

Documentnr. 09/25551/B/M/SD
Dossiernr. M11709.11
IDN-nr. NL.IMRO.0988.BPRakerstraat8-ON01

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

BESTEMMINGSPLAN - toelichting

- Rakerstraat 8 -

Ex artikel 3.1 Wro

Status : ontwerp

Datum : 2 juli 2010

Naam opdrachtgever : Familie Hanssen

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM

Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

De opdracht is uitgevoerd door : drs. S.J. van de Venne 



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING	6
2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie	6
2.2 Beschrijving project.....	7
2.3 Beeldkwaliteit	9
2.3.1 Referentiekader: 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / fase 1'	9
2.3.2 Woonmilieu 'lintbebouwing'	9
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten project.....	9
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid.....	13
4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	17
4.1 Milieutechnische aspecten	17
4.1.1 Bodem.....	17
4.1.2 Geluid.....	20
4.1.3 Milieuzonering	21
4.1.4 Luchtkwaliteit	21
4.1.5 Externe veiligheid.....	22
4.2 Overige ruimtelijke aspecten	24
4.2.1 Archeologie	24
4.2.2 Cultuurhistorie	24
4.2.3 Molenbiotop	25
4.2.4 Kabels en leidingen	25
4.2.5 Verkeer en parkeren.....	26
4.2.6 Waterhuishouding	26
4.2.7 Natuur en landschap.....	31
4.2.8 Flora en fauna	32
4.2.9 Duurzaamheid	33
4.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid	34

5. PLANSTUKKEN..... 35

5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting, regels en verbeelding	35
5.2.1	Toelichting	36
5.2.2	Regels	36
5.2.3	Verbeelding	38

6. HANDHAVING 39

6.1	Inleiding	39
6.2	Uitvoering handhavingtoezicht	39
6.3	Overgangsrecht.....	39
6.4	Voorlichting	40
6.5	Controles.....	40
6.6	Sanctionering	40

7. INSpraak EN OVERLEG 41

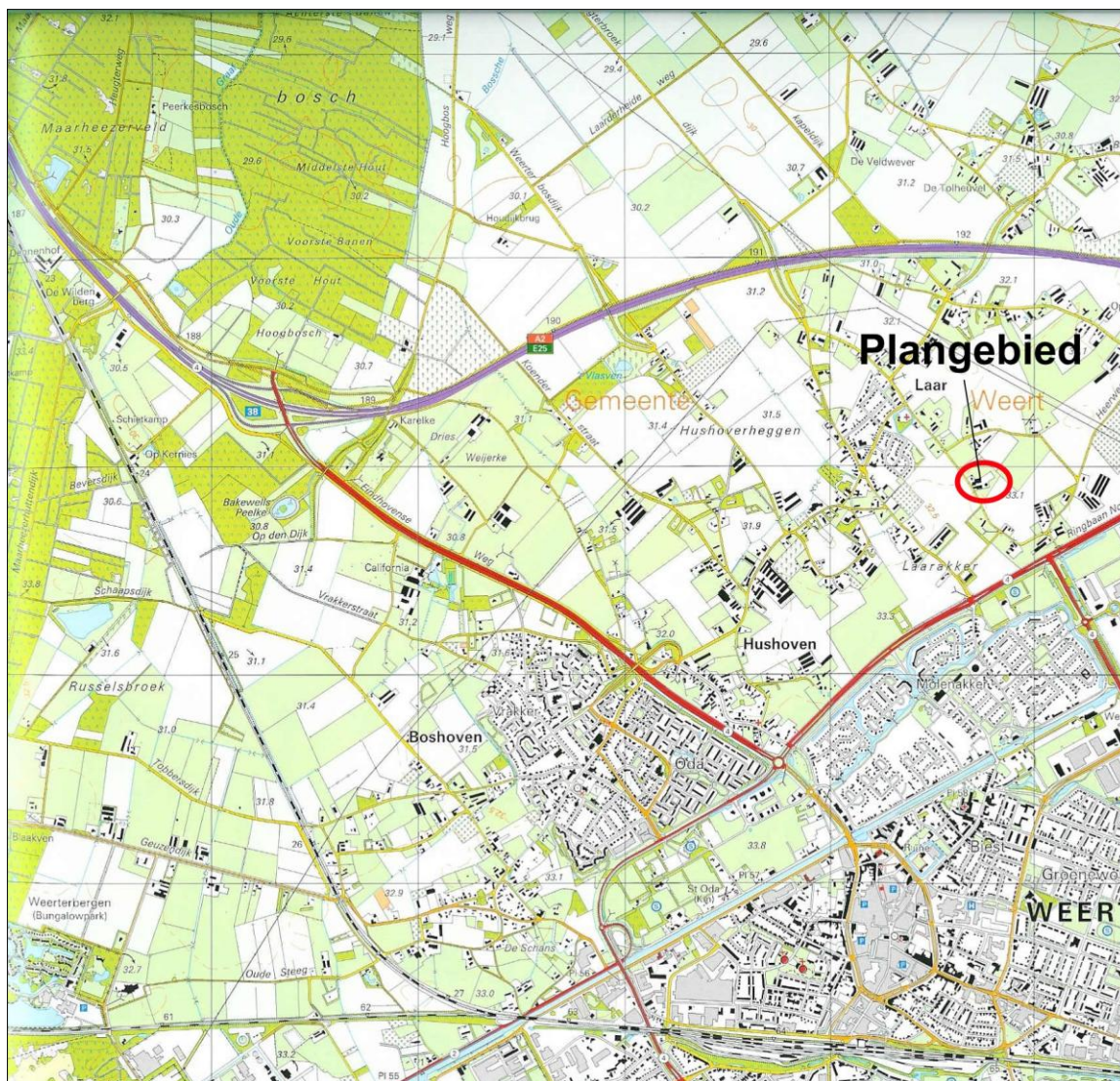
7.1	Inleiding	41
7.2	Kennisgeving voorbereiding	41
7.3	Vooroverleg.....	41

8. PRODEDURE..... 43

- Bijlage 1: Beeldkwaliteit woonmilieu 'lintbebouwing' (bron: 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / 1^e fase');
- Bijlage 2: Verkennend en nader bodemonderzoek 06/03829/V/E/HW (Aelmans ECO B.V.);
- Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek 08/00175/V/E/RE (Aelmans ECO B.V.);
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek 09/01671/V/E/PH (Aelmans ECO B.V.);
- Bijlage 5: Nader bodemonderzoek 08/06360/V/E/RE (Aelmans ECO B.V.);
- Bijlage 6: Stukken provincie Limburg inzake bodemsanering;
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – fase 1 (DvL Milieu & Techniek B.V.);
- Bijlage 8: Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Rakerstraat 8' (G. Paumen);
- Bijlage 9: Quickscan flora en fauna (DvL Milieu & Techniek B.V.).

1. INLEIDING

Ter plaatse van de locatie aan de Rakerstraat 8 te Weert zijn de heer en mevrouw Hanssen (hierna ook te noemen: initiatiefnemers) voornemens om het bestaande agrarische bedrijf te beëindigen. De bestaande bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven. Op het overige deel van het perceel worden twee bouwkvelds gerealiseerd, waar in de toekomst woningbouw mogelijk zal zijn. Het voornemen bestaat om één kavel te verkopen aan één van de dochters van initiatiefnemers en de tweede kavel te verkopen aan derden.



Figuur 1: uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De gemeente Weert heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan onderhavige ontwikkeling, echter op de voorwaarden dat de bestaande bedrijfsbebouwing binnen het agrarische bouwblok wordt gesloopt en ook alle oppervlakteverhardingen worden verwijderd. Zowel het agrarische bouwblok als de milieuvergunning zullen door deze handelwijze komen te vervallen.

Daarnaast stelt de gemeente Weert als voorwaarde dat de toekomstig te realiseren woningen zowel qua architectuur als qua maatvoering ingepast worden in het landschap.

Op de locatie aan de Rakerstraat vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', dat werd vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 13 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 16 april 2002. Op grond van de vigerende bestemming ter plaatse, te weten 'Agrarisch bouwblok', is het niet mogelijk om na beëindiging van de agrarische activiteiten (een) burgerwoning(en) op te richten.

Bij brief van 6 februari 2009 heeft de gemeente Weert aangegeven dat een bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Zulks heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan, bestaande uit onderhavige toelichting, bijbehorende regels en verbeelding.

In deze toelichting zullen de navolgende aspecten aan de orde komen:

- een duidelijke omschrijving van het plangebied en de begrenzing hiervan;
- een motivering van de voorgenomen ontwikkelingen in ruimtelijke en planologische zin;
- de vigerende planologische situatie en een omschrijving van de afwijking;
- toetsing aan beleidslijnen van Rijk, provincie en gemeente;
- toetsing aan de milieuaspecten bodem, akoestiek, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- toetsing aan de overige ruimtelijke aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid;
- de effecten van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving;
- een integrale afweging van de bij het plan betrokken belangen;
- economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In de toelichting komt vervolgens ook een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen aan de orde. Ook zullen de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. Bro bedoelde overleg beschreven worden.

De resultaten van (technische) onderzoeken die zijn verricht in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan, worden opgenomen in deze toelichting. De rapportages van de onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de locatie Rakerstraat 8 te Weert. Het plangebied is gelegen ten noorden van Weert en ten zuidoosten van de kern Laar. De dichtstbijzijnde woningen van de kern Laar bevinden zich op een afstand van circa 270 meter hemelsbreed.

Het plangebied wordt ontsloten door de Rakerstraat, die in de richting van Weert aansluit op de Ringbaan Noord. In noordelijke richting bevindt zich de snelweg A2; de Rakerstraat sluit hier echter niet rechtstreeks op aan. Aan de oostelijke zijde van het plangebied bevindt zich de uitbreiding van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord. In noordoostelijke richting is de molen van Laar gelegen.

In de omgeving van het plangebied, die met name te kenmerken is als zijnde agrarisch, bevinden zich diverse agrarische bedrijven. In de toekomst zal het karakter van de omgeving gaan veranderen, in die zin dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord hier zal plaatsvinden.



Figuur 2: luchtfoto met aanduiding plangebied

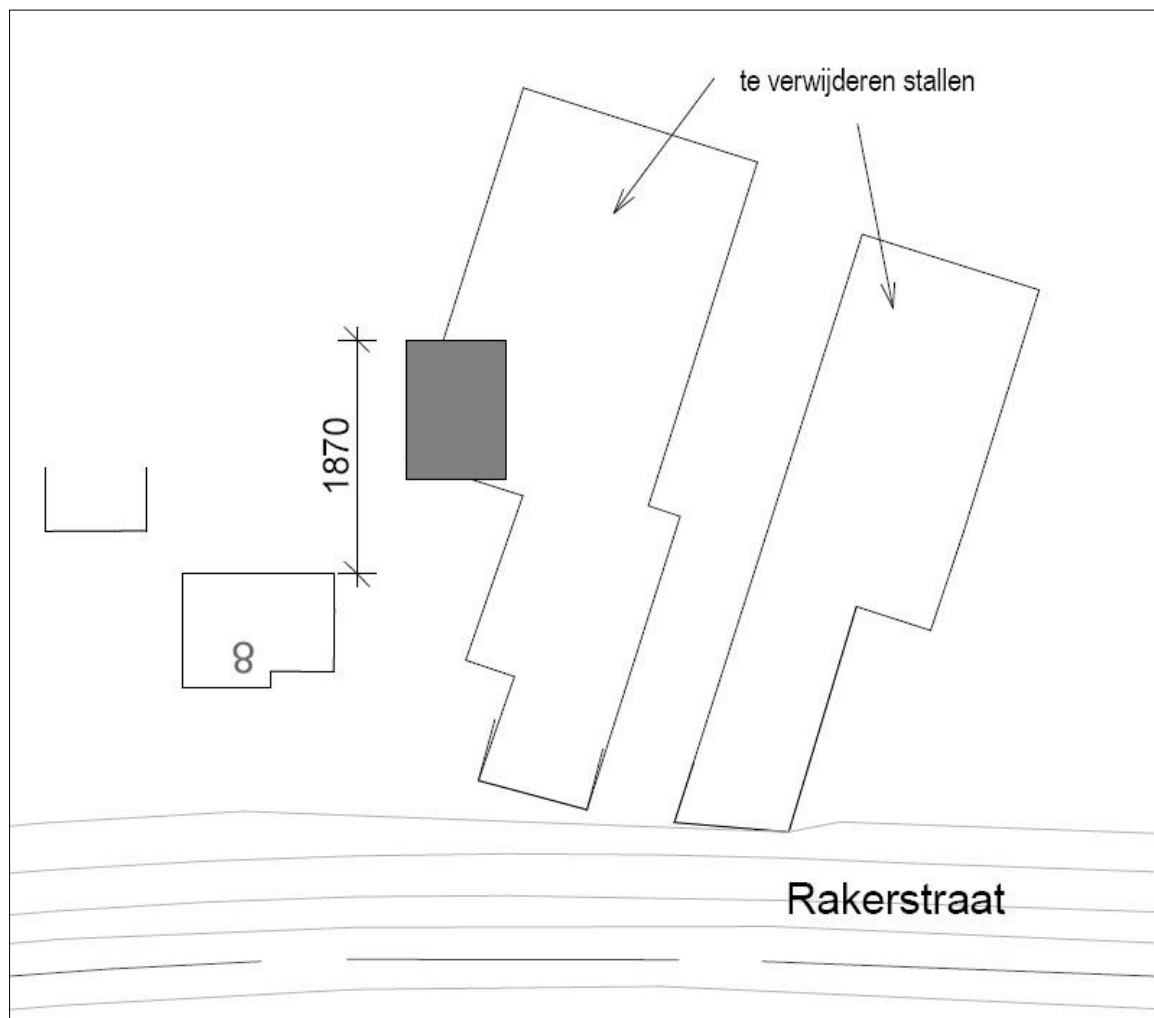
Het plangebied is in gebruik als agrarische bedrijfslocatie. Er is momenteel nog een in gebruik zijnde agrarisch bedrijf gevestigd. Het terrein is grotendeels voorzien van verharding en bij het bedrijf behorende opstallen, bestaande uit onder meer stallen, een mestsilo en een sleufsilo. Het plangebied bestaat uit de percelen die ook bekend staan als kadastrale gemeente Weert, sectie W, nummers 401, 402 en 175. De begrenzing van het huidige agrarische bouwkvael beslaat niet alle genoemde percelen in hun geheel, maar delen ervan.

2.2 Beschrijving project

Het voorliggende project betreft de realisatie van twee bouwkavels ten behoeve van burgerwoningen. Het huidige agrarische gebruik van de locatie zal worden beëindigd, maar de bestaande bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven en burgerwoning worden.

De agrarische bedrijfsbebouwing en de oppervlakteverhardingen die momenteel aanwezig zijn, zullen worden verwijderd. Het is echter wel de bedoeling om ten behoeve van de bedrijfswoning een zekere opslagruimte te creëren ten behoeve van de tractor en andere materialen van de initiatiefnemer. Er zal dus een bijgebouw opgericht worden om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Hierbij zal qua maatvoering aangesloten worden bij het vigerende beleid in de gemeente Weert ten aanzien van bijgebouwen bij burgerwoningen.

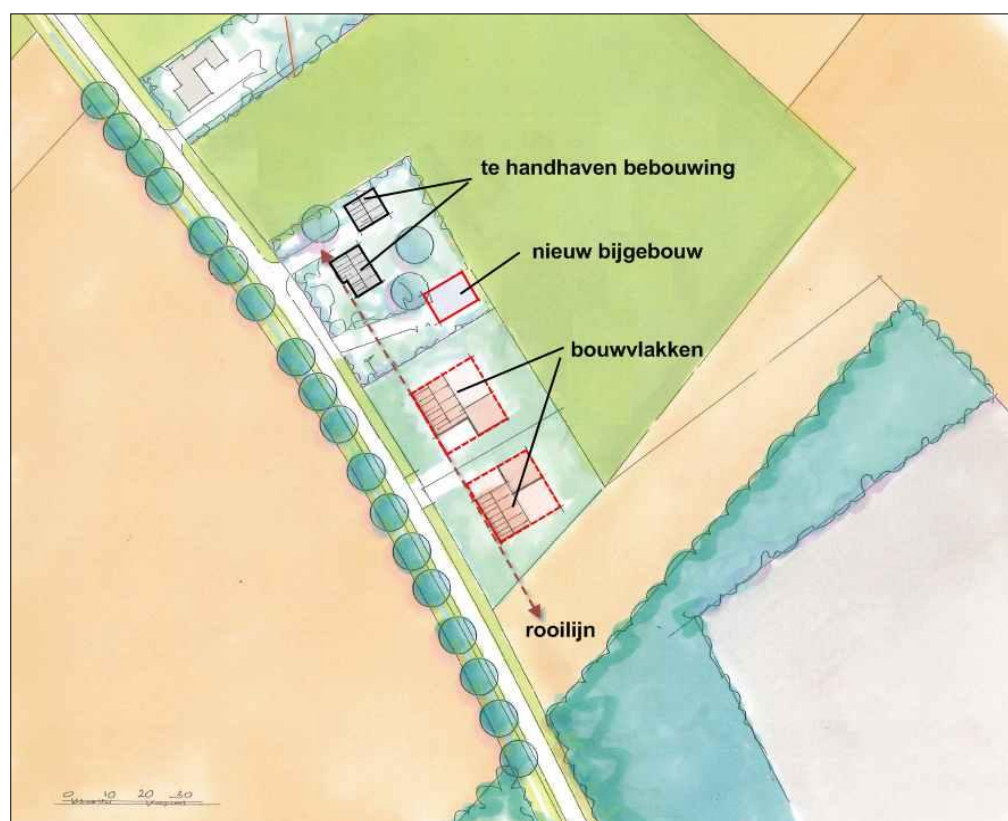
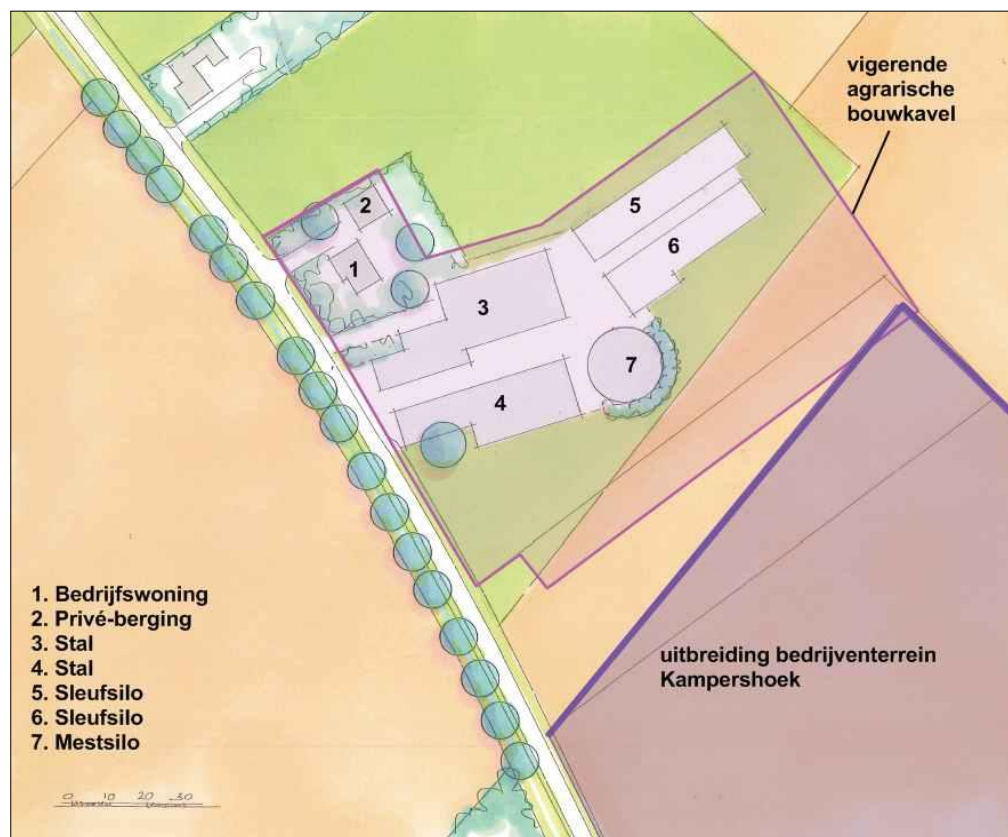
Onderstaande figuur geeft een situatietekening weer van het op te richten bijgebouw.



Figuur 3: situatietekening ligging bijgebouw

Ten behoeve van dit bijgebouw is de bouwvergunning reeds verleend door de gemeente Weert. Ook de daartoe vereiste sloopvergunning heeft de gemeente Weert verleend. Na sloop van de bedrijfsgebouwen, is het mogelijk om het bijgebouw daadwerkelijk te realiseren.

De herinrichting van de totale locatie aan de Rakerstraat 8 wordt aan de hand van navolgende figuur schetsmatig weergegeven.



Figuur 4: bestaande (boven) en beoogde situatie (onder)

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Referentiekader: 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / fase 1'

Ten aanzien van de nieuw op te richten woningen op de twee te creëren bouwkavels geldt dat op het moment van het opstellen van voorliggende partiële herziening nog geen concrete bouwtekeningen aanwezig zijn.

Wel heeft de gemeente Weert kenbaar gemaakt dat de nieuwe woningen qua architectuur aan moeten sluiten bij het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / fase 1'. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van de eerste fase van uitbreidingslocatie 'Laarveld'. Deze te realiseren woningen in de eerste fase is gelegen op circa 1 kilometer ten zuidwesten van het onderhavige plangebied aan de Rakerstraat 8 te Weert.

Het doel van het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / fase 1' is het bieden van 'een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied'. Dit beeldkwaliteitplan zal de gemeente tevens gaan hanteren als toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van de bouwplannen voor de twee nieuw te realiseren woningen aan de Rakerstraat 8 te Weert.

2.3.2 Woonmilieu 'lintbebouwing'

In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in een aantal woonmilieus. Dit zijn lintbebouwing, randbebouwing Hushoven, tuindorp, dries en sterlocatie. Per woonmilieu is een aantal specifieke kenmerken genoemd: relatie met het landschap en bebouwingsbeeld, woningtypologie, situering van de hoofd- en bijgebouwen, materialisatie en kleurgebruik, dakvorm en materialisatie, accenten en erfafscheidingen.

Voor de twee nieuwe woningen aan de Rakerstraat 8 heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat aangesloten dient te worden bij het woonmilieu 'lintbebouwing'. De architectonische uitgangspunten voor het woonmilieu 'lintbebouwing' zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / 1^e fase', zijn volledigheidshalve integraal opgenomen onder **bijlage 1** van voorliggend bestemmingsplan.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten project

Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, zijn zoals gezegd nog geen concrete bouwtekeningen aanwezig. Er is echter wel reeds een verwachting uit te spreken over de visuele c.q. ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt, hetgeen in zowel visueel als ruimtelijk opzicht geen negatieve effecten zal hebben op de omgeving. De bebouwing neemt namelijk in omvang aanzienlijk af en het aanzicht van het plangebied wordt verbeterd door de verwijdering van de bebouwing. Ook de bestaande oppervlakteverhardingen zullen worden verwijderd, waardoor de landschappelijke inpassing wordt bevorderd.

De woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld, waarop in paragraaf 4.2.6 van voorliggende toelichting nader wordt ingegaan. Qua architectuur en vormgeving heeft de gemeente Weert kenbaar gemaakt dat rekening dient worden gehouden met de uitgangspunten voor het woonmilieu 'lintbebouwing' uit het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / 1^e fase', waarop in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting nader is ingegaan.

Ten zuiden van de nieuwe woningen blijft een doorkijk naar het achterliggende gebied (met onder andere de ligging van de windmolen aan de Neelenweg) gehandhaafd. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal aan deze doorkijk komen te grenzen, zodat in die richting het zicht weer wordt beperkt. Het openhouden van een groen gebiedje tussen de nieuwe woningen en het toekomstige bedrijventerrein wordt dan ook als waardevol gezien.

Ook aan de noordelijke zijde van de bestaande woning blijft een open strook groen gehandhaafd. Deze strook kan ook worden gezien als doorkijk, die zicht biedt op het achtergelegen oude bouwland en de molen.

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Weert. Ook wordt de woonvisie voor Weert en de omliggende gemeenten omschreven.

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

In de Nota Ruimte wordt uitgegaan sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

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

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

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt.

Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

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

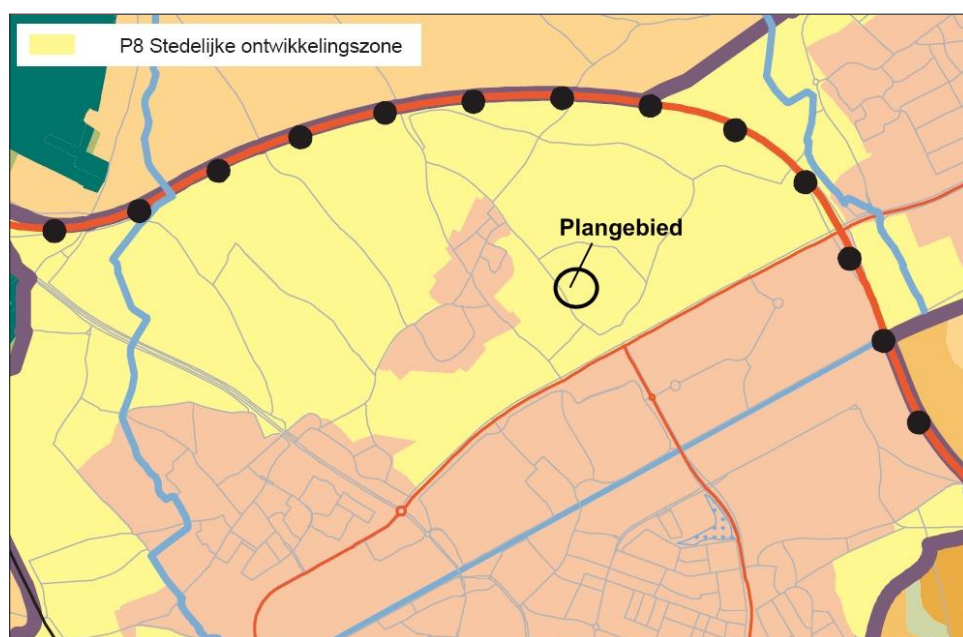
- Afweging Rijksbeleid

De beëindiging van het agrarische bedrijf en de daarmee samenhangende verwijdering van de bedrijfsbebouwing leidt tot een kwaliteitsimpuls ten aanzien van het landschap ter plaatse. Er wordt daarnaast op het platteland, met respect voor de aanwezige waarden, mogelijkheid geboden om te wonen door het creëren van de beide bouwkvavels. Het contrast tussen de (grootschalige) agrarische bedrijfsbebouwing en het bebouwingslint in de richting van de kern Laar wordt ten slotte minder abrupt. Er zullen immers woningen op ruime kvavels worden gerealiseerd in de toekomst, in plaats van de in de huidige situatie aanwezige bebouwing.

3.2 Provinciaal beleid

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

Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden, worden 9 perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebiedje in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot één van die perspectieven.



Figuur 5: uitsnede kaart POL-perspectieven met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied valt onder het perspectief P8 'Stedelijke ontwikkelingszone'. Dit perspectief omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Binnen het gebied dat in P8 valt, kan ruimte worden geboden aan nieuwe 'rode ontwikkelingen', bijvoorbeeld bestaande uit woningbouw. Als er nieuwe rode ontwikkelingen nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing te worden gerealiseerd.

- Afweging provinciaal beleid

Er zijn op grond van het perspectief P8 rode ontwikkelingen, bestaande uit bijvoorbeeld woningen, mogelijk. Bebouwing dient zo veel mogelijk aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing te worden gerealiseerd. De locatie aan de Rakerstraat is in de nabijheid van de bebouwing van Laar gelegen, waardoor de bouwkvavels en de toekomstige ontwikkeling van de woningen, aansluiten bij de bestaande stedelijke bebouwing. Het bebouwingslint aan de Rakerstraat wordt voortgezet door de realisatie van de twee toekomstige woningen.

In zogenaamde 'P8-gebieden' is het aan de gemeente zelf om aan te geven hoe om te gaan met (rode) ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente Weert heeft kenbaar gemaakt de herontwikkeling van de (bedrijfs)locatie aan de Rakerstraat 8, waarbij twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, onder voorwaarden verantwoord te vinden. Op deze voorwaarden wordt in paragraaf 3.4 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

- Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

Ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van de regionale woonvisie werkt de gemeente Weert samen met de gemeenten Nederweert en Leudal. De regionale woonvisie is vastgesteld op 2 juli 2006.

Het leefbaar houden van het buitengebied is van groot belang. Ten aanzien van het toestaan van woningen in het buitengebied wordt in de woonvisie dan ook gesteld dat dit een impuls geeft aan de leefbaarheid. Het ruimer omgaan met het toestaan van bepaalde functies in het buitengebied, bijvoorbeeld in de vorm van wonen, wordt als belangrijk gezien. De kwaliteit van de woningen is uiteraard wel een aandachtspunt en het buitengebied mag daarnaast niet volgebouwd worden.

Ten aanzien van de realisatie van twee bouwkvavels aan de Rakerstraat 8 kan worden gesteld dat dit binnen het beleid past. Door de toekomstige bouw van de woningen, wordt namelijk een bijdrage geleverd aan het leefbaar houden van het buitengebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

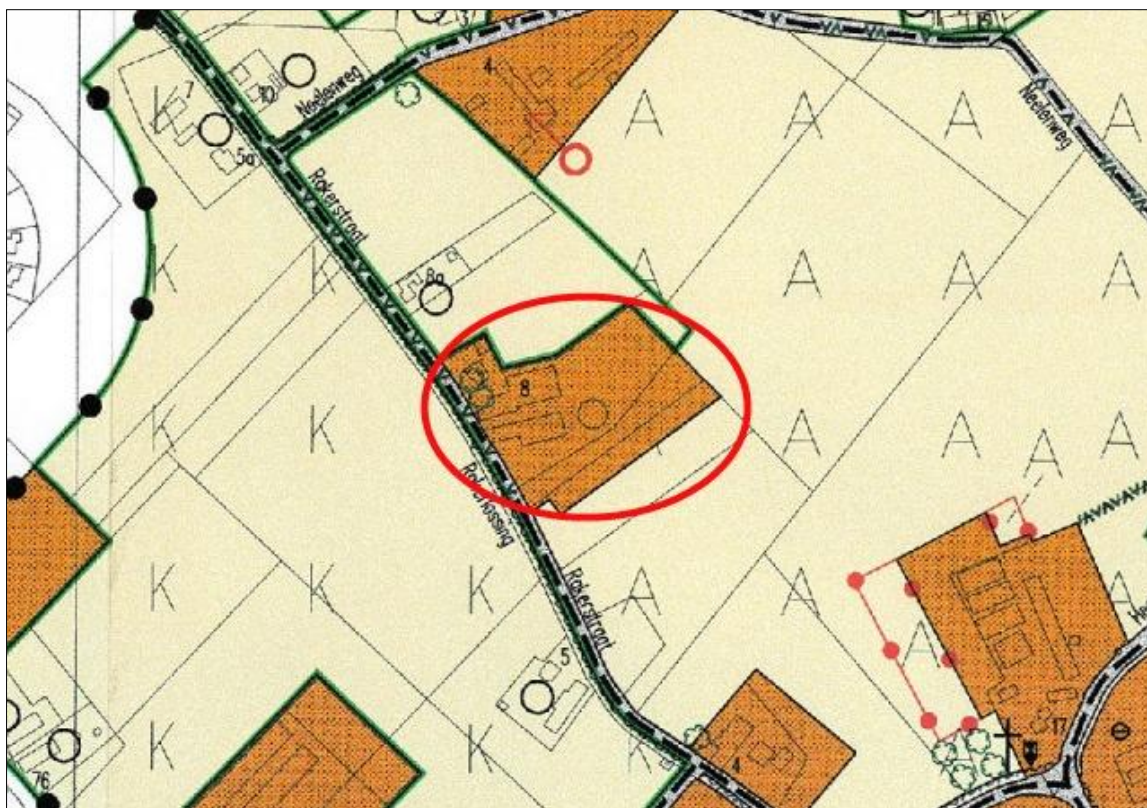
- Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998", dat werd vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 13 september 2001 en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 16 april 2002, heeft het plangebied aan de Rakerstraat 8 de bestemming 'Agrarisch bouwkvlok'.

De tot 'Agrarisch bouwkvlok' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Binnen de bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Binnen het

bouwblok mag agrarische bedrijfsbebouwing worden opgericht, met in beginsel één daarbij behorende bedrijfswoning.

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied zijn positief bestemd, maar in het gehele buitengebied is het beleid erop gericht om toename van bebouwing ten behoeve van de woonfunctie en niet-agrarische bedrijvigheid te beperken. Nieuwbouw ten behoeve van genoemde functies wordt daarom uitgesloten.



Figuur 6: uitsnede bestemmingsverbeelding met aanduiding plangebied

De ontwikkeling binnen het plangebied aan de Rakerstraat, is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Er zijn namelijk binnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok' geen mogelijkheden om twee nieuwe burgerwoningen te realiseren. Ook de opgenomen wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden bieden geen mogelijkheden, vanwege het feit dat deze niet zien op het mogelijk maken van burgerwoningen binnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok'.

- 1^e Partiële herziening Paraplubestemmingsplan Bijgebouwen & bouwwerken geen gebouwen zijnde en evenementen

Op 6 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Weert de 1^e partiële herziening Paraplubestemmingsplan Bijgebouwen & bouwwerken geen gebouwen zijnde, ongewijzigd vastgesteld. Deze 1^e partiële herziening betreft onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en ziet toe op de bouw en het gebruik van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het planologisch toelaten van evenementen.

Op 6 juli 2009 is de 1^e partiële herziening in werking getreden, zodat kan worden aangesloten bij dit plan.

In de voorschriften met betrekking tot bijgebouwen wordt het volgende gesteld. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen (daaronder begrepen overkappingen die niet als gebouwen zijn aan te merken) bij woningen mag maximaal 150 m² bedragen. Voorwaarde hierbij is echter wel dat het achtererf en het zijerf tezamen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. De goothoogte van de bijgebouwen mag vervolgens niet méér bedragen dan 3,20 meter, terwijl de bebouwingshoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Door de hantering van de norm van 50% onbebouwd blijvend achter- en zijerf, wordt voorkómen dat vooral de achtererven dichtslibben. Ten aanzien van grotere kavels geldt dat er als gevolg van het parapluplan meer mogelijkheden ontstaan met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen bij woningen.

- Welstandsnota 2004

De Welstandsnota is vastgesteld op 15 juli 2004. In deze nota is het beleid geformuleerd vanuit het oogpunt dat de lokale politiek het belang van een aantrekkelijke (woon)omgeving dient te behartigen. Om het welstandsbeleid te kunnen bepalen, zijn van de gemeente Weert gebiedsgerichte analyses opgesteld. De ruimtelijke karakteristiek van zowel de bebouwing op zich, als de bebouwing in haar stedenbouwkundige context zijn uitgangspunt geweest bij de waardering van de gebieden. De mate waarin de karakteristiek herkenbaar is, is daarnaast ook bepalend geweest.

Er zijn 3 welstandsniveaus onderscheiden, te weten: soepel, regulier en bijzonder. De landelijke gebieden rondom de kernen en de woongebieden van Weert, vallen onder het soepele welstandsniveau. Dit houdt in dat er een handhaving van de basiskwaliteit plaats dient te vinden. Dit betekent voor nieuwe plannen dat deze niet storend mogen zijn voor de omgeving.

De realisatie van de beide bouwkvavels binnen het plangebied valt onder het soepele welstandsniveau. De woningen die in de toekomst zullen worden gerealiseerd, mogen dus niet storend zijn voor de omgeving. De landschappelijke inpassing, die door de gemeente Weert als vereiste is gesteld, zal ertoe leiden dat de omgeving niet verstoord wordt. Daarnaast worden zowel de bestaande agrarische bebouwing als de bestaande verhardingen verwijderd, hetgeen ook weer een kwaliteitsimpuls aan het plangebied en de omgeving zal geven.

- Gemeentelijke afweging tot medewerking

Middels schrijven d.d. 17 juli 2008 (kenmerk: 10MB/2006/9297) heeft de gemeente Weert een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van voorliggende planontwikkeling. Aan haar medewerking heeft de gemeente voorwaarden verbonden:

1. alle binnen het agrarische bouwkvlok bestaande gebouwen en bouwwerken moeten worden gesloopt;
2. de momenteel nog vigerende milieuvergunning moet komen te vervallen;
3. de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke moet komen te vervallen.

Aan voorliggende voorwaarden wordt / is voldaan:

1. Met inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan komen de bestaande bouwwerken ter plekke van de Rakerstraat 8 te vervallen onder het overgangsrecht. Op 23 maart 2010 heeft de heer Hanssen een aanvraag ingediend om sloopvergunning, waarna de gemeente deze op 8 april 2010 heeft verleend;

2. Met het slopen van de (agrarische) bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken zal de vigerende milieuvergunning worden ingetrokken;
3. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming.

Met de gestelde voorwaarden constateert de gemeente dat een dusdanige kwaliteitsverbetering ter plekke tot stand komt, waarmee voorliggende planontwikkeling (het realiseren van twee nieuwe woningen ter plekke van de slooplocatie) verantwoord is. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat de te realiseren woningen qua architectuur en qua maat en schaal ingepast moeten worden in het landschap. Daartoe zijn de regels behorende bij voorliggende bestemmingsplan opgesteld in lijn met de uitgangspunten voor het woonmilieu 'lintbebouwing' zoals aangegeven in het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld / 1^e fase'. Als laatste is op verzoek van de gemeente een beplantingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.2.7), waarvan de realisatie en instandhouding privaatrechtelijk is vastgelegd.

Naar aanleiding van het positieve standpunt van de gemeente Weert ten aanzien van de planontwikkeling aan de Rakerstraat 8 is voorliggend bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Bij de realisering van het project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

Voor de locatie zijn allereerst de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht. Vervolgens is gekeken naar de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

4.1 Milieutechnische aspecten

4.1.1 Bodem

Wanneer er sprake is van een planologische functiewijziging, dient er een (verkennd) bodemonderzoek plaats te vinden. De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om na te gaan of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd, en zo ja of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding geven tot het instellen van nader onderzoek.

Het uit te voeren onderzoek dient te worden verricht conform de Nederlandse Norm-5740 (NEN5740) en alle overige van toepassing zijnde NEN-normen. Het onderzoek wordt ook onder certificaat uitgevoerd volgens de BRL-SIKB 2000 'Veldwerk bij milieuhygiënisch onderzoek' en het daarbij behorende VKB-protocol 2001 'Plaatsen van handboringen, peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonster en waterpassen' en protocol 2002 'Het nemen van grondwatermonsters'.

Met betrekking tot onderhavig plangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Daarop wordt hierna ingegaan.

- *Verkennd en nader bodemonderzoek augustus 2006 (rapportnr.: 06/03829/V/E/HW)*
In augustus 2006 is in opdracht van de heer H.W.M. Hanssen een verkennend en nader bodemonderzoek verricht met betrekking tot het voornemen voor onderhavige locatie (**bijlage 2**).

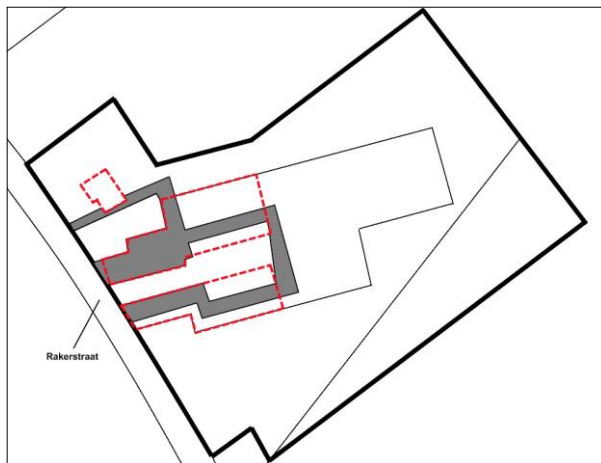


Figuur 7: onderzoekslocatie verkennend en nader bodemonderzoek augustus 2006 ten opzichte van plangebied

Naar aanleiding van dit onderzoek is destijds geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt, ten aanzien van een tweetal terreindelen (geasfalteerde opritten en de werktuigenberging), beperkingen verbonden zijn ten behoeve van het gebruik als woondoeleinden. Vanwege het feit dat sprake is van een verontreiniging met zinkassen, is aanbevolen een sanering te laten plaatsvinden.

- *Aanvullend bodemonderzoek januari 2008 (rapportnr.: 08/00175/V/E/RE)*

Om in aanmerking te kunnen komen voor subsidiëring van sanering van de verontreinigde zinkassen, is vervolgens in opdracht van Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK) een aanvullend bodemonderzoek verricht conform het 'Protocol bodemonderzoek Zivest/zinkassen'. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.



Figuur 8: onderzoekslocatie aanvullend bodemonderzoek januari 2008 ten opzichte van plangebied

Het doel van het aanvullende bodemonderzoek was om de aard en omvang van de bodemverontreiniging als gevolg van de zinkassen te bepalen. De zinkassen zijn daarbij ingekaderd. Aanbevolen is om de verontreinigde grond en het fundatiemateriaal te saneren en naar een daartoe erkende verwerker af te voeren, teneinde de onderzoekslocatie geschikt te maken voor het gebruik als woondoeleinden.

- *Verkenkend bodemonderzoek april 2009 (rapportnr.: 09/01671/V/E/PH)*

Voor voorliggende bestemmingsplanwijziging is in april 2009 een verkennend bodemonderzoek verricht voor die terreindelen binnen het plangebied die middels de voorgaande (bodem)onderzoeken nog niet waren onderzocht. Het rapport van dit verkennende bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**. Een beperkt deel van het plangebied is onderzocht door ABdK, in navolgende figuur oranje aangeduid.



Figuur 9: onderzoekslocatie verkennend bodemonderzoek april 2009 inclusief deel onderzocht door ABdK (oranje) ten opzichte van plangebied

Naar aanleiding van dit verkennende bodemonderzoek zijn voor de onderzochte terreindelen geen milieuhygiënische belemmeringen gebleken ten aanzien van het gebruik van de locatie voor woondoeleinden. Deze conclusie is voor zowel de bovengrond, als de ondergrond, het grondwater en asbest van toepassing. Op basis daarvan zijn er geen aanleidingen om een nader onderzoek te verrichten voor de onderzochte terreindelen.

- *Nader bodemonderzoek juni 2009 (rapportnr.: 08/06360/V/E/RE)*

Ten aanzien van de bodemonderzoeken uit 2006 en 2008 (zie hiervoor) is in opdracht van ABdK een nader bodemonderzoek verricht (**bijlage 5**). Dit bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Zinkassenverwijderingsstructuur (Ziverst) in de gemeente Weert en opgesteld conform het protocol van ABdK.



Figuur 10: extra onderzochte terreindelen binnen het plangebied middels nader bodemonderzoek van juni 2009

Het doel van dit onderzoek was meerledig, op basis waarvan het navolgende is gebleken:

1. Er is sprake van een zinkassenlaag (fundatielaag vermengd met zinkassen). Vanuit deze laag is onder andere door uitloging, verspreiding via de wind en/of erosie een verontreiniging met zware metalen in de grond ontstaan;
2. Als gevolg hiervan zijn hoogstwaarschijnlijk sterk verhoogde gehalten van met name zink in de bovengrond aangetoond. Daarnaast is sprake van plaatselijk een matige koperverontreiniging en lichte arseen, cadmium, kwik, lood en minerale olie;
3. In de grond buiten het door zinkassen beïnvloede terrein zijn plaatselijk verhoogde gehalten cadmium, lood, zink en/of koper aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet voor het gebruik als moestuin en siertuin;
4. De omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond is binnen het plangebied zowel in horizontale en verticale richting ingekaderd tot aan de terugsaneerwaarde voor de functie wonen met moestuin;
5. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met chroom, koper, zink, arseen en/of xylenen aangetoond;
6. Het volume verontreinigde grond, die is ingekaderd tot terugsaneerwaarde bedraagt 423 m³ inclusief fundatiematerialen. Exclusief fundatiematerialen bedraagt dit 119 m³;
7. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Op basis van vorenstaande resultaten is het navolgende aanbevolen:

1. De verontreinigde grond, of delen ervan die als tuin in gebruik zijn c.q. in de toekomst als tuin in gebruik worden genomen, dienen door middel van ontgraving te worden gesaneerd;
2. Het grondwater dient, gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen De Kempen, niet te worden gebruikt als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater.

- Sanering door projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK)

De aanbevolen, en voor voorliggende partiële herziening vereiste, sanering zal worden uitgevoerd door projectbureau ABdK. Daartoe heeft het projectbureau bij brief per 26 november 2009 bij de provincie Limburg een meldingsformulier Besluit uniforme saneringen ingediend. De provincie Limburg heeft vervolgens op 10 december 2009 de kennisgeving gepubliceerd van onderhavige voorgenomen bodemsanering door ABdK. De stukken van de provincie met betrekking tot de bodemsanering zijn bijgevoegd onder **bijlage 6**.

- Algehele conclusie

Met betrekking tot het bodemaspect wordt op basis van het hiervoor uiteengezette geconcludeerd dat, na de vereiste bodemsanering, geen belemmeringen (meer) bestaan voor voorliggende planontwikkeling.

4.1.2 Geluid

Ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten', zoals woningen, is het van belang om te voldoen aan de wettelijk vastgestelde grenswaarden. Het goede binnenklimaat in de woning dient namelijk gegarandeerd te worden.

Zowel wegen in binnenstedelijk gebied als wegen in buitenstedelijk gebied, zijn voorzien van een wettelijk vastgelegde zone. Binnen een dergelijke zone is de hoogst toegestane geluidbelasting op de gevel van een woning 48 dB. Voor wegen in buitenstedelijk gebied, die bestaan uit 1 of 2 rijstroken, bedraagt de zone 250 meter vanaf de as van de weg.

Ten aanzien van de te realiseren woningen op de bouwkvavels zijn nog geen tekeningen bekend. Het is namelijk aan de toekomstige eigenaren van de kvavels om hier hun woningen op te projecteren. Het is echter wel bekend dat de toekomstige woningen zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en dat er een wettelijk vastgelegde zone van 250 meter is gelegen vanwege de Rakerstraat. Om te kunnen achterhalen of de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de norm van maximaal 48 dB, zal een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaats dienen te vinden.

Dergelijk onderzoek is uitgevoerd door DvL Milieu & Techniek B.V. (**bijlage 7**). De rapportage is geaccordeerd door de gemeente Weert. Op grond van dit onderzoek is het navolgende geconcludeerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer van 48 dB niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt derhalve geen beperkingen op aan het bouwplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting beneden de 53 dB blijft, is geen aanvullende rapportage nodig om de karakteristieke geluidwering te bepalen. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Na toepassing van de standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Milieuzonering

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in een bepaald gebied kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming tussen de situering van milieugevoelige functies en bedrijven. De juiste afstemming tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies kan worden gerealiseerd door:

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

De vigerende milieucirkel als gevolg van het bestaande bedrijf ter plekke van de Rakerstraat 8 zal komen te vervallen met voorliggende planontwikkeling. Vervolgens zullen ter plekke in de toekomst twee burgerwoningen worden gerealiseerd, die in het kader van de milieuwetgeving als gevoelig object beschouwd dienen te worden. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van 2009 geeft richtlijnen voor de hindercirkels als gevolg van bedrijvigheid. Van deze richtlijnen mag gemotiveerd worden afgeweken.

In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gelegen dat voorzien is van milieucirkels. De gemeente Weert heeft onderzocht of over het perceel aan de Rakerstraat 8 geurcirkels zijn gelegen van bestaande veehouderijen. Daarvan is geen sprake, waardoor het plangebied derhalve niet in negatieve zin wordt beïnvloed door de aanwezigheid van deze bedrijven. Ook zullen bestaande bedrijven niet (extra) worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Ten aanzien van de te realiseren uitbreiding van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, gelegen ten zuidoosten van onderhavig plangebied, wordt (na overleg met de gemeente Weert) een minimale afstand van 30 meter planologisch vastgelegd tussen de grens van het bedrijventerrein en het bouwvlak voor de meest zuidelijk te realiseren woning binnen het onderhavige plangebied. Daarmee wordt voorkomen dat beide ontwikkelingen zich onderling (negatief) beïnvloeden.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering met betrekking tot onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

- Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is momenteel in werking getreden, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het onderhavige initiatief betreft het realiseren van twee bouwkavels. Op elke kavel zal in de toekomst één burgerwoning worden gerealiseerd, waardoor de uitbreiding van het totaal aantal woningen neerkomt op twee. Het aantal verkeersbewegingen dat door deze woningen wordt gegenereerd, is niet zodanig dat er sprake is van een toename van de concentratie schadelijke stoffen in de lucht.

De conclusie die hieruit voortvloeit, luidt dan ook dat de ontwikkeling van de beide woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is dan ook geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.1.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van twee woningen, die kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve bekeken en er is een afweging gemaakt of de toevoeging van de woningen aan de bestaande woningvoorraad ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

- Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op 2 soorten risico, te weten het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

- Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de

wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

- *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

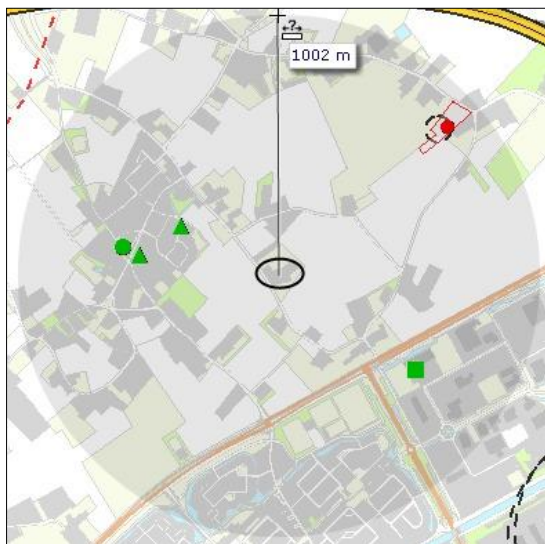
- *Kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn (burger)woningen.

- *Conclusie externe veiligheid*

De nieuw te bouwen woningen zijn aan te merken als kwetsbaar object, waardoor er een verantwoording plaats dient te vinden van eventuele risico's.

Op de Risicokaart Limburg is te zien dat er op circa 800 meter ten noordoosten van het plangebied een zogenaamde 'risicovolle bron' aanwezig is. Dit betreft de inrichting Van der Kruis-Laar V.O.F., alwaar een bovengrondse propaantank aanwezig is. Gelet op de afstand tot het onderhavige plangebied is deze voldoende groot dat er geen risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan. Daarbij komt dat het in casu slechts de toevoeging van twee woningen betreft, waarbij de zelfredzaamheid van de bewoners goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed, waardoor de toevoeging van twee woningen in het kader van de externe veiligheid verantwoord is te noemen.



Figuur 11: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Op grond van het vorenstaande ontstaan er geen risico's in het kader van de externe veiligheid als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. In de (directe) omgeving bevinden zich geen dusdanig risicovolle bronnen dat de gewenste ontwikkeling niet te verantwoorden zou zijn.

Er behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden in het kader van de externe veiligheid.

4.2 Overige ruimtelijke aspecten

4.2.1 Archeologie

De provincie Limburg hecht grote waarde aan het beschermen van eventueel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Om te kunnen achterhalen wat de archeologische verwachtingswaarde van een bepaald gebied is, is door de provincie de Cultuurhistorische Waarden Kaart opgesteld. Op deze kaart bevinden zich diverse kaartlagen, waaronder bijvoorbeeld cultuurhistorie en historische geografische objecten.

Op grond van de Cultuurhistorische Waarden Kaart bevindt het onderhavige plangebied aan de Rakerstraat 8 zich binnen een gebied waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Ook is sinds mei 2008 het gebied onderdeel van het Provinciaal Aandachtsgebied. Binnen een straal van 50 meter zijn geen archeologische monumenten aangetroffen.

In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreffen gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond, onder meer door opgravingen, booronderzoeken en oppervlakte vondsten. Indien bodemversturende activiteiten in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde niet kunnen worden voorkomen, moet er een nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Zulks op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988, die aangeeft dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de in de grond aanwezige, danwel te verwachten monumenten.

Voor het onderhavige plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien een oppervlak van minimaal 250 m² wordt verstoord, dient een archeologisch onderzoek te worden verricht door een daartoe gespecialiseerd bureau.

Deze onderzoeksplicht wordt middels de verbeelding en bijbehorende regels van voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd door het vestigen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

4.2.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie is de kaart geraadpleegd zoals deze te vinden is op de internetsite van de Kennisinfrastuctuur Cultuurhistorie (KICH).



Figuur 12: uitsnede kaart KICH met aanduiding plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse MIP-objecten (bruine 'bolletjes' in figuur 8). MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project, waarbij het gaat om beeldbepalende met cultuurhistorische waarde waarmee zorgvuldig dient te worden omgesprongen. Daarnaast is de molen, gelegen aan de Neelenweg 17, aangewezen als Rijksmonument. Als laatste geven de oranje gebieden in figuur 8 de terreinen van hoge archeologische waarde weer.

Gelet op de kaart van het KICH blijkt onderhavige planontwikkeling geen strijdigheden op te leveren met de naburige cultuurhistorische waarden. Weliswaar heeft de gemeente Weert kenbaar gemaakt dat de te slopen stallen aan de Rakerstraat 8 een cultuurhistorische waarde hebben. Omdat deze echter niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument, heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat sloop daarvan mogelijk is.

4.2.3 Molenbiotoop

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

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling aan de Rakerstraat 8 dient rekening te worden gehouden met de molen Sint Antonius, gelegen aan de Neelenweg 17. Deze molen is op circa 400 meter hemelsbreed van onderhavig plangebied gelegen. Binnen een straal van 500 meter dient de invloed van een ontwikkeling op de molenbiotoop inzichtelijk te worden gemaakt.

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

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

- $H(\max)$ = maximale bouwhoogte in meters ten opzichte van NAP;
- $x = 420$ (afstand in meters ten opzichte van het hart van de molen);
- $n = 75$ (ruw, gelet op aanwezigheid van een woning en begroeiing);
- $c = 0,2$ (constant)
- $z = 15,83$ (askophoogte ten opzichte van het maaiveld);
- $\text{NAP}(\text{molen}) = 33,1$

Als deze formule voor onderhavige planontwikkeling wordt toegepast, impliceert dit een $H(\max)$ van 41,87 meter. Dit is de hoogte ten opzichte van het NAP. Omdat het plangebied gelegen is op een hoogte van 33,1 NAP, bedraagt de maximale bouwhoogte circa 8,75 meter.

Deze maximale bouwhoogte is vastgelegd in de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

4.2.4 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig voor wat betreft de bestaande woning aan de Rakerstraat 8. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen op de nutsvoorzieningen van de nieuwe woningen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren kan het navolgende worden vermeld.

- Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Rakerstraat. Deze weg is buiten de bebouwde kom aangemerkt als 80 km/h weg. Het plangebied wordt dan ook ontsloten via de genoemde Rakerstraat. Via de Rakerstraat kunnen zowel Laar als Weert bereikt worden.

De toekomstige bouw van de beide woningen zal voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen geen significante toename veroorzaken op de Rakerstraat. Voor wat betreft landelijk wonen geldt een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen van 8,2 per werkdagemaal. Ten aanzien van de twee toekomstig te realiseren woningen op de bouw kavels binnen het plangebied, geldt dat er circa 16,4 voertuigbewegingen per werkdagemaal plaatsvinden.

De Rakerstraat krijgt gedurende het etmaal reeds een groter aantal verkeersbewegingen te verwerken, als gevolg van het feit dat deze weg een van de verbindingen vormt tussen Laar en Weert.

De toekomstige toename van het aantal verkeersbewegingen met circa 16,4 bewegingen per etmaal, leidt niet tot problemen in het kader van de verkeersveiligheid, dan wel de verwerking van het verkeer op de Rakerstraat. Met betrekking tot de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de toekomstige realisatie van de woningen binnen het plangebied, kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten ontstaan op dit vlak. Daarbij komt nog dat het aantal verkeersbewegingen dat wordt veroorzaakt door het momenteel nog aanwezige agrarische bedrijf komen te vervallen, aangezien het bedrijf wordt beëindigd. Het aantal bewegingen dat door de woningen wordt veroorzaakt, is minder dan de verkeersbewegingen die als gevolg van het bedrijf worden veroorzaakt.

Beide nieuw te realiseren woningen worden ontsloten op de Rakerstraat. Door deze inritten aan elkaar te 'koppelen', is feitelijk sprake van één nieuwe ontsluiting.

- Parkeren

Weert heeft een eigen Parkeerbeleidsnota, die werd vastgesteld op 26 juni 2006. Zowel ruimtelijke ontwikkelingen als een toenemend autobezit zijn aanleiding geweest tot het aanpassen van het parkeerbeleid uit 1998.

Ten aanzien van nieuwbouwwoningen is het uitgangspunt dat op eigen terrein voorzien dient te worden in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeernormen die gehanteerd worden, zijn gebaseerd op de normen van de CROW.

Aan de eisen die zijn gesteld in de Parkeerbeleidsnota en de CROW zal worden voldaan.

4.2.6 Waterhuishouding

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft daarbij het benodigde inzicht in het functioneren van dat systeem.

- Beschrijving waterrelevant beleid

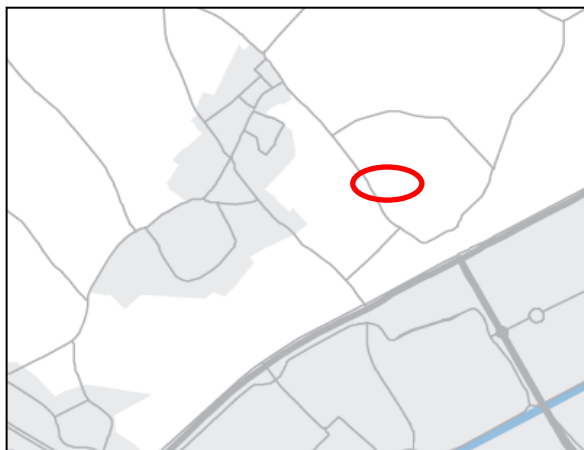
In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het

buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

- Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.



Op de POL-kaart (kaartblad 4c) 'blauwe waarden' zijn op en in de omgeving van het plangebied géén blauwe waarden aanwezig.

Figuur 13: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

Op de POL-kaart (kaartblad 4a) 'kristallen waarden' zijn op en in de omgeving van het plangebied géén kristallen waarden aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in de zogenaamde 'boringsvrije zone Roerdalslenk'. De hier van nature aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (bijvoorbeeld ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing PMV toegestaan.



Figuur 14: uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

- Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Weert is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2006. Het Waterplan geeft een visie op de toekomst van het water in Weert. Ook worden concrete maatregelen genoemd in het Waterplan, die worden getroffen om de toekomstvisie te verwezenlijken. De scheiding tussen de twee stroomgebieden in Weert, wordt gevormd door de Zuid-Willemsvaart. Ten noorden van het kanaal, waar het plangebied in casu is gelegen, bevindt zich het stroomgebied van de Brabantse afwateringen dat in noordoostelijke richting afstroomt, om vervolgens in de Dommel uit te komen. De Rakerlossing, die zich vlakbij het plangebied bevindt, hoort tot de Brabantse afwateringen.

Voor wat betreft de toekomstvisie, die een doorkijk geeft naar 2050, kunnen verschillende gebieden worden onderscheiden. Er kunnen namelijk niet overal dezelfde eisen worden gesteld aan het watersysteem. Er zijn namelijk verschillen in bodem en reliëf en de daarmee samenhangende ecologische waarden en potenties. Er wordt daarom onderscheid gemaakt tussen gebieden waar de ecologie centraal staat, gebieden waar een mix tussen ecologie en menselijk gebruik wordt nagestreefd en gebieden waar menselijk gebruik voorop staat. Het afwateringsgebied van de Rakerlossing heeft een wensbeeld waarbij een optimale mix tussen menselijk gebruik en ecologie wordt nagestreefd (ambitieniveau: 'heerlijk water').

Het Waterplan stelt voor wat betreft de Rakerlossing dat er een aanpassing dient plaats te vinden van de duiker en het profiel van de kerkgracht van de Rakerlossing. Ook dient er beschaduwing in de vorm van bomen aangebracht te worden.

De toekomstige ontwikkeling van de woningen op de te realiseren bouwkvavels binnen het plangebied, zal geen belemmeringen opleveren ten aanzien van de nagestreefde doelen uit het Waterplan.

- Beleid Waterschap

Op de kaarten van de gemeente Weert van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat de Rakerlossing in de omgeving van het plangebied is gelegen. De Rakerlossing behoort tot het stroomgebied van de Brabantse afwateringen en is aangemerkt als primair oppervlaktewater. Op grond van het stroomschema 'Toepassingsbereik Watertoets' van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in geval de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in of nabij primair oppervlaktewater, het plan ingediend moet worden bij het Watertoetsloket, indien de ontwikkelingen binnen de beschermingszones van dat water vallen. Ten aanzien van beken die aangeduid zijn als 'SEF' (Specifiek Ecologische Functie), geldt een beschermingszone van 20 meter, terwijl ten aanzien van overige primaire wateren een beschermingszone geldt van 5 meter.

De Rakerlossing is, zoals gezegd, aangemerkt als primair oppervlaktewater en is niet voorzien van de aanduiding SEF. Er geldt dus een beschermingszone van 5 meter. De planlocatie is op meer dan 5 meter afstand van de Rakerlossing gelegen. De Rakerstraat bevindt zich namelijk nog tussen het plangebied en de beek in.

Op grond van het stroomschema 'Toepassingsbereik Watertoets' van het Waterschap, moet voor ruimtelijke plannen, waarbij er als gevolg van de nieuwbouw een grotere oppervlakte dan 2.000 m² wordt verhard, een Meldingsformulier Watertoets worden ingediend bij het Watertoetsloket.

In casu zal het verharde oppervlak als gevolg van de nieuwbouw afnemen in plaats van toenemen. Er is nog geen definitief bouwplan bekend ten aanzien van de nieuwe woningen, aangezien de kvavels nog niet verkocht zijn en de toekomstige eigenaren hier zelf op zullen

gaan bouwen. Het is dus nog niet mogelijk om een definitieve verharde oppervlakte aan te geven. De verwachting is echter dat de verharde oppervlakte niet groter is dan 2.000 m².

In de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' wordt aangegeven dat het de voorkeur heeft van de Limburgse waterbeheerders om het hemelwater af te koppelen van het riool. Dit wil zeggen dat het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. De brochure geeft richtlijnen om het afgekoppelde hemelwater op een verantwoorde wijze af te voeren naar beek of bodem.

In grondwater- en bodembeschermingsgebieden stellen de waterbeheerders aanvullende maatregelen teneinde de grondwater- en bodemkwaliteit te beschermen. Zo wordt aanbevolen om in dergelijke gebieden al het afstromend hemelwater van oppervlakken te infiltreren via centrale bovengrondse infiltratiesystemen met bodemfilter. Daarbij wordt vermeld dat bodemactiviteiten dieper dan 3 meter beneden maaiveld (diepte-infiltratie) niet zijn toegestaan op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV), tenzij daartoe door de provincie Limburg een ontheffing is verleend.

Over de situatie van afvoer van afvalwater en hemelwater binnen het plangebied wordt het volgende vermeld.

- Afvalwater

Sinds de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer heeft een gemeente de zorgplicht om te komen tot een doelmatige wijze van inzameling en transport van afvalwater dat vanwege de percelen binnen haar grondgebied vrijkomt. Deze zorgplicht vloeit voort uit het beschermen van de volksgezondheid en het milieu. Ook wordt de riolering gebruikt om het ontstaan van wateroverlast tegen te gaan. De gemeenteraad van Weert heeft hiertoe op 13 december 2006 het Gemeentelijk Rioleringsplan (hierna ook: GRP) vastgesteld.

De speerpunten in het beleid worden gevormd door het zoveel mogelijk afkoppelen van verhard oppervlak van de gemeentelijke riolering en daarnaast het besteden van aandacht aan grondwater.

Het afvalwatersysteem in Weert bestaat uit de riolering en een Rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). De oudere woongebieden in de gemeente Weert zijn voorzien van een zogenaamd gemengd rioleringsstelsel, hetgeen inhoudt dat zowel het (schone) hemelwater als het (vuile) afvalwater worden getransporteerd via één stelsel. Dit heeft natuurlijk nadelen, maar de gemeente heeft al een aantal zaken gedaan om deze nadelen zo klein mogelijk te houden. Er zijn bijvoorbeeld voorzieningen getroffen bij de overstorten om vuil te laten bezinken. De nieuwe woningbouwprojecten die meer recentelijk worden gerealiseerd, zijn voorzien van gescheiden stelsels. Het schone (hemel)water en het vuile (afval)water worden op deze manier van elkaar gescheiden opgevangen en afgevoerd.

In het buitengebied is het grootste deel van de panden inmiddels ook aangesloten op de riolering. Voor een klein aantal panden is aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel te duur en wordt een individueel afvalwaterbehandelingssysteem aangelegd.

Voor wat betreft het afvalwater dat afkomstig is van de nieuw te bouwen woningen, geldt dat dit zal worden afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is riolering aanwezig nabij het plangebied, aangezien de bestaande bedrijfswoning hierop is aangesloten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en dit is derhalve ook de beste optie.

- Hemelwater

Ten aanzien van de twee nieuw te realiseren woningen op de bouwkvavels geldt dat er nog geen tekeningen aanwezig zijn. Het verharde oppervlak is dan ook nog niet bekend, waardoor nog geen exacte berekening kan worden gemaakt van de benodigde infiltratiecapaciteit. Wel kan in dit stadium reeds worden aangegeven hoe zal worden omgegaan met de opvang en afvoer van het hemelwater.

Uit de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' wordt aangegeven dat het de voorkeur van waterbeheerders en gemeenten heeft om het hemelwater volledig af te koppelen van de riolering. Het vermengen van schoon hemelwater met vuil afvalwater dient namelijk zoveel mogelijk te worden voorkomen, aangezien dan onnodige zuivering plaats moet vinden.

Voor het buitengebied worden geen specifieke richtlijnen gegeven voor wat betreft het infiltratiesysteem. Voor woonwijken geldt dat het de voorkeur van het Waterschap heeft om een bovengronds infiltratiesysteem te realiseren, met een bodemfilter. Voorbeelden van dergelijke systemen zijn wadi's of infiltratievijvers. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat er geen overlast mag ontstaan ten aanzien van derden, zodat er voorzien dient te worden in een overloophmogelijkheid voor de infiltratievoorziening die bijvoorbeeld afwatert op de eigen gronden. In casu is een dergelijke overloophvoorziening mogelijk, aangezien er mogelijkheden zijn tot afstroming via de eigen gronden.

Voor wat betreft de dak- en geveloppervlakken zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlopende bouwmaterialen, zodat het te infiltreren hemelwater niet vervuild wordt.

Er zijn op dit moment nog geen concrete bouwtekeningen aanwezig van de op te richten woningen. Uitgaande van maximaal 2.000 m² verharding die als gevolg van de oprichting van de woningen wordt toegevoegd, betekent dit voor de dimensionering van de infiltratievoorziening het volgende.

Uitgangspunt is het 100% afkoppelen van de nieuwe woningen en de verharding in de vorm van bijvoorbeeld opritten en terrassen. Wanneer de verharde oppervlakte van 2.000 m² wordt vermenigvuldigd met 84 mm (de t=100 situatie; een extreme bui eens in de 100 jaar), komt naar voren dat er als gevolg van de oprichting van de nieuwe bebouwing een hoeveelheid neerslag geïnfiltreerd dient te worden van 168 m³. De aan te leggen infiltratievoorziening dient voldoende capaciteit te hebben om deze hoeveelheid neerslag te kunnen opvangen en infiltreren in de bodem. Bij de aanleg van de infiltratievoorziening zal bezien worden hoe deze precies zal worden vormgegeven en of er gekozen wordt voor een vijver, een wadi, of een combinatie hiervan. De technische uitwerking van de infiltratievoorziening zal in een later stadium plaatsvinden.

- Watertoets

Gelet op het stroomschema van het Waterschap Peel en Maasvallei, waaruit blijkt of een bouwplan voorgelegd dient te worden aan het watertoetsloket, blijkt dat het onderhavige plan ter beoordeling niet aan het watertoetsloket behoeft te worden voorgelegd. De verwachte oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt namelijk niet meer dan 2.000m². De exacte vormgeving van de infiltratievoorziening zal in een later stadium worden bepaald. Vast staat wel dat er een bovengronds systeem met bodemfilter zal worden gerealiseerd, in de vorm van bijvoorbeeld een wadi of een vijver.

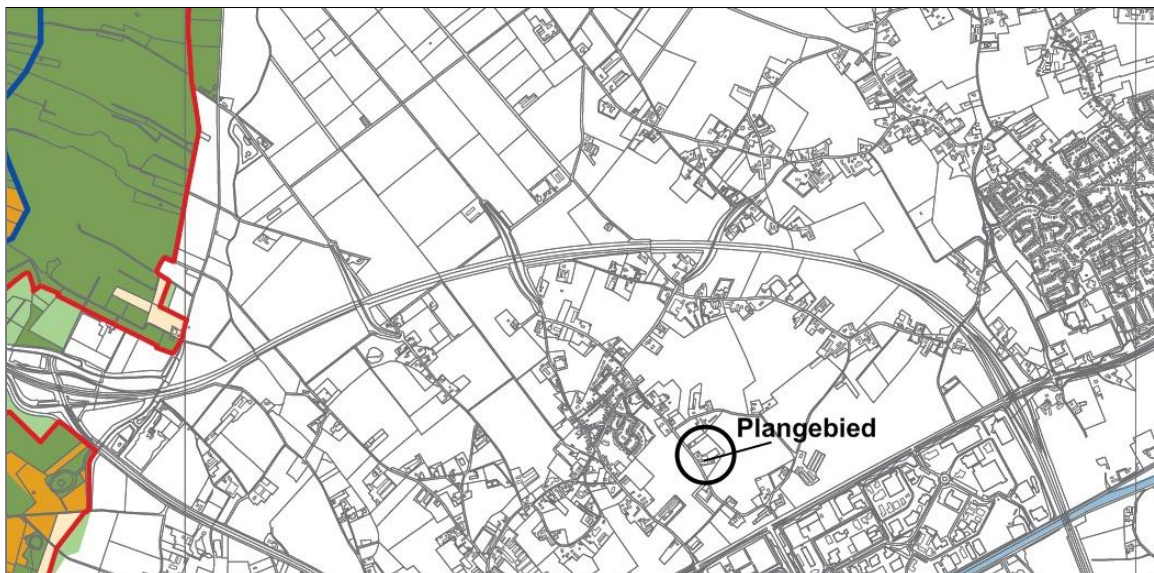
- Conclusie

Gelet op vorenstaande heeft de realisatie van het bouwplan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

De gemeente Weert heeft aangegeven dat bij het aanvragen van de bouwvergunning(en) voor de woning(en) op de bestekstekening het infiltratiesysteem nader dient te worden uitgewerkt. Het uitgangspunt daarbij moet zijn $t=25$ of de aanleg van 30 millimeter berging (waarbij bij $t=100$ het effect inzichtelijk moet worden gemaakt). De omvang, plaats, (eventuele) aanvullende leidingen en een calamiteitenuitlaat (zichtbaar) dienen duidelijk weergegeven te worden op dergelijke bestekstekening.

4.2.7 Natuur en landschap

Het plangebied is niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), noch in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) gelegen.



Figuur 15: uitsnede POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie. De gronden rondom het plangebied zijn te kenmerken als agrarisch en zijn met name in gebruik als grasland en akkerbouwland. In noordoostelijke richting is de woonbebouwing van de kern Laar gelegen.

Het landschap waartoe het plangebied behoort, is te typeren als 'velden'. Dit zijn de oudste bouwlanden in het gebied. Bij de architectonische uitwerking zal aandacht geschonken moeten worden aan de cultuurhistorie van het gebied. Het contrast in maat en schaal tussen het open landschap en de omringende bebouwing en dorpen maakt het landschap waardevol. Er wordt echter in de toekomst aan de zuidelijke zijde van het plangebied een uitbreiding gerealiseerd van het bedrijventerrein 'Kampershoek-Noord', waardoor het landschap ook een deel van het karakter zal verliezen.

Om het landschap ter plaatse van de nieuwe woningen toch zoveel mogelijk te respecteren, is een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing opgesteld. Dit landschapsplan is bijgevoegd als **bijlage 8**. Realisatie en instandhouding van het landschapsplan is middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd tussen de heer Hanssen en de gemeente Weert. Hiernaast worden de twee aanwezige lindebomen aan de straatzijde middels de aanduiding 'waardevolle boom' planologisch beschermd.

De nieuw te bouwen woningen zullen dusdanig worden gesitueerd dat zij op één lijn komen te liggen met de bestaande woning. De overgang van de bouwkavels naar het landschap wordt gevormd door de doorkijk aan de zuidelijke zijde van het plangebied. Aan de noordelijke zijde, grenzend aan de bestaande woning, bevindt zich ook een doorkijk. Zo wordt het zicht op het achterliggende oude bouwland zoveel mogelijk in stand gehouden.

Aan de zuidelijke zijde van het plangebied komt in de toekomstige situatie de uitbreiding van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, waardoor het landschap zeker beïnvloed zal gaan worden. Daarom is het openlaten van een doorkijk aan de noordelijke en de zuidelijke zijde van het plangebied als zeer positief te ervaren. Het zicht op het landschap is dan toch nog gewaarborgd.

De toepassing van singels of struwelen is vanwege de ligging van het plangebied in het oude bouwland niet aan de orde. Een drukke en onrustige overgang naar de akkers is ook niet gewenst en zou de kwaliteit van de doorkijken in ernstige mate verslechteren. Er wordt dan ook voorgesteld om de kavels te omzomen met hagen, die niet te hoog worden. De kavels zullen dan verder nog worden aangekleed middels enkele bomen, zoals te zien in het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 16: landschappelijke inpassing

Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

4.2.8 Flora en fauna

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

Volledigheidshalve zijn gegevens van de provincie Limburg bekeken.

- Natuurgegevens provincie Limburg

Blijkens de gegevens van de provincie Limburg zijn in 2006 een zwarte roodstaart en een patrijs aangetroffen. Deze zijn aan te merken als respectievelijk een schaarse soort en een

Rode Lijst soort. Voor het overige bevinden zich geen beschermde plantensoorten op de betreffende locatie.

Opmerking hierbij verdient dat de vogelsoorten aan de randen van het plangebied zijn gesignaleerd. Daarbij komt nog dat de waarnemingen reeds 3 jaar geleden hebben plaatsgevonden. Het lijkt dan ook niet aannemelijk dat, gezien het intensieve gebruik van de locatie, de genoemde vogelsoorten zich nu nog op de locatie bevinden. Recentere waarnemingen zijn daarnaast niet bekend.

- Quickscan flora en fauna

Vanwege het feit dat de gedane waarnemingen redelijk gedateerd zijn, is ten aanzien van de plannen binnen het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd door DvL Milieu & Techniek B.V. (**bijlage 9**).

Het doel van een verkennend onderzoek flora en fauna is om in te schatten of er op de locatie nog planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de huidige natuurwetgeving een beschermde status hebben. Vaak is hierbij alleen de soortenbescherming via de Flora- en faunawet van toepassing.

Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie zal uit een verkennend onderzoek flora en fauna blijken of er een overtreding te verwachten is van de Flora- en faunawet. Tevens wordt vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. In veel situaties zal het uitvoeren van een verkennend onderzoek echter reeds voldoende zijn om aan te tonen of een plan uitgevoerd kan worden met of zonder enkele simpele maatregelen of aanpassingen om een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

De locatie aan de Rakerstraat is niet gelegen in of nabij een beschermd gebied en maakt geen onderdeel uit van de EHS. De aanwezige opstallen van het agrarische bedrijf zijn onderzocht om te kunnen inschatten of er diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de natuurwetgeving een beschermde status hebben.

Uit het onderhavige onderzoek, bestaande uit een literatuuronderzoek enerzijds en een veldbezoek anderzijds, kan worden geconcludeerd dat er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn in het plangebied. Vanuit dit oogpunt hoeft er dus geen belemmering te zijn voor de nieuwbouw op het terrein. In de directe nabijheid van het plangebied zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. De natuurwaarden in de bredere omtrek zullen niet verstoord worden door de realisatie van het plan.

4.2.9 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden

voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

Voor wat betreft de goten en dergelijke, die in contact komen met hemelwater dat wordt geïnfiltreerd, zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

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

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

4.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het project. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Op verzoek van de gemeente Weert is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat er geen reële kans is op tegemoetkoming in de planschade. De nieuwe woningen blijven immers binnen de begrenzing van de bestaande agrarische bouwkvael. Op deze bouwkvael mag bebouwing worden opgericht ten behoeve van het agrarische bedrijf. Deze bebouwing mag op grond van het vigerende bestemmingsplan een bepaalde hoogte en omvang hebben. De nieuwe burgerwoningen zullen niet zo hoog en groot qua omvang worden als de bedrijfsbebouwing mag zijn in planologisch opzicht.

Middels een privaatrechtelijke (planschade)overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert is gewaarborgd dat, mochten als gevolg van voorliggende planontwikkeling (alsnog) planschadeclaims worden gehonoreerd, deze voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Daarnaast worden de nieuwe bouwvlakken kleiner dan conform het vigerende plan het geval is. Dit kan, naast de geringere hoogte en omvang, worden gezien als een voordeel voor de omgeving. Aanvragen om tegemoetkoming in de planschade kunnen dus niet gegrond worden verklaard.

5. PLANSTUKKEN

Het 'Bestemmingsplan – Rakerstraat 8' van de gemeente Weert voor het realiseren van twee bouwkvavels op de Rakerstraat 8 te Weert bestaat uit voorliggende toelichting en de juridisch bindende regels en verbeelding schaal 1:1000.

5.1 Algemeen

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

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

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

- *De gemeente Weert*

De zogenaamde 'digitaliseringsverplichting' is per 1 januari 2010 van kracht. De gemeente Weert voldoet aan deze verplichting.

Het uitgangspunt voor het onderhavige plan is het mogelijk maken van de bouw van een tweetal woningen aan de Rakerstraat te Weert. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om ter plaatse woningen te realiseren, vanwege het feit dat de bestemming 'Agrarisch bouwblok' vigeert. Het voorliggende plan creëert de mogelijkheid om, ondanks het ontbreken van bouw mogelijkheden, toch twee woningen op te kunnen richten ter plaatse.

5.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

5.2.1 Toelichting

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

5.2.2 Regels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan geldt dat artikel 1 ziet op de begripsomschrijvingen. Er is een aantal standaardbegrippen overgenomen uit de SVBP2008 en daarnaast zijn begrippen opgenomen uit het momenteel vigerende plan 'Buitengebied 1998'. Ook is aansluiting gezocht bij onlangs vastgestelde partiële herzieningen.

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

Het tweede hoofdstuk ziet toe op de specifieke bestemmingsregels. In dit geval zijn er twee (hoofd)bestemmingen opgenomen, te weten 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de woningen opgericht dienen te worden. Ook voor wat betreft de te handhaven bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen. De bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor wat betreft de oppervlakte van de bijgebouwen is aangesloten bij de bestaande regeling van de gemeente Weert. Binnen het bestemmingvlak 'Wonen' mogen ook boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

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

Er wordt vervolgd met het aangeven van ontheffingsmogelijkheden die ten aanzien van bijvoorbeeld de bijgebouwen, overkappingen en dakterrassen gelden.

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

Het overige deel van het plangebied, dat niet bestemd is als 'Wonen', wordt aangeduid met de bestemming 'Agrarisch'. Zulks ter aansluiting bij de bestemming van de omringende gronden.

Naast de (hoofd)bestemmingen is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht voor het onderhavige plangebied. Op het aspect archeologie is in voorliggende toelichting onder paragraaf 4.2.1 nader ingegaan. Omdat sprake is van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, geldt ten aanzien van bodemverstoringen vanaf 250 m² een (archeologische) onderzoeksplicht. Dit is vervat in artikel 5 van de regels.

Hoofdstuk 3 vangt aan met de anti-dubbeltelregel, die standaard is voorgeschreven. Daarna wordt achtereenvolgens ingegaan op de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels (t.a.v. de molenbiotoop, zie paragraaf 4.2.3) algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels. Ten slotte worden in hoofdstuk 3 nog de algemene procedureregels ten aanzien van een ontheffingsbevoegdheid en overige regels gegeven.

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

5.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. Ter plaatse van de nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hiertoe zijn bouwvlakken opgenomen alwaar (per bouwvlak) één woning mag worden gerealiseerd. Ook ten aanzien van de te handhaven bedrijfswoning geldt dat een maatvoeringsaanduiding opgenomen die vastlegt dat binnen het betreffende bouwvlak slechts één woning aanwezig mag zijn.

Zowel ten aanzien van de twee nieuwe woningen als ten aanzien van de bestaande woning zijn separate bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de woningen moeten worden gerealiseerd. Door het vastleggen van separate bouwvlakken voor de woningen, waarbij de bouwvlakken ten aanzien van de nieuwe woningen op 5 meter uit de perceelsgrenzen zijn ingetekend, wordt gegarandeerd dat de (landschappelijke) openheid blijft gewaarborgd.

Om het bouwen van bijgebouwen binnen het plangebied mogelijk te maken, is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De oppervlakte van de bijgebouwen is wel gemaximeerd aan de hand van de 1^e herziening van het parapluplan Bijgebouwen & bouwwerken geen gebouwen zijnde en evenementen.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan 'Rakerstraat 8 te Weert' en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen. Voor eenduidigheid zijn de regels en de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgenomen bij deze toelichting en gescheiden middels tussenbladen.

6. HANDHAVING

6.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van een bestemmingsplan zijn:

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

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

6.2 Uitvoering handhavingtoezicht

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

6.3 Overgangsrecht

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

6.4 Voorlichting

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

6.5 Controles

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

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

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

Van gemeentebrede controles is sprake indien er controles worden gehouden in samenwerking met andere gemeentelijke diensten.

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

6.6 Sanctionering

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

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

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

7.2 Kennisgeving voorbereiding

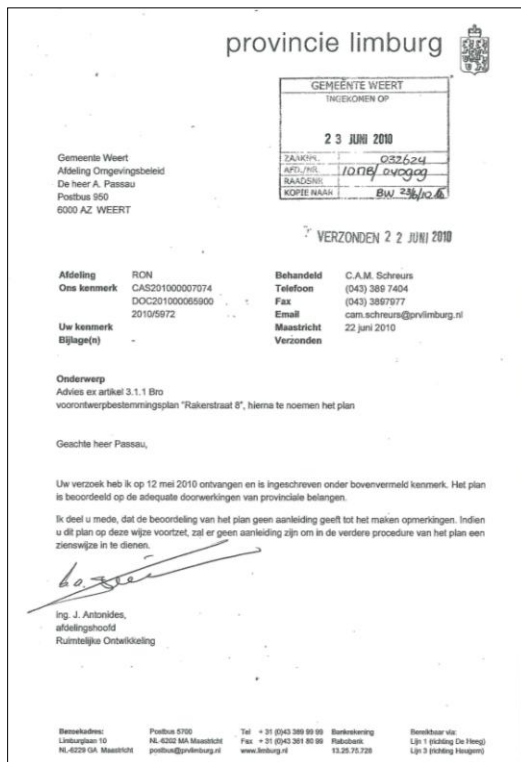
Ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen Burgemeester en Wethouders kennis te geven dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit is in casu gebeurd in het huis-aan-huis blad 'De Trompetter – Land van Weert' d.d. 18 november 2009.

7.3 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan, pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met de diensten van Rijk en provincie die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Awb is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voor advies toegezonden aan de provincie Limburg, de VROM-inspectie regio Zuid en het Waterschap Peel en Maas.

De provincie Limburg heeft middels schrijven d.d. 22 juni 2010 (kenmerk: CAS201000007074 DOC201000065900 2010/5972) kenbaar gemaakt geen opmerkingen te hebben op het plan en dat er geen redenen zijn voor de provincie om in de verdere procedure van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.



provincie limburg

GEMEENTE WEERT
INGEKOMEN OP

23 JUNI 2010

ZAKEN: 032624
AFZ. JWS: 1009 040903
RAADSW: 23/06/10
KOPPEL NAAM: BUW 23/06/10

VERZONDEN 22 JUNI 2010

Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
De heer A. Passau
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Afdeling: RON
Oms kenmerk: CAS201000007074
DOC201000065900
2010/5972

Behandeld: C.A.M. Schreurs
Telefoon: (043) 389 7404
Fax: (043) 389 9177
Email: cam.schreurs@provincielimburg.nl
Maastricht: 22 juni 2010
Verzonden

Onderwerp:
Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Rakerstraat 8", hierna te noemen het plan

Gesachte heer Passau,

Uw verzoek heb ik op 12 mei 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking 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

Besluitdatum: 22 juni 2010
Lindendreef 10
NL-6229 GH Maastricht
provincie@provincielimburg.nl

Postbus 6700
NL-6200 MA Maastricht
provincie@provincielimburg.nl

Tel: +31 (0)43 389 99 99
Fax: +31 (0)43 389 80 89
www.limburg.nl

Bankrekening:
Rabobank
13.25.75.725

Besluitbaar via:
Lijn 1 (Rijding De Vlieg)
Lijn 2 (Rijding Hengelo)

Figuur 17: reactie provincie Limburg d.d. 22 juni 2010

De VROM-inspectie Regio Zuid heeft per email d.d. 10 juni 2010 gericht aan de gemeente Weert kenbaar gemaakt dat plan, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Van: Karen Rigterink-van der Heijden [Karen.Rigterink@minvrom.nl] namens Postbus VIZ Ruimtelijke plannen [VIZ-RuimtelijkePlannen@minvrom.nl]
Verzonden: donderdag 10 juni 2010 10:09
Aan: 'A.Beurskens@weert.nl'
CC: 'postbus@prvlimburg.nl'
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Rakerstraat 8

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert Ter attentie van mw. A. Beurskens.

Op 7 mei 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Rakerstraat 8" (H31074).

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.

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

Figuur 18: reactie VROM-inspectie Regio Zuid d.d. 10 juni 2010

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft per brief d.d. 14 juni 2010 (kenmerk: ka/jati/wt/2010.8479) aangegeven dat het bouwplan onder de zogenaamde ondergrens valt voor een directe watertoets bij het waterloket van het Waterschap Peel en Maasvallei, omdat de nieuwbouw niet meer bedraagt dan 2.000 m². Tevens ligt het onderhavige plangebied niet in een aandachtsgebied. Het uitvoeren van een watertoets is derhalve een aangelegenheid voor de gemeente Weert. Een wateradvies van het watertoetsloket is niet vereist.

De door het waterschap genoemde redactionele wijziging is in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

Figuur 19: reactie Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 14 juni 2010

Gemeente Weert

Waterschap Peel en Maasvallei

uw kenmerk: 10MB
 ons kenmerk: ka/jati/wt/2010.8479
 uw brief van: 5 mei 2010
 datum: 14 juni 2010
 verzonden: 14 JUNI 2010

Burgemeester en wethouders van Weert
 mev. A. Beurskens
 Postbus 950 GEMEENTE WEERT
 6000 AZ WEERT INGEKOMEN OP

15 JUNI 2010

ZAAKNR.:
 AFD./NR.:
 NAADSNE.:
 KOPIE NAAR:

onderwerp: Watertoets bestemmingsplan Rakerstraat 8

Geacht College,

Wij hebben van u het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan ontvangen op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht ten behoeve van de realisatie van twee burgerwoningen.

In paragraaf 4.2.5 staat dat het bouwplan onder de zogenaamde ondergrens valt voor een directe watertoets bij het waterloket van het waterschap Peel en Maasvallei, omdat de nieuwbouw niet meer dan 2.000 m² bedraagt. 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.

Redactioneel hebben we een kleine correctie: op pagina 28 dient de derde zin te worden verwijderd, omdat deze in tegenspraak is met het gestelde in de laatste alinea van pagina 29.

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

Namens het watertoetsloket,


 Ir. L.C. (Leen) Oosterom,
 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 Drecht Limburg. Dit grb-bestuursadvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke grb-bestuursadvies van de provincie Limburg is hierna vereist. Het eventueel noodzakelijke grb-bestuursadvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verzonden. Zonder het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taal 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 2004/4642, gemachtigd tot ondertekening van het waterschapsadvies, voor wat betreft het provinciale waterschapsadvies in het kader van de watertoets.

Dire Drechtensingel 48 Postbus 3390 T 077-3881111 E info@wpm.nl
 5021 AC Venlo 5602 RJ Venlo F 077-3873505 I www.wpm.nl

8. PRODEDURE

De Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 in werking getreden. De procedure is ten opzichte van de oude WRO aanmerkelijk verkort, zodat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

Puntsgewijs kan de procedure ten aanzien van een bestemmingsplan als volgt weergegeven worden:

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

De duur van deze procedure bedraagt 26 weken.

juli 2010

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
Kerkstraat 2 / Kerkstraat 4
6095 BE Baexem / 6367 JE Voerendaal