
Bestemmingsplan Tinnegietersweg- Moeselschansweg

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van
23 september 2009

de griffier,

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

Afdeling Omgevingsbeleid

Versie van: september 2009
Documentnaam: Toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. Gebiedsprofiel.....	6
2.1. Beschrijving van de omgeving van het plan.	6
2.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	6
3. Projectprofiel.....	8
3.1. Beschrijving van het plan.....	8
3.2. Doelstelling	8
3.3. Situatietekening.....	9
4. Beleidskader	10
4.1 Inleiding	10
4.2. Rijksbeleid	10
4.2. Provinciaal beleid.....	10
4.3. Gemeentelijk beleid	11
5. Uitvoerbaarheid	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Milieuwetgeving.....	13
5.3 Leidingen, infrastructuur en externe veiligheid	15
5.4 Waterhuishouding en watertoets.....	15
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	16
5.6 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	16
5.7 Economische uitvoerbaarheid	17
6. Motivatie en afweging belangen	18
6.1 Inleiding	18
6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	18
6.3 Conclusie	18
7. Juridische opzet.....	19
7.1. Inleiding	19
7.2. Plankaart	19
7.3. De planregels	19
7.3.1. Algemeen	19
7.3.2. Opbouw bestemmingsregels.....	19
7.4. De bestemming	20
7.4.1. Bestemming Wonen	20
7.5. Nadere eisen ter verbetering.....	23
8. Handhaving	24
8.1. Inleiding	24
8.2. Uitvoering handhavingstoezicht.....	24
8.3. Overgangsrecht.....	24
8.4. Voorlichting.....	24

8.5. Controles.....	25
8.6. Sanctionering	25
9. Procedure	26
9.1. De te volgen procedure	26
9.2. Kennisgeving voorbereiding	26
9.3. Vooroverleg.....	26

1. INLEIDING

In opdracht van Aannemersbedrijf Louis Scheepers BV te Roermond, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisering van de nieuwbouw van twee woningen op een locatie tussen de Tinnegietersweg en de Moeselschansweg in de gemeente Weert, kadastraal bekend Weert, sectie F nr. 3412 zijde Moeselschansweg, groot ca. 448 m² en zijde Tinnegietersweg, groot ca. 592 m². Het project omvat de realisering van twee (vrijstaande) woningen tussen en in de omgeving van bestaande woningen. In de directe omgeving bevindt zich woonbebouwing in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande woningen in de rustige woonwijk Graswinkel met een 30 km-regiem.

Het perceel van de projectlocatie ligt in het op 29 januari 2009 in werking getreden bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1^e partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West". Alhoewel het plangebied in zijn geheel de bestemming "Wonen" heeft conflicteert de voorgenomen ontwikkeling met de voorschriften door het ontbreken van een bouwvlak. De gemeente Weert heeft eerder bericht in principe medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, na het volgen van de artikel 19 procedure, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), rekening houdend met een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze "lichte" procedure houdt in dat vrijstelling van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend voor de verwezenlijking van het project, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op 20 oktober 2006 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: nieuwe Wro) in het Staatsblad verschenen (Stb. 2006, 566), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van WRO is zodoende niet meer mogelijk.

Artikel 3.1 van de nieuwe Wro bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen.

Middels de toelichting in dit bestemmingsplan wordt de haalbaarheid gemotiveerd, wordt gemotiveerd waarom aan het initiatief medewerking kan worden verleend. Er wordt nader ingegaan op de wijze waarop het initiatief aansluit op de plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente Weert voorstaat. Voorts zijn regels opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende stappen genomen:

- Overleg met initiatiefnemer, gegevens verzamelen en oriëntatie ter plaatse.
- Inzage geldende bestemmingsplan en overleg met de gemeente Weert.
- Schriftelijke rapportage.

In de toelichting komen de volgende aspecten aan de orde:

- Beschrijving van het project/initiatief in relatie tot de omgeving en bebouwing binnen het gebied (ruimtelijk, functioneel, stedenbouwkundig, etc.).
- Verwijzing/toetsing van het project naar bestaand en toekomstig beleid van de gemeente Weert en de Provincie Limburg op o.a. woningbouwbeleid en Provinciaal Omgevings Plan (POL).

-
- Toetsing van het project op de diverse aspecten zoals milieu, bodem, geluid, verkeer, water, archeologie, natuur en landschap, economische haalbaarheid, etc., voor zover van toepassing
 - Motivatie.

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1. Beschrijving van de omgeving van het plan.

Het project/bouwplan is gesitueerd tussen de Tinnegietersweg en Moeselschansweg te Weert en is kadastraal bekend Weert, sectie F nr. 3412, zijde Moeselschansweg, groot ca. 448 m² en zijde Tinnegietersweg, groot ca. 592 m². Het perceel is in gebruik als grasland.



Figuur: kadastrale situatie

Het plangebied ligt in de wijk Graswinkel in het zuidoosten van de kern Weert. Het is een wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie die is gelegen tussen de spoorlijn Weert-Roermond (in het noorden), de Ringbaan-Oost (in het oosten), de Ringbaan-Zuid (in het zuiden) en de Maaseikerweg (in het westen). De Ringbaan-Oost en de Ringbaan-Zuid vormen de scheiding tussen de stad en het buitengebied. Zowel de Tinnegietersweg als de Moeselschansweg zijn woonstraten en wegen waarvoor een 30-km zone geldt.

2.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel en het project, gesitueerd in de woonwijk Graswinkel, is gelegen met de frontzijden zowel aan de Tinnegieters- als aan de Moeselschansweg. Het perceel is geheel braakliggend en geheel onbebouwd. De in de directe omgeving aanwezige bebouwing bestaat uit woningbouw. Aan de Veldbeemd uit vrijstaande woningen en aan de Tinnegieters- en Moeselschansweg uit zowel vrijstaande- als halfvrijstaande woningen. De projectlocatie ligt op onderstaande foto binnen de zwarte belijning.



figuur: luchtfoto omgeving plangebied



figuur: foto plangebied vanaf de Moeselschansweg

3. PROJECTPROFIEL

3.1. Beschrijving van het plan

Het plan omvat twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen, waarvan er een is gelegen aan de Tinnegietersweg. De andere woning ligt aan de Moeselschansweg.

De bouw van de woningen omvat de volgende elementen:

- het oprichten van twee vrijstaande woningen met garage;
- de locaties bevinden zich aan de Tinnegieters- respectievelijk Moeselschansweg;
- de bouw omvat per woning drie bouwlagen met een schuin dak;
- de bouwlagen bestaan uit de begane grond, verdieping en zolder met kap;
- de voorgevelrooilijn is gesitueerd aan de Tinnegietersweg dan wel de Moeselschansweg;
- de woningen hebben een omvang van ca 130 m².

3.2. Doelstelling

Doel van het project is het realiseren van twee vrijstaande woningen met garage. Voor beide woningen zijn gedetailleerde ontwerptekeningen uitgewerkt.

Type woning

De woningen bestaan uit 3 bouwlagen: begane grond, 1^e verdieping en zolder. De frontbreedte bedraagt 7.70 meter. De diepte van de woonkamer is 10.00 meter, terwijl de totale diepte van het gebouw ca. 16.00 meter is. De goothoogte is 5.50 meter en de nokhoogte 9.70 meter.

Architectuur

De behandeling in de Commissie Welstand van de gemeente Weert heeft nog niet plaatsgevonden. Het plan is in een vooroverleg mondeling akkoord bevonden.

Ruimtelijke inpassing

De op te richten woningen sluiten aan op het bebouwde karakter van de omgeving. Gelet op de relatie met de directe omgeving is gekozen voor vrijstaande woningen zowel langs de Tinnegieters- als de Moeselschansweg. Met de voorgestane invulling van de locatie wordt de bebouwingsstructuur van de locatie verder afgerond. De realisatie van de woningen heeft dan ook vanuit ruimtelijk oogpunt geen negatieve uitstraling naar de omgeving.

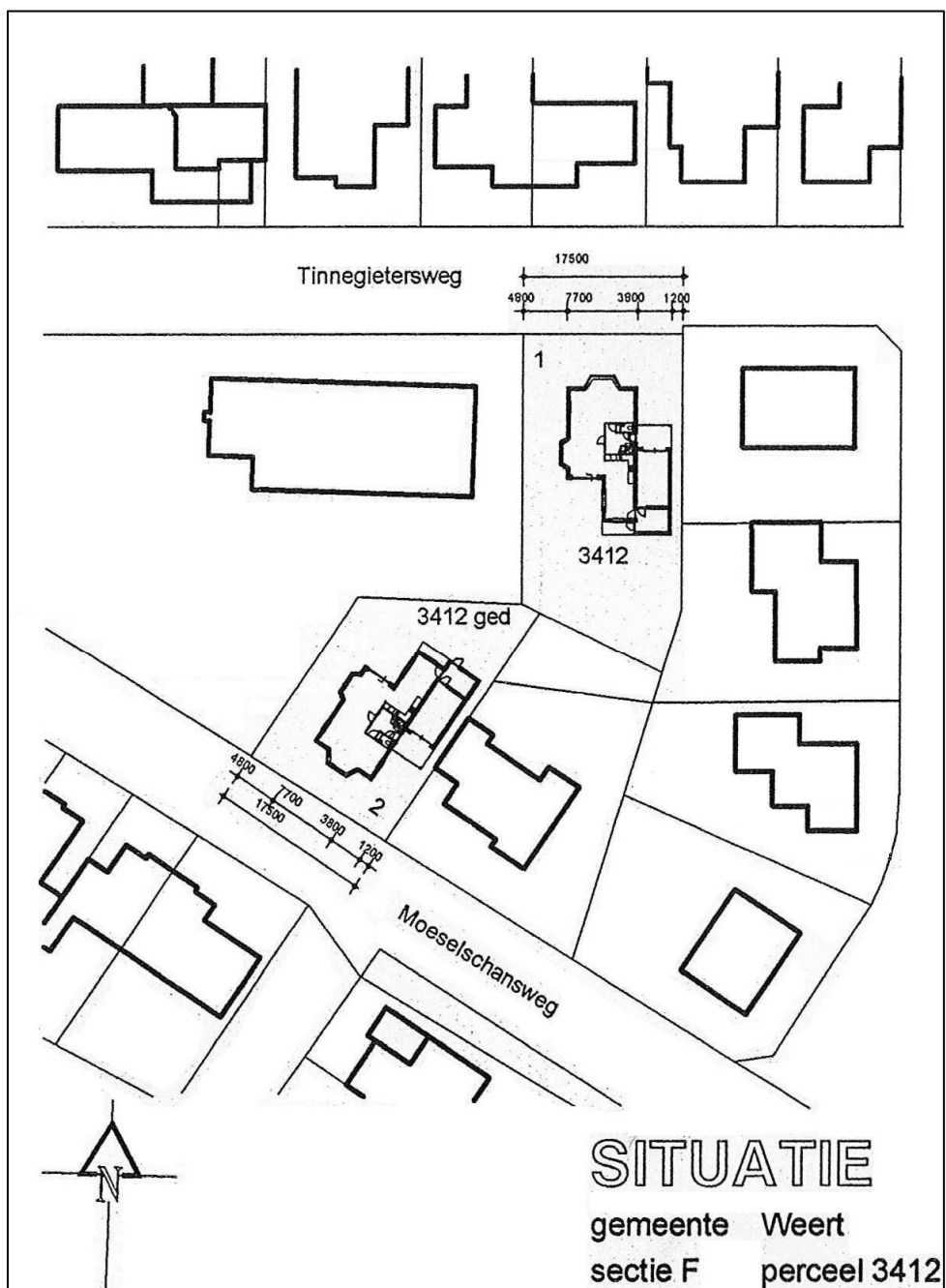
Duurzaamheid

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de eisen conform het bouwbesluit met energiezuinige voorzieningen en maatregelen gebaseerd op een Energie Prestatie Berekening.

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw van toepassing verklaard. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels GPR-gebouw, versie 3.2. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in 6 thema's, te weten energie, materialen, water, afval, gezondheid en integrale kwaliteit. Het betreft een praktisch en gebruiks-vriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een gemiddelde score van 7,0 vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze systematiek een 5,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,0 bedraagt.

3.3. Situatietekening

Op onderstaande situatieschets is de situering van beide woningen opgenomen.



Figuur: nieuwe situatie

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 zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijk beleid met o.a. 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 bundelingsstrategie. 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. Het voorliggende bouwplan is een binnenstedelijke inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan het beoogde principe.

4.2. 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:

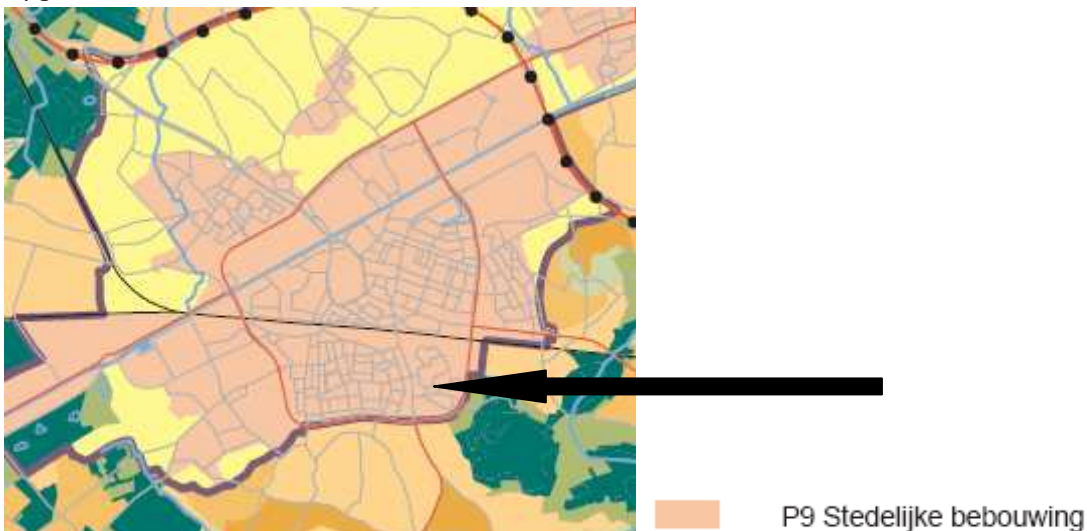
- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones, die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden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

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Het plan is opgenomen in het Structuurvisie fase-1 document, dat op 18 maart 2009 door de raad is vastgesteld. In deze structuurvisie zijn alle lopende initiatieven opgenomen.

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

Op 4 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Weert de regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 vastgesteld. In deze nota is de visie op het wonen van de gemeenten Weert, Nederweert en Leudal (voor wat betreft de voormalige gemeente Hunsel) vastgelegd. Een van de bouwstenen voor deze nota was de Provinciale Woonvisie. De provincie heeft in haar visie o.a. een globale verdeling van woningcategorieën voor de regio Weerterkwartier voor de periode 2006-2010 opgenomen. Ook wordt niet meer gewerkt met richtcijfers maar met bandbreedtes. Hierdoor wordt het gemakkelijker om met flexibele bouwprogramma's te werken en dus nieuwe initiatieven toe te laten.

De regio beschouwt de woningbouwplanning en -programmering als een dynamisch overzicht. Tweemaal per jaar vindt actualisatie plaats. De eerste actualisatie heeft in december 2006 plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 1 april 2008 ingestemd met de derde actualisatie van de woningbouwplanning en -programmering. In de derde actualisatie is onderhavig initiatief opgenomen met een verwachte gereedkoming in 2009. De gemeente Weert heeft hiermee aangegeven onderhavig initiatief te ondersteunen en te willen faciliteren. Ook dient hiermee het plan beschouwd te worden als deel uitmakend van de Regionale Woonvisie. Daardoor wordt voldaan aan de uitgangspunten die de provincie hanteert ten aanzien van nieuwe initiatieven.

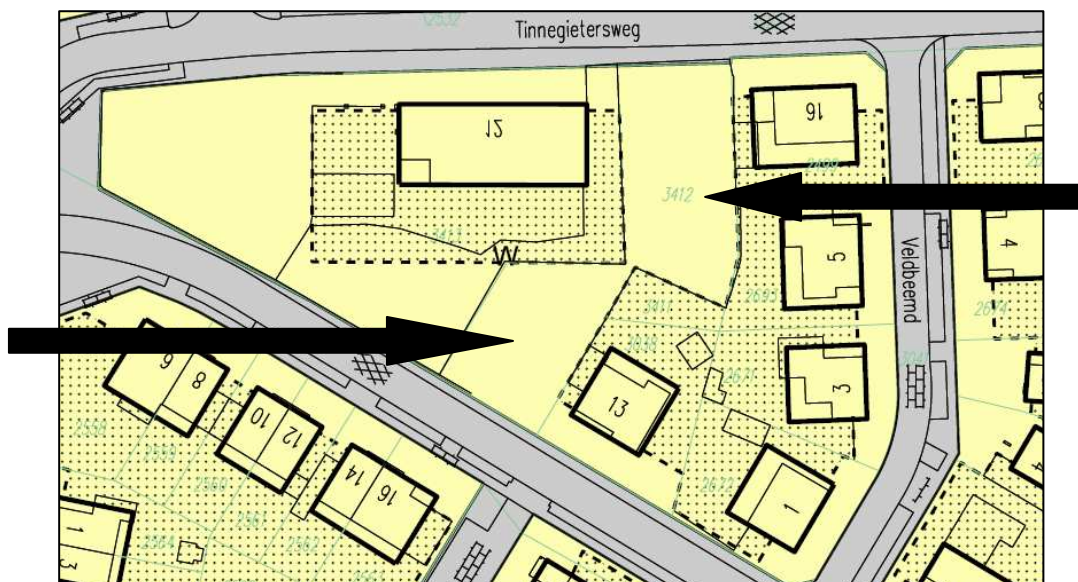
Bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en 1^e partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West, dat op 10

december 2008 door de raad is vastgesteld en op 29 januari 2009 in werking is getreden.

Het perceel heeft de bestemming Wonen. Op het perceel is geen aanduiding bouwvlak of bijgebouwenvlak aanwezig. Dit betekent dat er geen bebouwing mag worden opgericht.

Het aan de orde zijnde gedeelte van de bestemmingsplankaart is onderstaand opgenomen.



Figuur: fragment bestemmingsplankaart

Dit houdt in dat slechts medewerking verleend kan worden aan het initiatief nadat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, dat de mogelijkheid geeft voor het oprichten van twee woningen.

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:

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

5.2 Milieuwetgeving

Bodem

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de algemeen geldende richtlijnen en voorschriften van de NVN 5725 Bodem: "Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek" (VROM, 1999). Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Econsultancy BV onder rapportnummer 08031208 d.d. 9 mei 2008 conform de NEN 5740 Bodem: "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond" (VROM, 1999).

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de streefwaarde of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Tevens is de ondergrond plaatselijk zwak humeus. In zowel de bovengrond als in de ondergrond komen plaatselijk gleyverschijnselen voor. In de bovengrond is ter plaatse van boring 2 een baksteenlaag aangetroffen (0,3-0,5 m –mv). In het opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en zink. De gehalten bevinden zich beiden onder de voor het deelgebied 4 geldende achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, koper en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties

van metalen in het grondwater.

De onderzoeksresultaten komen globaal overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerd bodemonderzoek. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging, verworpen. Echter, gelet op het feit dat de aangetroffen gehalten onder de achtergrondgrenswaarden van het Bodembeheerplan Weert liggen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit of het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Geluid

Op grond van het gestelde in de Wet Geluidhinder heeft iedere weg een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing, waaronder woningen, wordt mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30-km zone geldt en wegen die als een woonerf zijn aangeduid.

Bij de beschrijving van de omgeving van het project is geconstateerd dat het project in een 30 km-gebied ligt. Vanuit akoestisch oogpunt is het derhalve niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Mogelijk andere bronnen, zoals zones van wegen of bedrijvigheid, zijn in het projectgebied niet relevant. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder voor het realiseren van de uitbreiding.

Milieuozoner

De beoogde woningen vormen geen functie die ingevolge de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuozoner" (VNG 2^e druk 2001), gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan de bouw van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat eventuele bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de directe omgeving van het projectgebied komt geen bedrijvigheid voor. De voorgenomen bouw is dan ook niet bezwaarlijk. Een goed woon- en leefklimaat is in de te bouwen woningen gegarandeerd.

Wet luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Met de komst van de Wet Luchtkwaliteit komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring, waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een

verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Het voorliggende project is beperkt tot het oprichten van twee vrijstaande woningen. De extra toevoeging van twee woningen is in de bepaling van mogelijke effecten op de luchtkwaliteit niet kwantificeerbaar. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3 Leidingen, infrastructuur en externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie bevinden zich volgens navraag bij de gemeente Weert geen leidingen die voor het project een belemmering kunnen vormen.

In het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden. Wel moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met de normale huis- tuin- en keukenleidingen.

Het bouwplan heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. Bij de woningen wordt voorzien in het parkeren op eigen terrein. Er kunnen op eigen terrein per woning in twee parkeerplaatsen worden voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de Parkeerbeleidsnota 2006 van de gemeente Weert.

Na raadpleging van de risicokaart van de provincie Limburg kan tevens geconcludeerd worden dat er geen bijzondere risico's in het directe projectgebied aanwezig zijn door de aanwezigheid van bedrijven of andere risicovolle activiteiten. In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel extern veiligheidsrisico opleveren, zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als voor het groepsrisico.

De voorgenomen activiteit levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico op. Ook zijn in en nabij het projectgebied geen wegen voor het transport van gevaarlijke stoffen aangewezen.

Nadelige milieuhygiënische gevolgen door de voorgenomen activiteit op de omgeving en omgekeerd door activiteiten uit de omgeving zijn niet bekend en ook niet te verwachten.

5.4 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 plan/projectgebied.

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 bouwplan in relatie tot het aspect water. Als algemeen uitgangspunt geldt o.a. het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. In het Waterplan is gebiedsspecifiek een toekomstbeeld opgesteld. Voor de stedelijke deelgebieden, waaronder Graswinkel valt, 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 streven om water vast te houden. Graswinkel, als onderdeel van het zuidelijk deel van de kern Weert, watert af op de Tungelroyse beek. In de beschrijving van het deelgebied Graswinkel (23) wordt de afwatering van het regenwater naar het rioolstelsel als een knelpunt beschouwd. Gezien het streefbeeld zal er in de toekomst naar gestreefd worden dit regenwater af te koppelen.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij het hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. In het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het projectgebied worden geïnfiltreerd of hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling zal een opvang- en infiltratievoorziening van voldoende capaciteit gerealiseerd moeten worden. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag bouwvergunning.

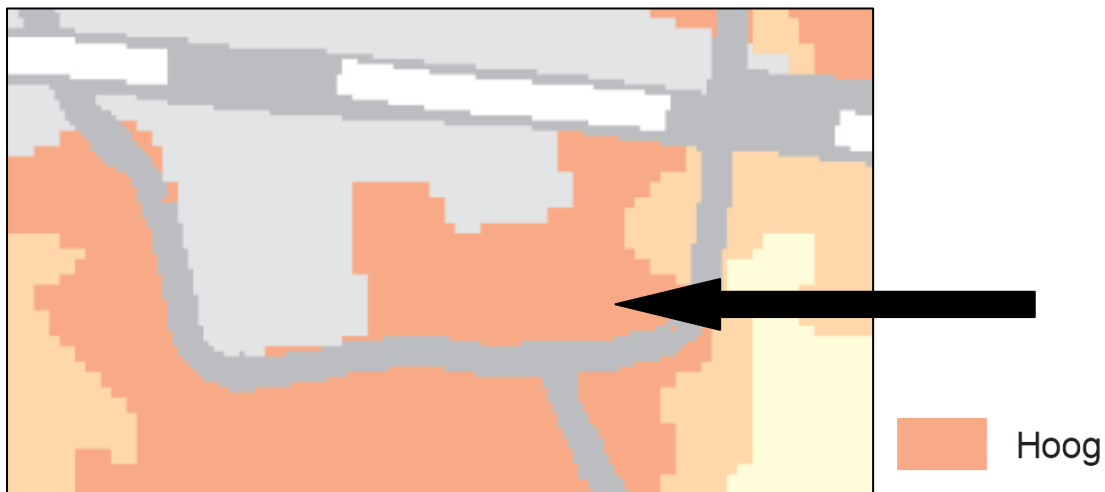
De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

Het bouwplan 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 ca 950 m².

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

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik als weide/grasland. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd. De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is formeel archeologisch onderzoek nodig. Het plangebied is echter kleiner dan 0,25 hectare (namelijk 1040 m²). Aangezien er geen vondst gedaan is of een archeologisch terrein binnen een straal van 50 m aanwezig is hoeft hier geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wanneer er tijdens de bouwwerkzaamheden iets gevonden wordt, zal dit acuut worden gemeld, overeenkomstig hetgeen geregeld is in de Monumentenwet.



Figuur: uitsnede POL-kaart 4H, Archeologie

5.6 Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Op de projectlocatie zijn geen bijzondere natuur- en of landschapswaarden aan de orde. De projectlocatie is onbebouwd en in gebruik als grasland.

Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora- en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn,

indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig van het Ministerie van LNV. Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

De projectlocatie en de directe omgeving worden in hoofdzaak gekenmerkt door een woonfunctie. De projectlocatie is thans in gebruik als weide/grasland.

Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en de omgeving, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied.

Gezien de omvang en aard van de projectlocatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het projectgebied aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Exploitatieopzet bestemmingsplan/risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen risico voor negatieve financiële gevolgen als gevolg van het plan voor de gemeente.

Ad. 2

Risico-planschade

Voor het project is het noodzakelijk om na te gaan of er een kans op planschade aanwezig is.

De initiatiefnemer heeft aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam (SAOZ), opdracht verstrekt een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project "inbreiding Tinnegietersweg/Moeselschansweg" te Weert. Het project bestaat uit het realiseren van twee vrijstaande woningen te Weert.

De conclusie van het rapport (uitgevoerd onder nr. 28.03460) luidt dat door de aan de orde zijnde planologische mutatie naar verwachting schade zal optreden die voor vergoeding op basis van artikel 6.1 Wro in aanmerking dient te komen. Eventuele hieruit volgende kosten zijn door de gemeente afgewenteld op de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

6. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

6.1 Inleiding

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het bouwplan voor het oprichten van twee vrijstaande woningen.

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 gewenste ontwikkeling, het voorliggende projectplan, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van een bouwgrans die naar de weg gekeerd dient te zijn. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot vergunningverlening ten behoeve van het project. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan het project verwezenlijkt worden.

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bezien zijn er geen zwaarwegende bezwaren denkbaar tegen het bouwplan. Stedenbouwkundig wordt het straatbeeld ter plaatse door het project niet wezenlijk veranderd. 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 immers geheel uit de omgeving naar voren. Het project leidt tot een versterking van de woonfunctie ter plaatse. De bebouwingsstructuur aan zowel de Tinnegieters- als de Moeselschansweg wordt door de bouw van de woningen afgerond. De aanwezige "gaten" worden op de meest logische wijze ingevuld. De kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd

Ook beleidsmatig past het projectplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale en gemeentelijke optiek.

Op de projectlocatie kan het bouwplan 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 staan niet ter discussie. 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 voorschriften van de gemeente Weert;

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. In de overgangperiode tot 1 juli 2009 wordt niettemin nog gesproken over een plankaart en niet van een analoge of digitale verbeelding.

7.2. Plankaart

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlak bijgebouwen, hoofdgebouwen en onbebouwd;

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

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

7.3. De planregels

7.3.1. Algemeen

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de plankaart opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de algemene bepalingen, bepalingen over het gebruik van de grond en gebouwen, ontheffingen.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

7.3.2. Opbouw bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Gebruiksregels
5. Ontheffingen

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Nadere eisen

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouw- en bijbouwvlakken 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 in de regeling: 'nadere eisen' in dit bestemmingsplan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning, aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker wordt.

Gebruiksregels

De gebruiksregels geven aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Het hoofdgebruik zal steeds het wonen moeten blijven.

7.4. De bestemming

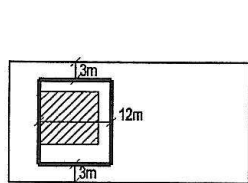
7.4.1. Bestemming Wonen

Het beleid.

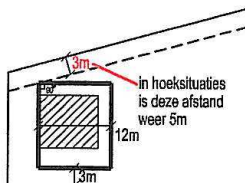
De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouwmogelijkheden ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en of bijbouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via vrijstelling met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.

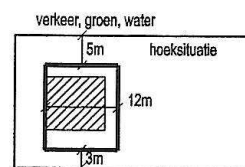
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming "wonen". Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie is het uitgangspunt.
10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.



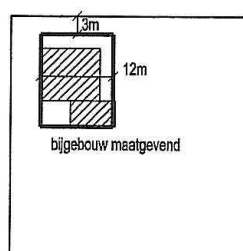
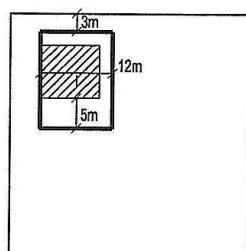
Figuur: diepte bouwvlak en afstand tot zijdelingse perceelsgrens



Figuur: idem bij schuin perceel



Figuur: idem bij hoeksituaties



Figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

Het bouwvlak.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het

volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 3 m. of zoveel minder als er reeds bebouwing op korter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

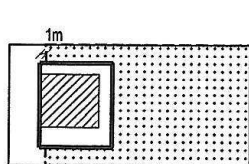
Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Indien er reeds een bijgebouw aan de woning is aan gebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van de woning een uitbreidingsruimte gegeven in zijwaartse richting van 5 à 6 m.

Deze genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de plankaart. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 m.

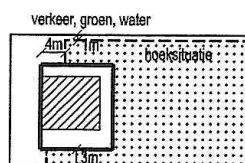
Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze de voorgevel met niet meer dan 1.20 m overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

Het bijbouwenvlak.

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



Figuur: bijbouwenvlak regulier



Figuur: bijbouwenvlak hoeksituatie

In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel (om de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek te waarborgen) en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens (om een uitsluitend versteende straatwand te voorkomen).

Ook het bijbouwenvlak is op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen het bijbouwvlak bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m²

aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

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

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

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 (bouw- en bijbouwenvlakken 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 het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

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

8.2. Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

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.

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 van en 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 tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

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

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

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

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 binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbende.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.2. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 21 januari 2009 in het huis-aan-huisblad Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan betrekking heeft op de bouw van twee woningen.

9.3. Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro ten behoeve van het vooroverleg op 27 maart 2009 verzonden naar de Inspectie VROM regio Zuid, de Provincie Limburg en het Watertoetsloket Peel en Maasvallei.

De volgende reacties zijn ontvangen:

Ministerie van VROM

Reactie d.d. 23 april 2009, ontvangen op 24 april 2009

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Provincie Limburg

Reactie d.d. 23 april 2009, ontvangen op 24 april 2009

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Peel en Maasvallei

Reactie d.d. 27 april 2009, ontvangen op 28 april 2009

De watertoets wordt uitgevoerd door de gemeente gezien het beperkte verhard oppervlak. Een wateradvies blijft dan ook achterwege.

De reacties zijn hierna integraal overgenomen.



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

» Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
24 APR. 2009	
ZAAKNR.	021949
APD./NR.	1078/027463
RAADSW.	
KOPIE NAAR	

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Contactpersoon
mevr. ing. K. Rijcken
T 040-2652911
F 040-2653030
vz:ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20090019372/KRI/2

Datum 23 april 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Tinnegietersweg-Moeselschansweg"
(H16534)

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Wilhelminasingel-Driesveldlaan", ontvangen op 30 maart 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie regio Zuid de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
27 APR. 2009	
ZAAKNR.	021949
AFD./NR.	10MB/027506
RAADENR.	
KOPIE NAAR	

Afdeling RO
Ons kenmerk 2009 7870

Behandeld L.A.M. Baeten
Telefoon (043) 389 7341

Fax
Email lam.baeten@prvlimburg.nl

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Maastricht 23 april 2009
Verzonden VERZONDEN 24 APR. 2009

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Tinnegietersweg-Moeselschansweg", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 30 maart 2009 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.

Tenslotte wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen reeds thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

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 Heug)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk: 1 omb/gk
ons kenmerk: ka/jati/wt/2009.4444
uw brief van: 27 maart 2009
datum: 24 april 2009
verzonden:

27 APR 2009

Gemeente Weert
dhr. G. Rameckers
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEDIEN OP	
28 APR. 2009	
ZAAKNR.	021949
AFD./NR.	10MB 027660
RAADSNR.	
KOPTE NAAR	2760R

onderwerp: Watertoets bestemmingsplan Tinnegietersweg-Moeselschansweg

28 APR. 2009

Geachte heer Rameckers,

Wij hebben van u het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht ten behoeve van de realisering van twee woningen.

In de paragraaf 5.4 geeft u al aan dat het bouwplan onder de zogenaamde ondergrens valt voor een directe watertoets bij het waterloket van het waterschap Peel en Maasvallei, omdat het verhard oppervlak niet groter is dan 950 m². Tevens ligt het plan niet in een aandachtsgebied. De watertoets zal dan ook door de gemeente worden uitgevoerd. Een wateradvies van het watertoetsloket blijft daarom achterwege.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jan Tielen, via (077) 38 91 130 of stuur een e-mail naar jan.tielen@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*.

ir. L.C. (Leen) Oosteram,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pre-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal apart worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

Onze Decembaersingel 46
5821 AC Venlo

Postbus 3300
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111
F 077- 3873605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl