

BESTEMMINGSPLAN

VENSTEEG 2

bestemmingsplan 'Vensteeg 2'
gemeente weert

status: vastgesteld
datum: 9 februari 2011
projectnummer: 840050
adviseur: Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

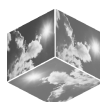


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

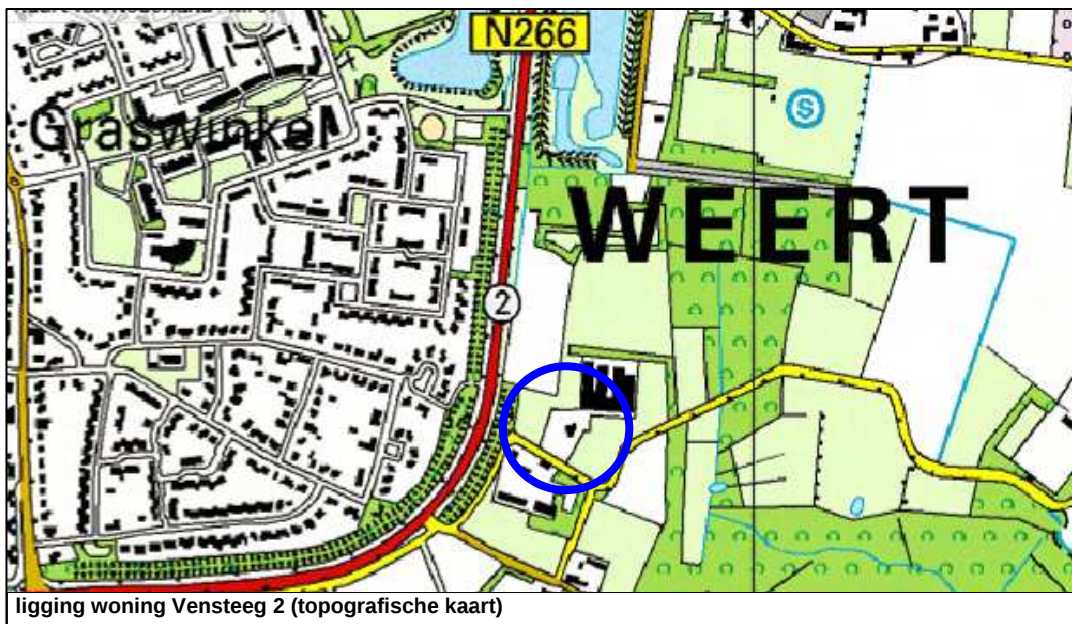
Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Toekomstig bestemmingsplan	3
2 Projectprofiel	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Gebiedsbeschrijving	4
2.3 Projectbeschrijving	6
2.4 Landschappelijke inpassing	8
2.5 Privacy	8
2.6 Duurzaamheid	9
3 Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4 Sectorale aspecten	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Bodemkwaliteit	13
4.3 Wet geluidhinder	13
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Bedrijven en milieuzoneringen	14
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Kabels en leidingen	16
4.8 Flora en fauna	16
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	17
5 Waterparagraaf	19
5.1 Watertoets	19
5.2 Waterwet	19
5.3 Waterhuishoudkundige situatie	20
5.4 Gemeentelijk waterplan	20
5.5 Invloed van het planvoornemen	21



6	Juridische opzet	23
6.1	Algemeen	23
6.2	De verbeelding	23
6.3	De regels	23
7	Haalbaarheid	24
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	24
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	24
7.3	Conclusie	24
8	Procedure	25
8.1	De te volgen procedure	25
8.2	Watertoets	25
8.3	Het vooroverleg met instanties	25
8.4	Inspraak en reacties provincie Limburg en VROM-Inspectie	26
8.5	Zienswijzen	28





1 Inleiding

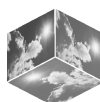
1.1 Aanleiding

De gemeente Weert heeft op 17 maart 2009 een aanvraag ingediend gekregen voor een lichte bouwvergunning ten behoeve van het uitbreiden van een woonhuis aan de Vensteeg 2 te Weert. Aangezien het ingediende bouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de gemeente Weert stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.





1.2 Ligging van het plangebied

De Vensteeg is gelegen aan de rand van de kern Weert, in een bebouwingscluster aan de zuidoostzijde van de woonwijk Graswinkel. De Ringbaan Zuid (N266), scheidt deze woonwijk van het aangrenzende agrarische buitengebied, waartoe ook het plangebied behoort.

De uit te breiden woning is gesitueerd aan de Vensteeg 2, op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Weert, sectie AB, nummer 340. Op hetzelfde perceel is door middel van een vrijstellingsprocedure ex. art. 19.1 WRO aan de hand van een in 2006 ingediend verzoek reeds de mogelijkheid ontstaan voor de bouw van 2 burgerwoningen als onderdeel van een overeenkomst voor een agrarische bedrijfsverplaatsing. De bouwlocaties daarvan bevinden zich ten noorden en noordoosten van het plangebied met de uit te breiden woning, dat circa 3064 m² groot is.

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', dat door de raad van de gemeente Weert is vastgesteld op 26 oktober 1999 en door G.S. is goedgekeurd op 30 mei 2000. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch bouwblok' van toepassing. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en tevens voor recreatief medegebruik. Hierbinnen mag, afgezien van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Deze bedrijfswoning mag een maximale inhoud van 700 m³ hebben.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een voormalige bedrijfswoning met een bestaande inhoud die reeds groter is dan 700 m³. Aangezien het oorspronkelijk aan de woning gekoppelde agrarische bedrijf verplaatst is naar een LOG, kan de woning formeel niet langer als bedrijfswoning worden beschouwd. Dit feit heeft samen met de overschrijding van de maximaal toegestane inhoudsmaat tot gevolg dat het planvoornemen niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling past. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden.





bestaande woonhuis Vensteeg 2



de weg Vensteeg

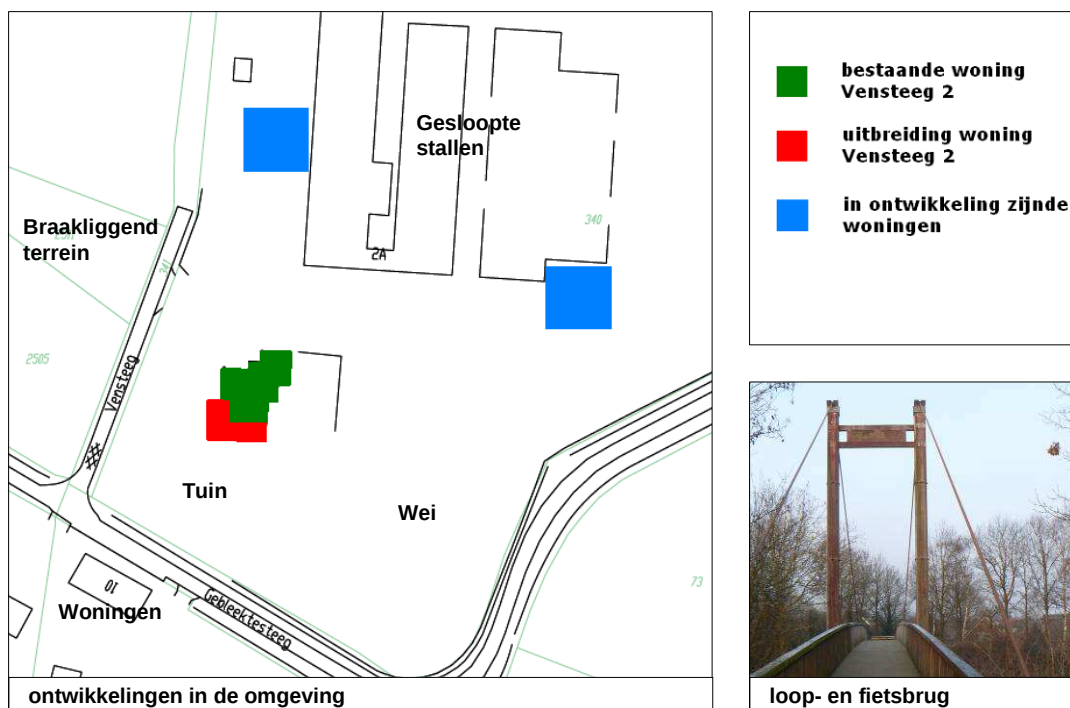
1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bestaande woning kan worden uitgebreid tot een maximale inhoud van 1200 m³. Hiertoe is de bestemming 'Agrarisch bouwblok' uit het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het planvoornemen omgezet naar de bestemming 'Wonen'. De woning is niet langer aangeduid als een bedrijfswoning, maar is nu een reguliere woning. De situering van de woning wordt vastgelegd door middel van een bouwvlak, bijgebouwen zijn op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook ter plekke van de bestaande bijgebouwen ligt deze aanduiding.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemming gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Weert daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008, de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008.





2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van de bestaande woning aan de Vensteeg 2 te Weert. Concreet houdt dit in dat aan de zuidzijde van de woning een verblijfsruimte in één bouwlaag en een overdekt terras worden toegevoegd. Beiden worden afgedekt met een platte dakconstructie. Het bouwvlak van de woning zal na de uitbreiding circa 20 bij 21 meter groot worden. Voor het overige blijven de gronden binnen het plangebied ongewijzigd en derhalve grotendeels als tuin en weide in gebruik, gelijk aan de huidige situatie.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De Vensteeg is een doodlopende zijstraat van de Gebleektestee, welke verder zuidelijk van het plangebied wordt ontsloten op de Ringbaan Zuid (N266). De woning gelegen aan de Vensteeg nummer 2 maakt deel uit van een klein bebouwingscluster aan de zuidoostzijde van de kern Weert. De Ringbaan scheidt dit bebouwingscluster van de grootschalige uitbreidingswijk Graswinkel en de rest van Weert. Ter hoogte van de Vensteeg ligt een brug voor voetgangers en fietsers over de Ringbaan, welke een directe verbinding vormt tussen de wijk Graswinkel en de Gebleektestee en op die manier ook tussen het plangebied en de bebouwde kom van Weert.

De woning betreft de voormalige bedrijfswoning van een zeugenbedrijf, dat in het kader van de Reconstructie Noord- en Midden Limburg is verplaatst naar een locatie elders. Ter plekke van het plangebied zijn de bijbehorende bedrijfsgebouwen en een aanwezige tweede bedrijfswoning gesloopt.





bouw nieuwe woning nabij plangebied



woning Gebleektestee 10



woning Gebleektestee 8



locatie voormalige stallen zeugenbedrijf

Ter plaatse van de voormalige stallen worden momenteel twee nieuwe woningen opgericht, waarvan één ten noorden van de woning aan de Vensteeg 2 is gepositioneerd. Deze woning zal bij voltooiing een inhoud hebben van circa 2500 m³. De andere woning wordt gepositioneerd aan de Gebleektestee, ten noordoosten van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een door een beukenhaag omgeven wei gelegen, terwijl aan de overzijde van de Vensteeg in westelijke richting braakliggende landbouwgrond ligt. Direct ten zuiden van het plangebied ligt nog een deel tuin van de woning aan de Vensteeg 2, terwijl verder zuidelijk aan de Gebleektestee een tweetal bestaande woningen is gesitueerd, bestaande uit 1 tot 1½ bouwlaag met kap.

In de ruimere omgeving ligt ten oosten en zuidoosten van het plangebied het natuurgebied de Moeselpel, bestaande uit bossen, heidevelden en natte weidegronden. Verder noordelijk ligt een bezinkbassin ten behoeve van waterberging, terwijl verder zuidelijk met name agrarisch gebied is gelegen. Ten westen van de Ringbaan ligt de wijk Graswinkel, bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen in 1 tot 2 bouwlagen met kap.

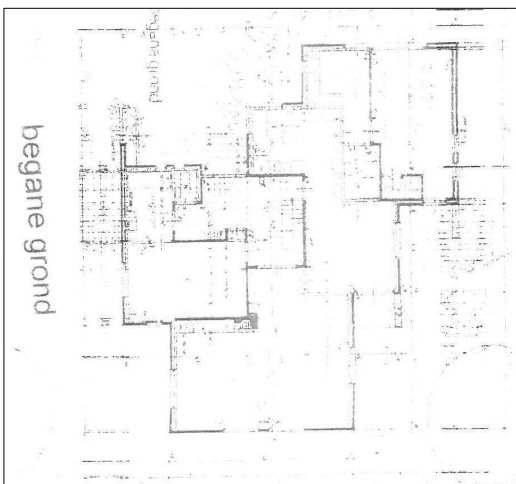




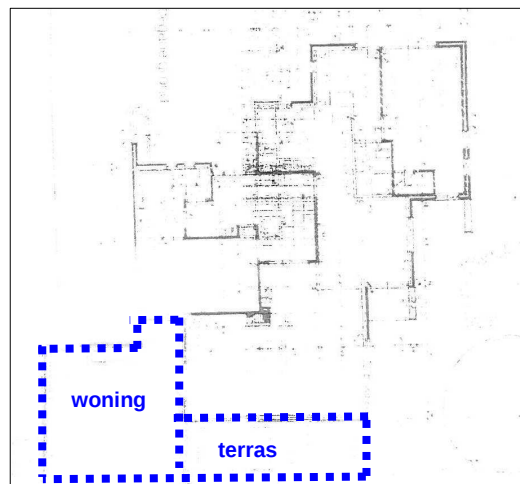
de Moeselp Peel



waterberging bezinkbassin



plattegrond bestaand

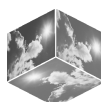


plattegrond nieuw met uitbreiding in blauw

2.3 Projectbeschrijving

De bestaande woning aan de Vensteeg 2 te Weert wordt aan de zuidzijde uitgebreid. De uitbreiding bestaat primair uit een met plak dak afgedekte verblijfsruimte, welke door middel van het doorbreken van de bestaande buitenmuur aan de bestaande woning wordt gekoppeld. Verder behelst de uitbreiding een overdekt terras, waarbij in de afdekking een bovenlicht is aangebracht.

De verblijfsruimte is circa 7,4 meter breed en circa 6,7 meter diep en heeft ramen aan alle vier de zijden. In de 2,6 meter hoge verblijfsruimte is een open haard geprojecteerd. Het overdekte terras meet circa 7,5 meter bij 4,2 meter en staat via een schuifpui in directe verbinding met de bestaande woning. Het uit te breiden gedeelte van de woning wordt opgetrokken uit donkere gevelsteen, aansluitend bij de bestaande woning. Het kozijnwerk bestaat uit hardhout en sluit wat betreft kleurgebruik eveneens aan bij de bestaande woning.

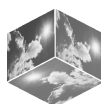




landschappelijk inpassingsplan perceel Vensteeg 2 (bron: Maatschap Saes)

De maximale inhoud van de woning mag 1200 m^3 bedragen, echter na uitvoering van het planvoornemen zal de daadwerkelijke inhoud van de woning hier nog onder blijven, om ook voor de toekomst enige mogelijkheden te bieden voor verdere uitbreiding. De maximale inhoudsmaat van 1200 m^3 betekent dat de woning groter zal zijn dan de zuidelijk gelegen woningen aan de Gebleektesteeg. De woning is echter aanzienlijk kleiner dan de twee woningen ten noorden van het plangebied. Vast staat dat één van de nieuwe woningen aan de Vensteeg een inhoud van circa 2500 m^3 zal hebben.

De woning aan de Vensteeg 2 fungeert wat betreft maatvoering als een overgang tussen de kleinere woningen aan de Gebleektesteeg en de veel grotere nieuwe woningen. De maximale inhoudsmaat van 1200 m^3 correspondeert met deze nagestreefde overgang en wordt hierdoor in stedenbouwkundig opzicht gerechtvaardigd.



2.4 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de planvorming voor de twee nieuwe woningen op hetzelfde perceel als de woning aan de Vensteeg 2, is in 2006 reeds een landschappelijk inpassingsplan gemaakt door de tuin- en landschapsarchitect Ir. Guido W.F.M. Paumen voor de toenmalige opdrachtgever Maatschap Saes. Daarbij is het gehele perceel meegenomen, dus inclusief het plangebied.

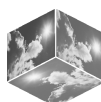
Het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is geweest om de bestaande structuren zoveel mogelijk te benutten. Ter hoogte van het plangebied betreft dit de beukenhaag aan de Gebleektesteeeg. De bestaande woning aan de Vensteeg 2, de daarbij behorende tuin en het aangrenzende weiland vormen een logische en solide eenheid. Deze eenheid is verder te versterken door de beukenhaag door te trekken van de Gebleektesteeeg naar de Vensteeg. De ruimtelijke werking van de haag kan verder worden versterkt door middel van een rij essen, welke op de betreffende locatie de meest gepaste boomsoort is. Ter hoogte van de Vensteeg kan in plaats van essen beter gebruik worden gemaakt van haagbeuken, dit om het onderscheid met de Gebleektesteeeg te accentueren.

Het plangebied grenst weliswaar niet direct aan de omliggende bos- en natuurgebieden, door het landschappelijke inpassingsplan is wel gezorgd voor een goede groene overgang daartussen. Een buffersingel bestaande uit struikvormers en boomvormende bosrandsoorten aan de noordzijde van het perceel zorgt voor een versterking en consolidering van de aangrenzende bosrand.

Het plan 'Landschappelijke inpassing & Stedenbouwkundige contouren Bouwplan Saes' d.d. 26 september 2006, opgesteld door Ir. Guido W.F.M. Paumen, is als losse bijlage beschikbaar.

2.5 Privacy

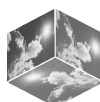
De privacybescherming voor de omwonenden blijft door de uitbreiding van de woning waarborgd. De afstanden tussen de vergrote woning aan de Vensteeg 2 en de omliggende bestaande en in oprichting zijnde woningen zijn dermate groot dat de privacy voor omwonende niet in gevaar komt. De dichtstbijzijnde bestaande woning ligt op circa 40 meter van de woning aan de Vensteeg 2, terwijl de meest nabije nieuw op te richten woning op circa 35 meter afstand is gelegen. Bezwaarlijk hinder met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonende is gezien de genoemde afstanden niet aan de orde.



2.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. De in de nieuwe bouw aan te brengen isolatielaag wordt doorgezet in de bestaande buitenmuur van de woning door het metselwerk daarvan deels in te zagen. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Weert.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

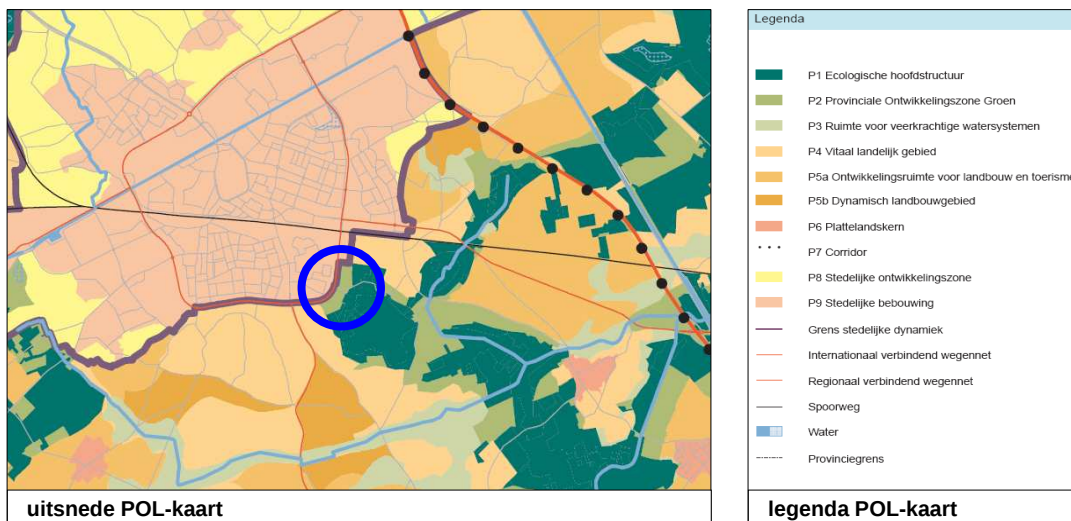
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Op het plangebied is met name de tweede doelstelling van toepassing.

In de Nota Ruimte worden voorwaarden gecreëerd voor een vitaal platteland, waartoe ook het plangebied wordt gerekend. Het planvoornemen gaat uit van het vergroten van een voormalige bedrijfswoning, op een kavel waar voorheen tevens de stallen van een agrarisch bedrijf aanwezig waren. Op de plaats van deze stallen worden in het kader van de bedrijfsverplaatsing twee nieuwe ruime woningen gebouwd. Na de uitbreiding van de woning aan de Vensteeg 2, zal deze qua maatvoering aansluiten bij de twee nieuwe woningen. Tezamen met de landschappelijke inpassing van de in totaal drie woningen leidt dit tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Het planvoornemen draagt hiermee bij aan een vitaal platteland en past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.





3.3 Provinciaal beleid

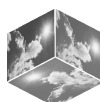
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL 2006)

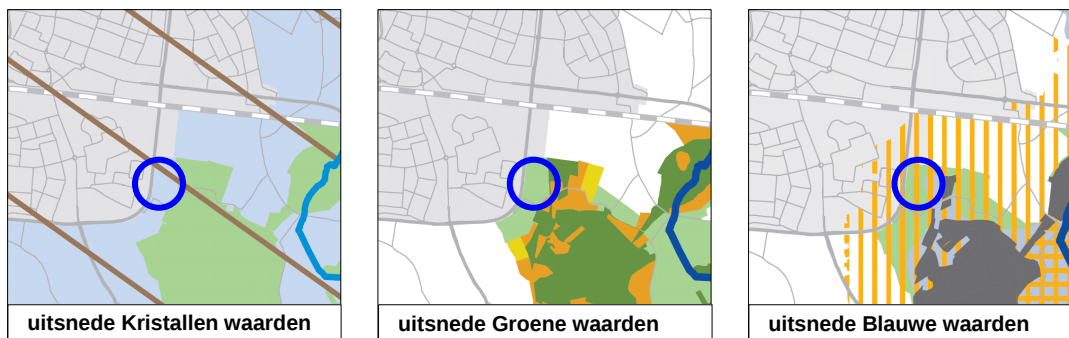
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006, vastgesteld d.d. 22 september 2006) behoort de gemeente Weert tot de Stadsregio Weert-Nederweert. Het plangebied is net buiten de 'Grens stedelijke dynamiek' gelegen, de uiterste grens waarbinnen in de toekomst een veelheid aan functies, milieus en leefstijlen kan worden geaccommodeerd. Binnen deze grens liggen de bestaande stedelijke gebieden en de gebieden waar toekomstige grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.

De locatie Vensteeg 2 is aangeduid als perspectief P2 - Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De POG omvat onder meer landbouwgebieden als buffer rond de EHS en ecologische verbindingzones. Het uitbreiden van de voormalige bedrijfswoning leidt, zeker gelet op het feit dat ter plaatse reeds een zeugenhouderij is verdwenen en er landschappelijke inpassing plaatsvindt, niet tot nadelige effecten voor de natuurlijke omgeving. Netto is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Bovenal valt op te merken dat het plangebied vlakbij de kern van Weert is gelegen, waar perspectief P9 - Stedelijke bebouwing van toepassing is.

3.3.2 Kristallen, Groene en Blauwe waarden

Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige natuurlijke kwaliteiten, worden binnen een aantal raamwerken gebieden aangewezen, waarbinnen de bescherming van bepaalde waarden centraal staat. Op de kaart 'Kristallen waarden' valt het plangebied in de boringsvrije zone Roerdalslenk, zone III, hetgeen als beperking meebrengt dat boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld alleen met ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) zijn toegestaan. Voor het planvoornemen heeft dit geen gevolgen. Op de kaart 'Groene waarden' is nogmaals te zien dat het plangebied binnen de POG is gelegen.





De kaart 'Blauwe Waarden' laat zien dat ter plaatse van de Vensteeg 2 een 'Bufferzone rond kansrijke verdroogde natuurgebieden' is gelegen. In dergelijke zones ligt de nadruk op de uitvoering van hydrologische maatregelen en geldt regelgeving ten aanzien van grondwateronttrekkingen. Ter hoogte van het plangebied geldt het 'standstill' principe, oftewel nieuwe onttrekkingen mogen niet plaatsvinden. Met de beoogde uitbreiding van de bestaande woning is dit niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

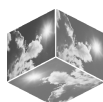
3.4.1 Structuurvisie fase 1-document

In het Structuurvisie fase 1-document (d.d. 18 maart 2009 vastgesteld) zijn door de gemeente Weert de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder wonen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van 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 de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een gezamenlijk kaderstellend beleid.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, aan de stadsrand van Weert. Ter plaatse wordt, gelet op de toekomst, gestreefd naar het verder ontwikkelen van de aanwezige groene stadsrandzone door toevoeging van groen, landschapselementen en (extensieve) recreatieve mogelijkheden. De ontwikkelingen in en nabij het plangebied dragen hieraan bij, met name waar het betreft de landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe woningen.

Na afronding van dit Structuurvisie fase 1-document wordt een Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Dit is verder niet van toepassing op dit planvoornemen.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

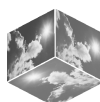
Daartoe heeft in april 2010 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Milieu Adviesbureau BV, 27 april 2010). Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Er zijn 14 boringen verricht, waarna uit de analyse van de grondmonsters en het grondwatermonster bleek dat noch de bovengrond, noch de ondergrond is verhoogd met de onderzoeksparameters. De gemeten concentraties zijn allen lager dan de achtergrondwaarden (AW) en voldoen aan de bodemfunctieklassen wonen. De eventueel bij de bouwactiviteiten vrijkomende grond kan multifunctioneel worden hergebruikt conform het Bodembeheerplan (2007) van de gemeente Weert.

De conclusie luidt dat de chemische bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor het voorgenomen bouwplan en de daarmee samengaan bestemmingsplanwijziging.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde.

Ten behoeve van de bouw van de twee woningen ten noorden en noordoosten van de woning aan de Vensteeg 2 heeft op het perceel eind 2006 reeds een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De conclusies uit dit onderzoek luiden dat realisatie van de twee woningen mogelijk is. Gelet op het feit dat de woning ten noorden van de woning aan de Vensteeg 2, dicht bij de grootste geluidsbronnen (de spoorlijn en de Ringbaan) zijn gelegen, mag worden aangenomen dat ook ter plaatse van het plangebied geen problemen zijn te verwachten ten aanzien van geluidsoverlast. Bovendien betreft het planvoornemen de uitbreiding van een reeds bestaande woning en niet de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object.



Het rapport 'Akoestisch onderzoek 2 bouw kavels Vensteeg gemeente Weert', opgesteld door K+ Adviesgroep Beek d.d. 22 september 2006, is als losse bijlage beschikbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijn stof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. 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 de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van een project dat kan worden beschouwd als woningbouw, er wordt een bestaande woning vergroot. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

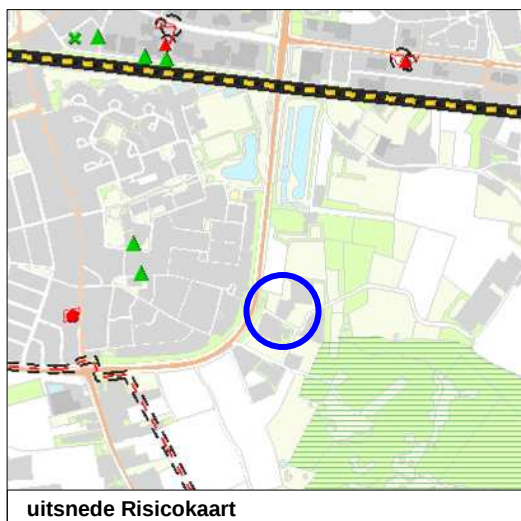
4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Aangezien het planvoornemen niet is gelegen binnen de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven en de voorheen op het perceel gelegen zeugenhouderij inmiddels volledig is verdwenen, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De uitbreiding van de woning aan de Vensteeg 2 en de bijbehorende bestemmingswijziging naar wonen heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.





4.5.2 Overige bedrijven

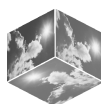
In de directe omgeving van het plangebied zijn voorts geen andere bedrijven gelegen, waarvan de milieucategorie en indicatieve afstand (tot woningen) conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' invloed op het planvoornemen uitoefenen. Omgekeerd geldt tevens dat het uitbreiden van de woning aan de Vensteeg 2 geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

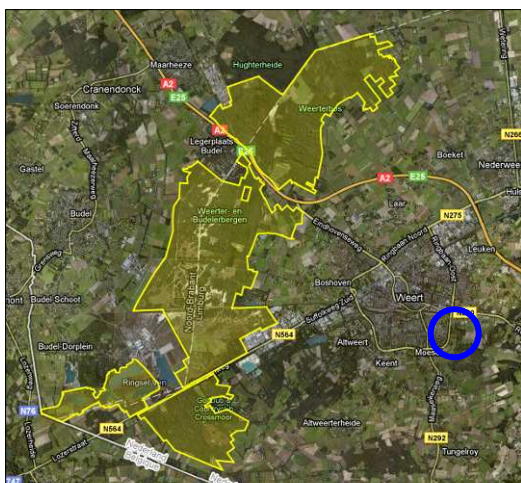
4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Weert en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (meer dan 500 m) van het plangebied zijn gelegen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks- en waterwegen gelegen. Circa 650 meter ten noorden van het plangebied loopt een spoorlijn. Deze levert echter geen problemen op ten aanzien van de externe veiligheid binnen het plangebied.





Natura2000-gebied Weerter- en Budelerbergen



de Moeselp Peel

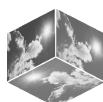
4.7 Kabels en leidingen

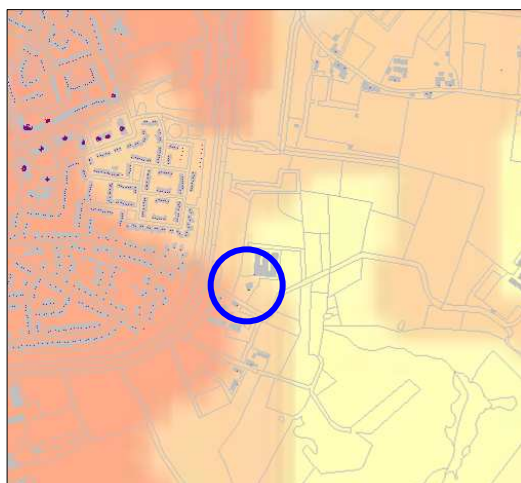
In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied loopt een ondergrondse buisleiding voor het transport van brandstoffen. Hiervoor geldt een risicocontour met een afstand van 12 meter aan weerszijde van de leiding. Deze contour en daarmee ook de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Ten westen van de kern Weert bevinden zich de Natura2000-gebieden Weerter- en Budelerbergen en Ringselven (bron: Alterra Wageningen). Voor delen van dit gebied gelden de Habitatrichtlijn en/of de Vogelrichtlijn en het gebied maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten oosten van het plangebied ligt het natuurgebied de Moeselpel, ook dat deel uitmaakt van de EHS. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een Natura2000-gebied, de EHS of stiltegebied.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



historische kaart circa 1900

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt, drie zoogdieren en één vogel zijn aangetroffen, die streng beschermd zijn dan wel op de rode lijst voorkomen. Nadere informatie uit de kaart Natuurgegevens van de provincie Limburg leert dat de vogel een spotvogel betreft, welke voorkomt op de rode lijst. De waarneming is gedaan aan de rand van het bosgebied ten oosten van het plangebied. Ten aanzien van de drie zoogdieren is het aannemelijk dat deze ook zijn waargenomen in de bosgebieden en niet in of nabij het plangebied. Van de uitbreiding van de bestaande woning aan de Vensteeg wordt verwacht dat hiervan geen nadelige effecten uitgaan voor de genoemde beschermde dieren.

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Weert bepaalt dat voor elk ruimtelijk plan waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is, normaal gesproken een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd dient te worden. In het onderhavige geval is sprake van een bestemmingswijziging, te weten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Omdat het planvoornemen echter de uitbreiding van een reeds bestaande voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij behoudens de uitbreiding geen enkele wijziging plaatsvindt in de huidige situatie, kan worden gesteld dat hiervoor geen nader onderzoek inzake flora en fauna nodig is. De uitbreiding vindt plaats in een gedeelte van de tuin van de woning, bestaande uit een verhard terras en een grasveld. Er worden geen bomen, struiken of andere planten verwijderd en daarmee komen ook geen nestplaatsen voor dieren in het geding.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

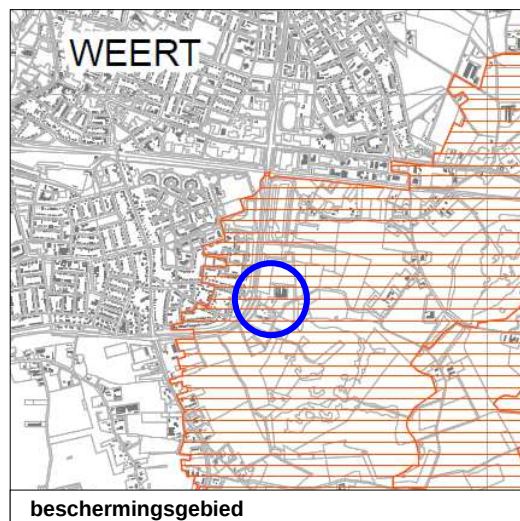
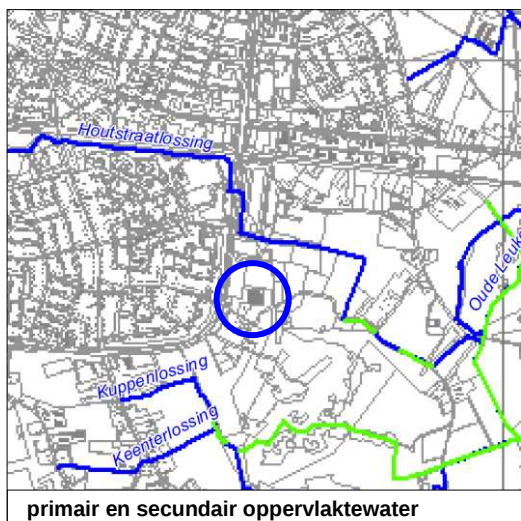
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg aangeduid als zijnde een locatie met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor ontwikkelingslocaties groter dan een 2500 m² met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde en locaties die op minder dan 50 meter afstand gelegen zijn van een archeologische vindplaats, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Het plangebied is niet gelegen op minder dan 50 meter van een archeologische vindplaats, maar in totaal wel groter dan 2500 m². De locatie waar roering van de bodem plaats zal vinden ten behoeve van de woninguitbreiding is echter veel kleiner dan dat. Het overgrote deel van het plangebied blijft immers onaangetast en in gebruik als tuin, gelijk aan de huidige situatie. Dit feit, samen met het gegeven dat ten tijde van de bouw van de woning en het voormalige zeugenbedrijf met diepe mestputten de bodem reeds aanzienlijk geroerd is geweest, maakt de kans dat ter plaatse archeologische vondsten bewaard zijn gebleven zeer gering. Het uitvoeren van een (verkenning) archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt het plangebied op de deelkaart Cultuurhistorische elementen binnen de aanduidingen 'enkeerdgrond' en 'cultuurlandschap'. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het plangebied binnen de aanduiding 'bouwland, kampen'. De uitbreiding van de bestaande woning aan de Vensteeg 2 veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.





5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei. De reactie van het Waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt. In het wateradvies ten behoeve van de bouw van de twee woningen op hetzelfde perceel als de woning aan de Vensteeg 2, is door het waterschap d.d. 27 juni 2006 bovenal reeds een positief wateradvies uitgebracht. In het onderhavige planvoornemen zal het afkoppelen en bergen van hemelwater op een gelijksoortige wijze plaatsvinden als bij de twee andere woningen.

5.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.



5.3 Waterhuishoudkundige situatie

5.3.1 Waterkaarten waterschap Peel en Maasvallei

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen, zo blijkt uit de waterkaarten van het waterschap. De meest nabije primaire wateroppervlakten betreffen de Houtstraatlossing, de Kuppenlossing en de Keenterlossing. Deze beken zorgen voor de waterafvoer in de omgeving. De planlocatie ligt wel in een beschermingsgebied, waar voor het lozen en afvoeren van (grond)water (inclusief buisdrainage) een vergunningsplicht geldt. Door het planvoornemen vindt geen drainage plaats, zodat de ter plaatse aanwezige grondwaterstand niet nadelig wordt beïnvloedt.

5.3.2 Boringsvrije zone

Uit een toets aan het POL (kaart 'Blauwe waarden') bleek reeds dat het plangebied geen bijzondere hydrologische betekenis heeft. De uitbreiding van de woning heeft geen invloed op de in de omgeving aanwezige beken. Tevens blijkt uit het POL dat het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone, dat wil zeggen een gebied waarbinnen boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld in principe verboden zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad. Dergelijke diepe boringen zijn met de gewenste uitbreiding niet aan de orde.

5.4 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

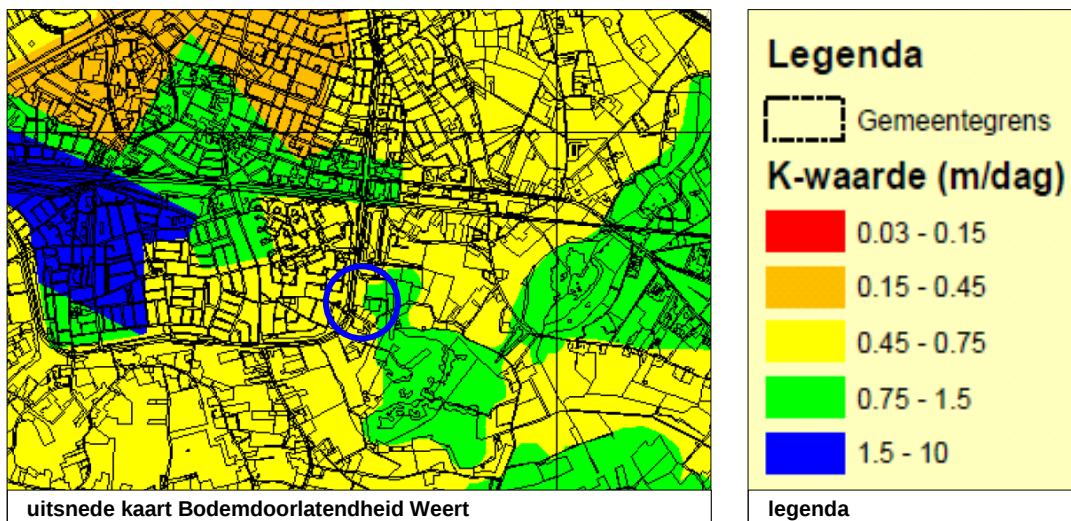
- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010.

Het nieuwe gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij het afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde 'hergebruik van water', 'infiltratie', 'lozen op het oppervlaktewater' en als laatste 'lozen op de riolering' zal worden toegepast.

Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen (geen gebruik uitloogbare materialen) worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt. Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.





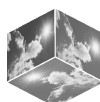
Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

5.5 Invloed van het planvoornemen

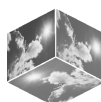
Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van een bestaande woning met een verblijfsruimte en een overdekt terras. Als gevolg hiervan zal het aandeel verhard oppervlak toenemen, waarmee het plan invloed uitoefent op het totale waterbergende vermogen van het plangebied. Het totale dakoppervlak van de uitbreiding beslaat circa 85 m². In de huidige situatie is ter plaatse van de uitbreiding reeds een deel verharding aanwezig in de vorm van (terras)bestrating. Desalniettemin betekent de uitbreiding een toename aan verhard oppervlak in het plangebied.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Uit de kaart 'Bodemdoorlatendheid' van de gemeente Weert is te zien dat ter plaatse van het plangebied een waterdoorlatendheidscoëfficiënt (K-waarde) geldt tussen 0,45 m/dag en 0,75 m/dag. Deze waarden maken infiltratie in de bodem binnen het plangebied mogelijk. Voorzieningen ten behoeve van infiltratie en de berging van hemelwater, afstromend van het dakoppervlak van de woning, kunnen op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij kan, zoals bij de twee andere woningen op het perceel, gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige infiltratiesloten. Ook kan eventueel een (infiltratie)vijver worden aangelegd, waar naartoe het water kan afstromen. De hemelwaterafvoer van het overige deel van de bestaande woning blijft ongewijzigd en vindt plaats door middel van een zinkput met een overloop naar een zaksloot.



De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m^2 aan verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 85 m^2 bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 5 m^3 bij een $T=10$ neerslagsituatie. Voor een $T=100$ situatie bedraagt dit $6,5 \text{ m}^3$. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Weert aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de aanduiding 'bijgebouwen' bij de bestemming;
- het bouwvlak.

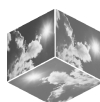
Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
- bestemmingsregels (wonen);
- algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene bouw,- aanduidings,- afwijkings,- wijzigings- en procedureregels, overige regels en algemene gebruiksbeplanning);
- overgangs- en slotregels.

De regels zijn in verband met de vaststelling van dit bestemmingsplan na 1 oktober 2010 aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. (Wabo).



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend.

Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

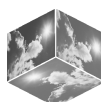
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande woning, gelegen in een bestaande bebouwingsconcentratie aan de rand van de kern Weert. In de directe omgeving van de woning worden momenteel nog twee burgerwoningen opgericht, op de plaats waar voorheen de stallen van een zeugenhouderij stonden.

Gelet op het feit dat het planvoornemen de uitbreiding van een bestaande woning betreft, welke reeds jaren op deze plaats aanwezig is en dat deze woning (inclusief de uitbreiding) op geruime afstand van aangrenzende bestaande en nieuwe woningen is gelegen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
Inspraak (N.B.: afhankelijk van gemeentelijke inspraakverordening / keuze gemeente).
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Watertoets

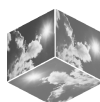
Dit voorontwerp zal ten behoeve van de watertoets voorgelegd worden aan het waterschap Peel en Maasvallei.

8.3 Het vooroverleg met instanties

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

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft in een mail van 8 juli 2010 medegedeeld dat ruimtelijke plannen met een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² (ondergrens) en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer hoeven te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket.

Hierna volgend is het eindverslag inspraak opgenomen. De reacties van de provincie Limburg en de VROM-Inspectie zijn daarin verwoord. Tevens zijn deze reacties hierna integraal opgenomen.



8.4 Inspraak en reacties provincie Limburg en VROM-Inspectie

8.4.1 Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Vensteeg 2'



GEMEENTE W E E R T

stadsontwikkeling

Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan "Vensteeg 2".

Inleiding:
Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient met het Rijk, de provincie Limburg en Watertoetsloket overleg te worden gevoerd over bestemmingsplannen. Ten behoeve van dit overleg is het voorontwerp bestemmingsplan "Vensteeg 2" op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en is aan de twee eerstgenoemde instanties gevraagd om een reactie op het voorontwerp aan de gemeente te doen toekomen.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft in een mail van 8 juli 2010 medegedeeld dat ruimtelijke plannen met een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² (ondergrens) en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer hoeven te worden voorgelegd aan het Watertoetsloket.

Het plan betreft de uitbreiding van een woning.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit eindverslag.

Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Zienswijze van de provincie Limburg , Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 19 augustus 2010, ingekomen d.d. 23 augustus 2010.

Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Van deze zienswijze wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van de VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven, d.d. 8 september 2010, ingekomen d.d. 8 september 2010.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

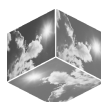
Van deze zienswijze wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Weert,

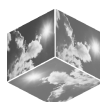
Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

mr. J.F.C. van Gilse mr. J.M.L. Niederer



8.4.2 Reactie provincie Limburg

		provincie limburg																
		<table border="1" style="margin: auto;"><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">GEMEENTE WEERT</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">INGEKOMEN OP</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">23 AUG. 2010</td></tr><tr><td style="text-align: center;">ZAAKNR.</td><td style="text-align: center;">034096</td></tr><tr><td style="text-align: center;">AFD./NR.</td><td style="text-align: center;">IOMB/042502</td></tr><tr><td style="text-align: center;">RAADSNR.</td><td></td></tr><tr><td style="text-align: center;">KOPIE NAAR</td><td style="text-align: center;">BW 23/0-10 81</td></tr></table>			GEMEENTE WEERT		INGEKOMEN OP		23 AUG. 2010		ZAAKNR.	034096	AFD./NR.	IOMB/042502	RAADSNR.		KOPIE NAAR	BW 23/0-10 81
GEMEENTE WEERT																		
INGEKOMEN OP																		
23 AUG. 2010																		
ZAAKNR.	034096																	
AFD./NR.	IOMB/042502																	
RAADSNR.																		
KOPIE NAAR	BW 23/0-10 81																	
Gemeente Weert Afdeling Omgevingsbeleid De heer A. Passau Postbus 950 6000 AZ WEERT VERZONDEN 20 AUG. 2010																		
Afdeling RON		Behandeld C.A.M. Schreurs																
Ons kenmerk CAS201000011718		Telefoon (043) 389 7404																
DOC201000106582		Fax (043) 389 7977																
		Email cam.schreurs@prvlimburg.nl																
Uw kenmerk		Maastricht 19 augustus 2010																
Bijlage(n) -		Verzonden																
 Onderwerp Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan "Vensteeg 2", hierna te noemen het plan																		
Geachte heer Passau, Uw verzoek heb ik op 30 juli 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.  ing. J. Antonides, afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling																		
Bezoekadres: Limburglaan 10 NL-6229 GA Maastricht Postbus 5700 NL-6202 MA Maastricht postbus@prvlimburg.nl Tel +31 (0)43 389 99 99 Fax +31 (0)43 361 80 99 www.limburg.nl Bankrekening Rabobank 13.25.75.728 Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg) Lijn 3 (richting Heugem)																		

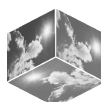


8.4.2 Reactie VROM-Inspectie Regio Zuid

(8-9-2010) G Konings - reactie vo bp Vensteeg 2		Page 1
Van: Postbus VIZ Ruimtelijke plannen <VIZ-RuimtelijkePlannen@minvrom.nl> Aan: "gemeente@weert.nl" <gemeente@weert.nl> CC: "postbus@prvlimburg.nl" <postbus@prvlimburg.nl> Datum: 09/08/10 11:03 Onderwerp: reactie vo bp Vensteeg 2 Bijlagen: uitnodiging enquête Handreiking RO en M 16okt.pdf Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert. Ter attentie van dhr./mw. G. Konings. Op 30 juli 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Vensteeg 2" (H34322). In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. Deelname webenquête VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking. De directeur-inspecteur regio Zuid, p.o. ing. K. Rigterink Ministerie van VROM VROM-Inspectie Regio Zuid Kennedyplein 7-13 5611 ZS Eindhoven 4.14 Postbus 850 5600 AW Eindhoven T 040-2652911 F 040-2653030 viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl<mailto:viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>		

8.5 Zienswijzen

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht.



8.5.1 Reactie provincie Limburg



provincie limburg

De raad van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
23 DEC. 2010	
ZAAKNR.	034622/035098/036611
Afd./NR.	10mb/046335 034096/
RAADSNR.	2010/489 024706
HOEFT NAAR	

Afdeling RON

Ons kenmerk CAS201000017446
DOC201000163281

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Behandeld P.F. Winkels

Telefoon (043) 389 7343

Fax

Email pf.winkels@prvlimburg.nl

Maastricht 22 december 2010

Verzonden

22 DEC. 2010

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplannen ex artikel 3.8 lid 1 Wro 'Hoverveld, Laar/Hushoven 2010, Weert Noord-Graswinkel 2010, Vensteeg 2 en Breijbaan

Geachte raad,

Uw elektronische kennisgeving inzake de bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplannen hebben wij op 10 november 2010 ontvangen.

De beoordeling van de ontwerp-bestemmingsplannen geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 381 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)



