaart is als losse kaartbijlage aan het document toegevoegd.

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

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de gemeente:

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

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is door de gemeenten Weert en Nederweert vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in de beleidskaart en beleidsnota. De kaart omvat de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling. Daarbij zijn tevens aangemerkt de (potentieel) waardevolle locaties, waarvoor in de bestemmingsplannen en eventueel ook op grond van de Erfgoedverordening (Monumentenverordening en/of Archeologieverordening) nadere voorwaarden gelden. De beleidskaart vraagt om een directe vertaling naar de bestemmingsplankaarten. In de verbeelding van het plan wordt de dubbelbestemming archeologie aangegeven als *Waarde Archeologie*.



figuur: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Weert

Conform de indeling op de archeologische beleidskaart worden voor de categorieën hoog en middelhoog waarden in bestemmingsplannen opgenomen. Aan de verschillende categorieën worden regels verbonden.

Met het indelen van archeologische waarden in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid.

Binnen onderhavig plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond over een bepaalde oppervlakte geroerd zal gaan worden. Bij grondverstorende activiteiten groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm ter plaatse van de waarde 'middelhoog' betekent dit dat er een archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft een grootte van 1.661 m². In het kader van dit bestemmingsplan hoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets

De bestemmingsplanlocatie ligt buiten de Natura 2000 en EHS. De voorgestane bestemmingsplanreparatie geeft geen veranderingen welke van invloed kunnen zijn op deze gebieden. De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing.

De bestemmingsplanlocatie maakt onderdeel uit van bestaande stedelijke bebouwing en sluit aan op de aanwezige of als zodanig bestemde woon-, winkel- en voorzieningsgebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

De ligging, het gebruik en het doel van deze bestemmingswijziging veranderen, in het kader van de flora- en faunawetgeving, niets aan de gegeven situatie.

Binnen de contouren zijn er geen geregistreerde bomen aanwezig. De bestemmingswijziging vormt geen belemmering voor de aanwezige boomstructuren.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de percelen binnen het plangebied. De gemeente verkoopt de grond met de opstal aan de Sint Apolloniastraat 2. De gemeente sloopt het gebouw aan de Sint Odastraat 27 en verkoopt het perceel. De gemeente maakt het plangebied juridisch bouwrijp. De daadwerkelijke realisatie van bestemming gebeurt voor rekening en risico van de grondeigenaar.

6. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

6.1 Inleiding

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de gevolgen van de ontwikkeling.

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven; hierbij komen aan de orde:

- ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- conclusie.

6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

De ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling zijn minimaal. Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezien zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkelingsmogelijkheden. Stedenbouwkundig wordt het straatbeeld ter plaatse door de woning afgebouwd. Door de bestemming Kantoor wordt het mogelijk de reeds aanwezige bebouwing ook in de toekomst te blijven gebruiken. De ruimtelijke gevolgen van het project zijn neutraal, omdat de bebouwing passend is in de omgeving. De uitgangspunten voor de aan de orde zijnde invulling van de locatie komen uit de omgeving naar voren. Ook beleidsmatig past het bestemmingsplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale en gemeentelijke optiek.

Binnen dit bestemmingsplan kan het gebruik van een aanwezige maatschappelijke voorziening omgezet worden in een kantoor en kan een woning gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in hoofdstuk 5.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving zijn aanvaardbaar. De gemeente Weert heeft het plan in principe positief beoordeeld.

6.3 Conclusie

De conclusie op grond van de bovenstaande overwegingen is dat aan het initiatief medewerking kan worden verleend, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

7. JURIDISCHE OPZET

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

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

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan welke bestemming het betreft. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid. Het bouwvlak geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen ondergeschikte bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

7.3 De planregels

7.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de 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-dubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

7.3.2 Opbouw bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding '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 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;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

7.4 De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de 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.

7.4.1 Bestemming Kantoor

Het beleid

Voor de bestemming 'Kantoor' is specifiek beleid van toepassing, te weten:

1. het beleid is gericht op het ontwikkelen van een locatie voor niet-publiekgerichte (geen baliefunctie) bedrijvigheid in de vorm van kantoren in de zakelijke dienstverlening.
2. Er is één bedrijfswoning toegestaan

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Kantoor is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden.

7.4.2 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

1. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde middelhoog. Gebieden met een archeologische verwachtingswaarde middelhoog zijn bestemd als Waarde-Archeologie.
2. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een Omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden, indien een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.
3. Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, indien een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.

7.5 Nadere eisen ter verbetering

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10 % moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot nadere eisen in dit bestemmingsplan.

8 HANDHAVING

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001.

De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma. In dit programma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

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

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

8.3 Overgangsrecht

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

8.4 Voorlichting

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

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 buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

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

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

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

8.6 Sanctionering

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

9. PROCEDURE

9.1 De te volgen procedure

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

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

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure.
- Vooroverleg.
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan.
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht.
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden gedurende 6 weken.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 4 januari 2012 in het huis-aan-huisblad De Trompetter / Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het 'bestemmingsplan Sint Odastraat 27'.

9.3 Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang dan wel een belang van het Watertoetsloket. Daarom is ervoor gekozen geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te voeren.