
Bestemmingsplan Keenterstraat 8

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van

de griffier,

Afdeling Ruimtelijk beleid

versie van: september 2015
documentnaam: toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. OMGEVING.....	5
2.1 Beschrijving van de omgeving van het plangebied.	5
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid.....	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid.....	13
4. UITVOERBAARHEID	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Verkeer en parkeren	16
4.3 Milieuwetgeving.....	16
4.4 Leidingen	19
4.5 Waterhuishouding en watertoets.....	19
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.7 Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	25
4.8 Molenbiotoop	26
4.9 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	26
4.8 Economische uitvoerbaarheid.....	27
5. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	28
5.3 Conclusie	28
6. JURIDISCHE OPZET.....	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Verbeelding	29
6.3 De planregels	30
6.4 De bestemmingen.....	30
6.5 Nadere eisen ter verbetering.....	34
7. HANDHAVING	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	35
7.3 Overgangsrecht.....	36
7.4 Voorlichting	36
7.5 Sanctionering	37

8. PROCEDURE	38
8.1 De te volgen procedure	38
8.2 Kennisgeving voorbereiding	38
8.3 Vooroverleg	38

1. INLEIDING

Op 26 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2015 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van een nieuw te bouwen woning aan de Keenterstraat 8 een bouwvlak opgenomen. De bestaande woning, welke gesloopt zou worden, is in dit bestemmingsplan niet geregeld. De woning valt nu onder de overgangsbepalingen.

De eigenaar van de desbetreffende gronden heeft te kennen gegeven af te zien van de nieuw te bouwen woning en de voorkeur te geven aan het opknappen van de bestaande woning.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de sloop van de bestaande woning indien de nieuwe woning gereed is. Deze verplichting is wel gekoppeld aan de Omgevingsvergunning. Wanneer de Omgevingsvergunning wordt ingetrokken, zonder het bestemmingsplan te herzien, vervalt de voorwaardelijke verplichting en loopt de gemeente het risico dat er twee woningen ontstaan. Het bestemmingsplan blijft dan immers intact.

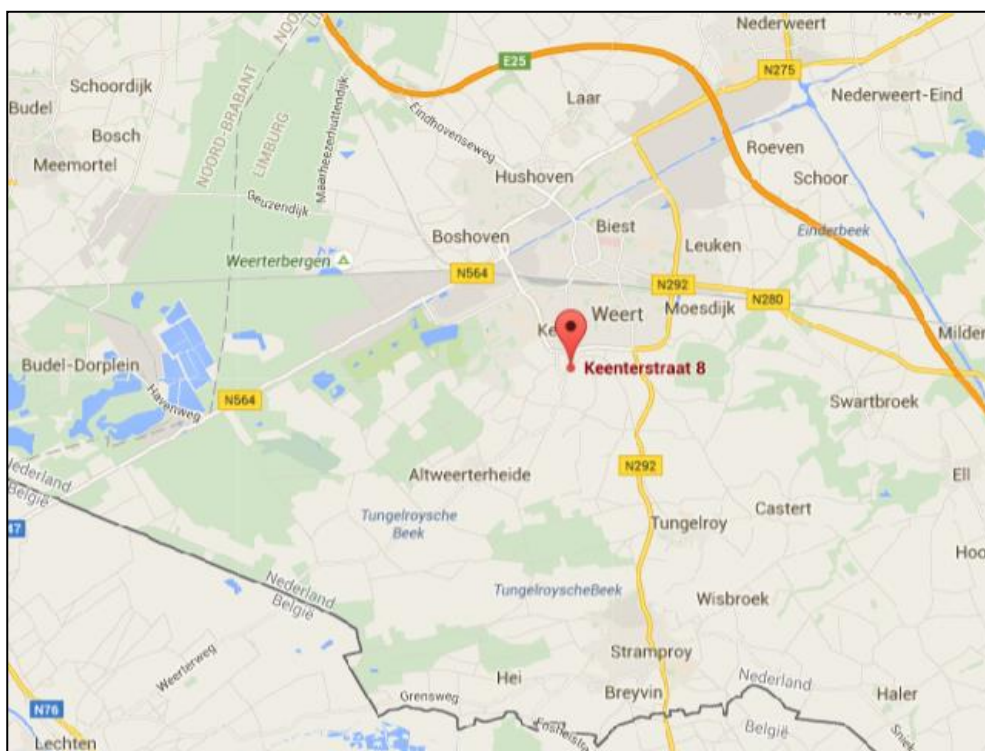
Dit bestemmingsplan strekt er toe de bestaande woning planologisch te regelen en het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning te laten vervallen.

Om te borgen dat de inmiddels aangelegde fundering en begane grondvloer van de nieuw te bouwen woning worden gesloopt heeft initiatiefnemer een sloopverklaring ondertekend. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de nieuw te bouwen woning wordt ingetrokken, zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

2. OMGEVING

2.1 Beschrijving van de omgeving van het plangebied.

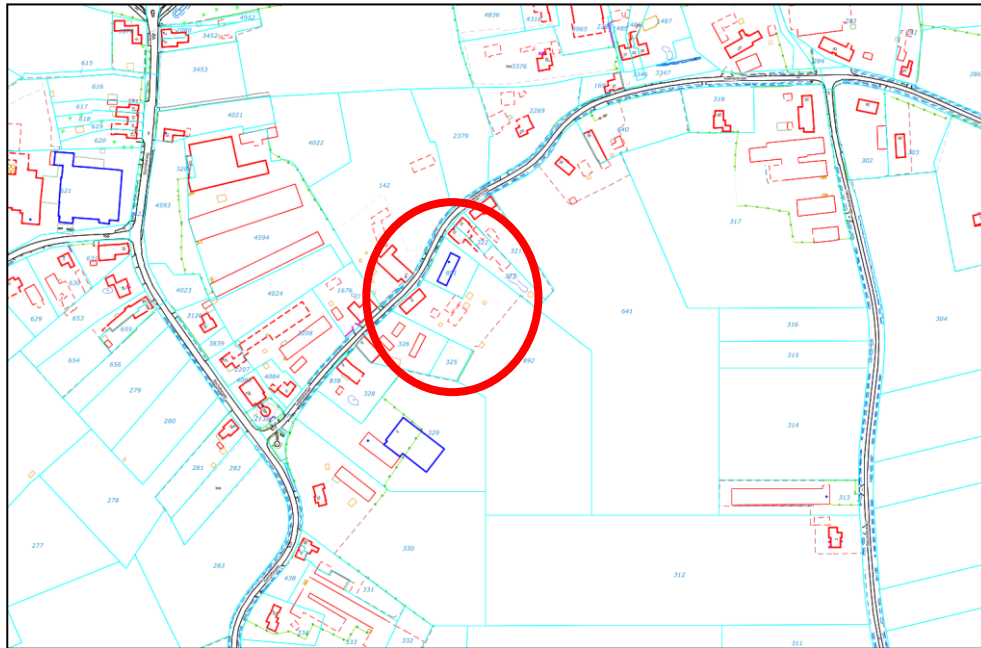
Het plangebied ligt in het buitengebied van Keent aan de zuidzijde van Weertstad. De locatie maakt deel uit van de stadsrandzone Keent en ligt in het beschermde dorpsgezicht 'Dijkerakker'. Het betreft een waardevol cultuurlandschap met grote open akkercomplexen (bolle akkers). Het wegenpatroon en de kransakkerstructuur is in hoge mate uniek.



figuur: ligging plangebied in de gemeente Weert

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Keenterstraat 8. De locatie betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie AE nummers 891 (gedeeltelijk) en 892. Het plangebied is in gebruik als woning met tuin.



figuur: ligging plangebied op kadastrale kaart



foto: situatie plangebied op luchtfoto



foto: plangebied vanaf de westzijde met de bestaande woning



foto: plangebied vanaf de oostzijde met de locatie van de nieuw te bouwen woning



foto: vogelvlucht met duidelijk zichtbaar de bestaande woning en de begane grondvloer van de nieuw te bouwen woning

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij bedoeld op het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014) en het gemeentelijk beleid met onder andere het geldende bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De ontwikkelingen en ambities tot 2040 hebben betrekking op concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Rijksdoelen en nationale belangen worden geformuleerd ten aanzien van:

- Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid door slim te investeren, te innoveren en in stand te houden.
- Waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

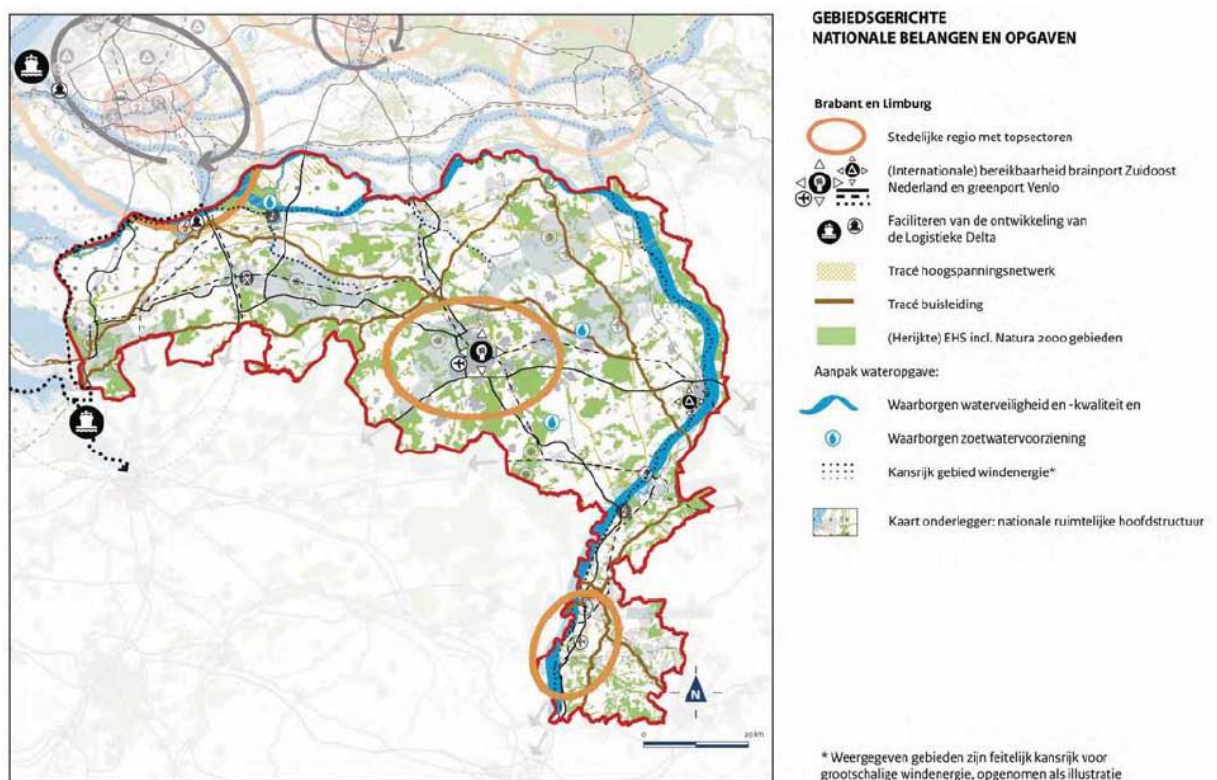
De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven voor Brabant en Limburg zijn als volgt geformuleerd.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).

- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave opgepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.
- Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Roergebied.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord Brabant.



figuur: kaart Brabant en Limburg in Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog bijna 50.000 woningen worden bijgebouwd, en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen (ABF). Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers heeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave van belang.

Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het centrum van de Brainport is gelegen in Eindhoven met een grote concentratie van high tech bedrijven en de High Tech Campus. Daarnaast zijn DSM in Sittard-Geleen als chemiecluster (o.a. Chemelot Campus), Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agrofood, tuinbouw en logistiek belangrijk voor de concurrentiekracht. De haven van Moerdijk raakt steeds verder geïntegreerd in mainport Rotterdam, als overloophaven en belangrijk knooppunt in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Opgave is hier om logistieke ontwikkelingen goed te koppelen aan deze corridorontwikkeling (conform de logistieke delta).

Onderhavig plan is dermate kleinschalig, dat het niet in conflict komt met de SVIR.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

Onderhavig plan is dermate kleinschalig (vervallen nieuwbouw woning en herbestemming van een bestaande woning), dat de ladder hier niet op van toepassing is.

3.3 Provinciaal beleid

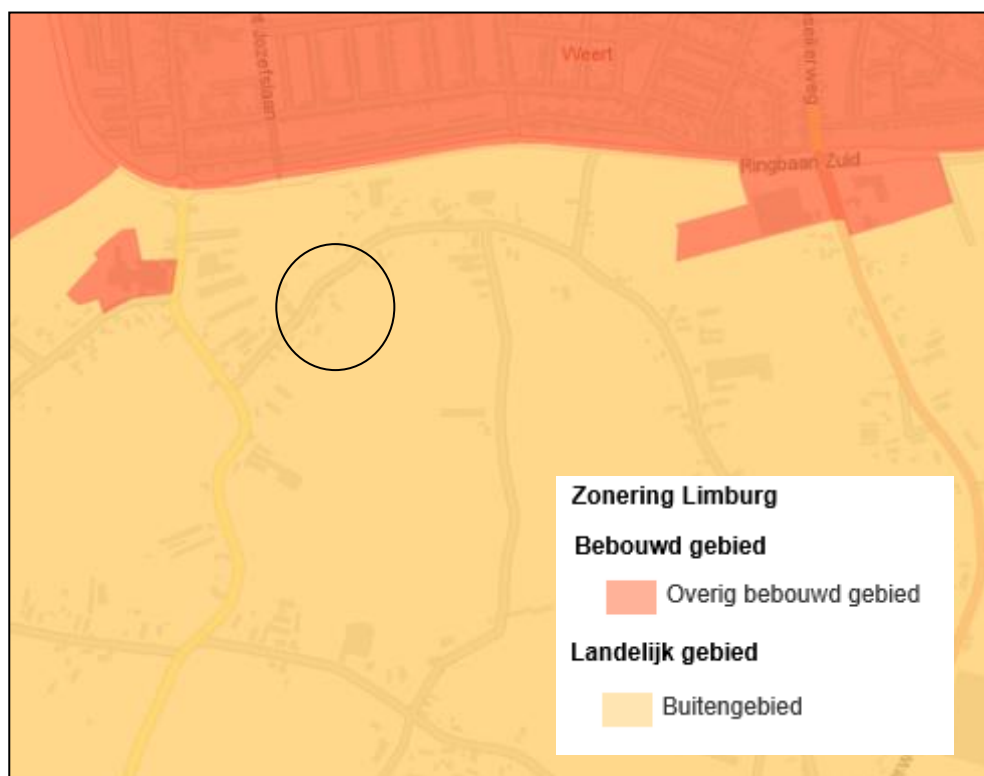
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van

wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, het kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het plangebied is op de kaart Zonering Limburg aangewezen als Buitengebied. Dit betreft alle andere gronden (anders dan goud, zilver en brons) in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Binnen dit gebiedstype liggen de accenten op: ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en kwaliteit en functioneren ondergrond.



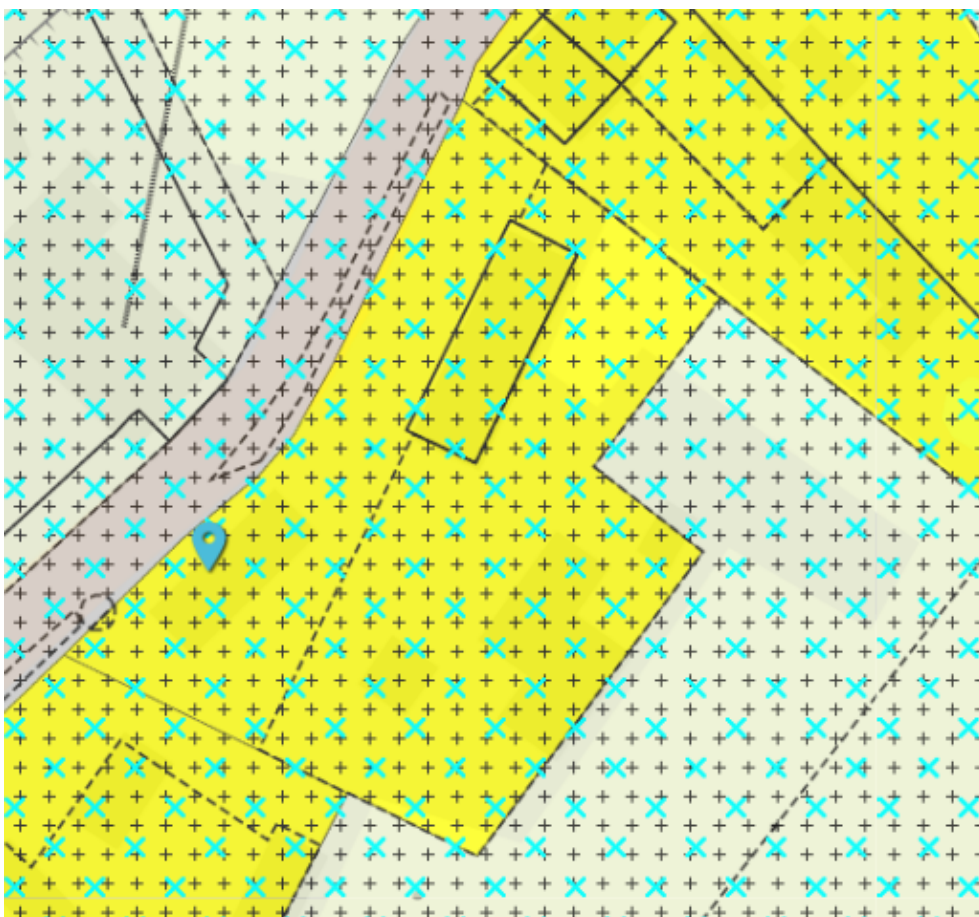
figuur: uitsnede POL2014

Het plan voorziet in de herbestemming van een bestaande woning, waarbij het bouwvlak voor een nieuw te bouwen woning vervalt. Geconcludeerd wordt dat het plan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog' en de gebiedsaanduidingen 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht', 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

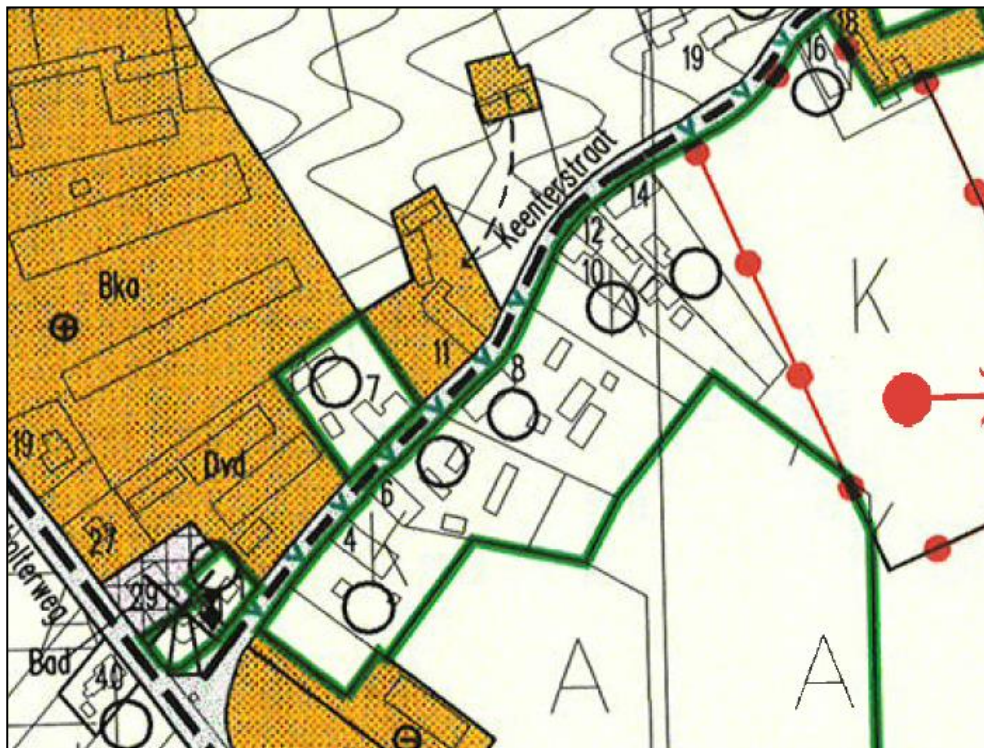
Rondom de nieuw te bouwen woning is een bouwvlak geprojecteerd. De aanduiding 'bijgebouwen' is op een afstand van 1 m achter de voorgevelrooilijn geprojecteerd. De bestaande woning ligt tevens in de bestemming 'Wonen'. Er is echter geen bouwvlak aanwezig. Daarmee is de bestaande woning planologisch niet geregeld.

Het beleid voor woningen is dat de maximale inhoud van woningen 750 m³ mag bedragen, uitgezonderd de bestaande inhoud op het tijdstip van de

inwerkingtreding van het bestemmingsplan, indien deze groter is. Voor inpandige uitbreiding van de woning binnen de bestaande bouwmasa, zoals bij een woon-stal boerderij, is geen maximum volume van toepassing.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'

Het voorheen geldende bestemmingsplan is het 'Buitengebied 1998'. De bestemming was Agrarisch gebied met de aanduiding 'burgerwoning'.



figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'

Op grond van dit bestemmingsplan mocht de inhoud van burgerwoningen maximaal 550 m³ bedragen.

De omgevingsvergunning voor de nieuwe te bouwen woning is verleend op 24-07-2009, nadat hiervoor een procedure conform artikel 19 lid 1 van de WRO is gevolgd.

Structuurvisie Weert 2025 en Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

De Structuurvisie Weert 2025 is vastgesteld op 11 december 2013. De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is vastgesteld op 26 november 2014. In beide structuurvisies is strikt beleid opgenomen ten aanzien van de planvoorraad voor woningen. Deze dient namelijk afgestemd te worden op de behoefte. Dit houdt in dat de planvoorraad verminderd dient te worden.

De ontwikkeling voldoet aan zowel de Structuurvisie Weert 2025 als aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Het aantal woningen neemt namelijk niet toe als gevolg van dit bestemmingsplan.

De nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 1.289 m³. De bestaande woning heeft een inhoud van 897 m³. Initiatiefnemer wenst het woonprogramma van de nieuw te bouwen woning te realiseren in de bestaande woning. Hiertoe dient het bouwvlak van de woning te worden verlengd tot 27,0 m (huidige lengte is 22,9 m). De inhoud wordt dan 1.060 m³. Dit is weliswaar meer dan de inhoud van de bestaande woning doch substantieel minder dan de inhoud van de nieuw te bouwen woning. Daarom is met dit verzoek ingestemd.

Om te borgen dat de fundering en begane grondvloer daadwerkelijk wordt gesloopt heeft initiatiefnemer een sloopverklaring ondertekend. Binnen 2 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt overgegaan tot verwijdering van de fundering en begane grondvloer.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Verkeer en parkeren

Per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien de grootte van het perceel is dit gemakkelijk te realiseren.

4.3 Milieuwetgeving

4.3.1 Bodem

Het bestemmingsplan betreft de reparatie van een woonbestemming overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. De kavel heeft momenteel ook de bestemming wonen, zodat de gevoeligheid van de bestemming niet verandert. Ten aanzien van de huidige bestemming van de kavel verandert er niets. Omdat de plaats van het bouwblok wijzigt naar de plaats waar nu een woning staat is een bodemonderzoek niet nodig. Zodra een verzoek om omgevingsvergunning (voor verbouwing c.q. uitbreiding van de woning) is/wordt ingediend zal beoordeeld worden of een bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.3.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien een nieuwe woning binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. In onderhavige situatie is de woning reeds aanwezig. Tevens valt de woning onder de overgangsbepalingen van het op 26 juni 2013 vastgestelde

bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De woning is derhalve planologisch aanwezig. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

4.3.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening gehouden wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen te maken wordt aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De zonering vindt plaats door het toepassen van minimale richtafstanden tussen bedrijven en woningen, afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van een rustige woonwijk gelden de volgende richtafstanden (in meters):

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1000	1500

Het plan ligt binnen de milieuzonering van een agrarisch bedrijf aan de Keenterstraat 11.

Voor deze veehouderij is op 11 december 1997 een milieuvergunning verleend. Het bedrijf valt thans onder het Activiteitenbesluit waardoor een aan te houden vaste afstand van 50 meter van toepassing is. De werkelijke afstand vanaf het emissiepunt van het bedrijf tot de woning Keenterstraat 8 bedraagt circa 40 meter.

De bestaande woning Keenterstraat 8 valt onder de overgangsbepalingen van het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Hierdoor is de woning juridisch gezien nog steeds een bestaande woning en is er dus geen sprake van een nieuwe woning. De bestaande woning Keenterstraat 8 is nu al een bestaande belemmering en de afstand tot de veehouderij wordt niet verkleind.

Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig.

Onderhavig plan brengt daarom geen verdere beperkingen voor bedrijven met zich mee. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.4 Wet luchtkwaliteit

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

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

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

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

4.3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op 2 soorten risico, te weten het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

In onderhavig geval is sprake van het herbestemmen van een bestaande woning, die kan worden aangemerkt als een kwetsbaar object. Het beleid is daarom bekeken en er is een afweging gemaakt of de herbestemming van de woning ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

De 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, spoorlijnen en transport via buisleidingen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Risicovolle activiteiten.

In de omgeving van het plan komen volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen voor. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Bevi van toepassing is.

De verantwoordingsplicht groepsrisico en hulpverlening zijn niet van toepassing op deze risicobron.

Transport buisleidingen

In of nabij het plangebied liggen geen voor externe veiligheid relevante buisleidingen. Het Bevb is niet van toepassing.

Transport spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor.

Transport Wegverkeer

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen het invloedsgebied van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.

Transport Water

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van de Zuid Willemsvaart. Deze binnenvaartweg maakt trouwens ook geen deel uit van het Basisnet water.

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.4 Leidingen

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

4.5 Waterhuishouding en watertoets

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Weert dat

in 2012 is vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing.

Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het te ontwikkelen gebied "slimmer en creatiever" met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van hemelwater gehanteerd moet worden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits "voorkomen, scheiden, zuiveren" rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

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

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

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

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

Binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met de volgende bronmaatregelen:

- om hemelwater afkomstig van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zoals aangegeven in DuBo;

-
- voor gladheidbestrijding ter plaatse van de wegen wordt vrijwel geen strooizout gebruikt;
 - ter plaatse van erfverhardingen moet zo beperkt mogelijk gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen voor onkruidbestrijding. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, wordt geadviseerd niet-chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken. Verder dient er rekening mee te worden gehouden dat het wassen van auto's op straat wordt voorkomen;
 - ter voorkoming van het dichtslibben van het hemelwatersysteem wordt vuilverwijdering toegepast in de vorm van blad- en zandvangers en het, indien van toepassing, gebruik van kolken waarin zand en overig vuil wordt opvangen.

Voor het beheer en onderhoud dient, afhankelijk van de toe te passen voorziening, rekening te worden gehouden met de onderstaande aspecten:

- algemeen geldt dat het wenselijk is verstopping van de voorzieningen te voorkomen, ter plaatse van de regenpijpen bladvangers te plaatsen en op een centraal punt een zandvanger te plaatsen. Dit voorkomt onnodige vervuiling van de voorzieningen door bladeren en zand;
- ter plaatse van een ondergrondse voorziening kan een inspectieopening worden aangebracht, afgewerkt met een straatpot. Door deze opening kan visuele inspectie van de infiltratievoorziening plaatsvinden. Reinigen van het infiltratie-riool is mogelijk met behulp van een hogedrukspuit en een vacuümwagen die de verontreinigingen opzuigt;
- binnen het plangebied dienen grof vuil en slib- en zandafzettingen regelmatig te worden verwijderd.

De conclusie is dat in het plan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater door een opvang- en bergingsvoorziening op eigen perceel zal infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. Bij verbouwingswerkzaamheden wordt hiermee rekening gehouden.

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

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de bestaande woning zal de afvoer van het hemelwater technisch inzichtelijk gemaakt worden.

De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect waterhuishouding en dat wordt voldaan aan het beleid.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

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

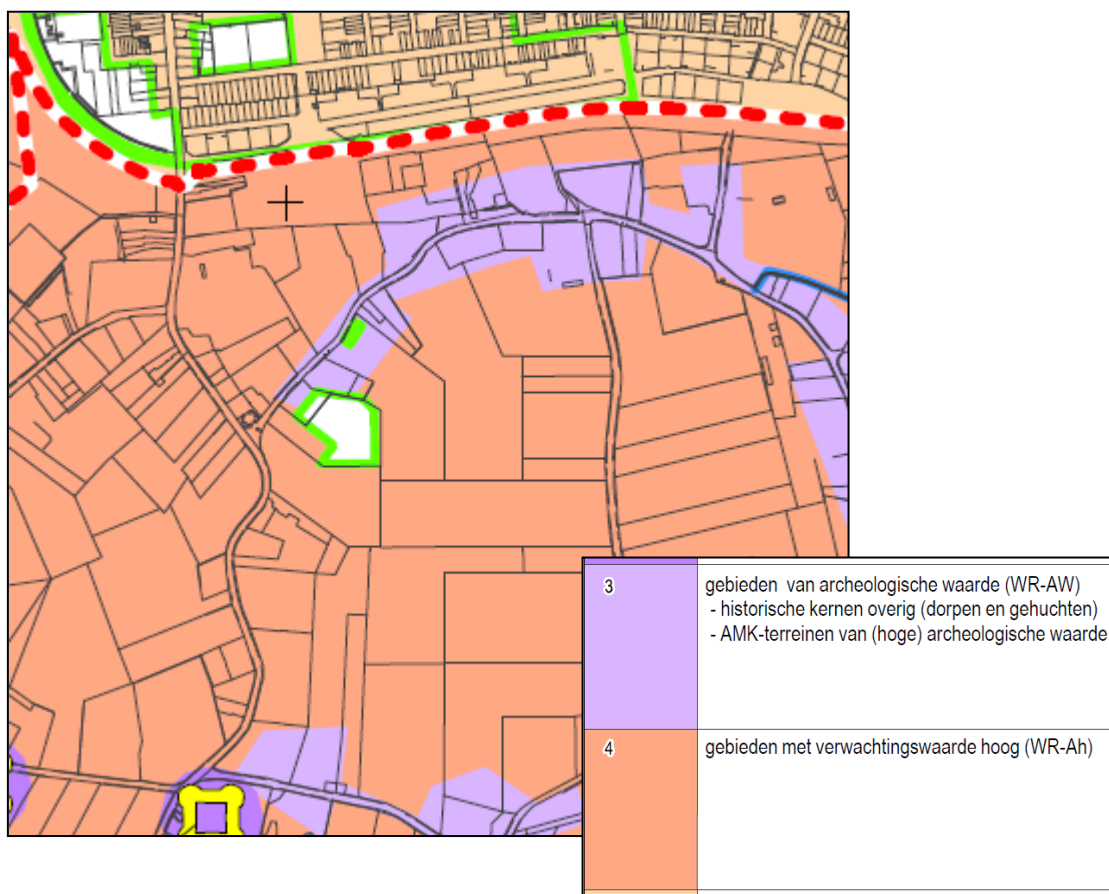
economische en bestuurlijke rol vervulde. Essentieel voor een goede beleidsuitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische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

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

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de gemeente:

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

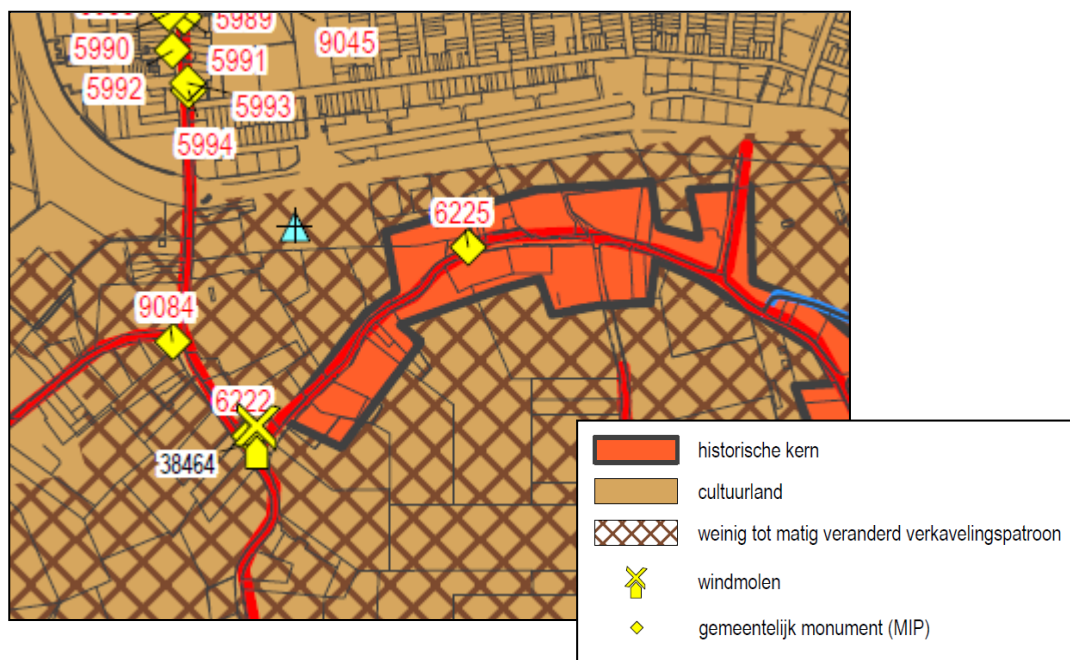
De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn door de gemeenten Weert en Nederweert vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in de beleidskaart en beleidsnota. De kaart omvat de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel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



figuur: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Weert

Conform de indeling op de archeologische beleidskaart worden voor de categorieën hoog en middelhoog waarden in bestemmingsplannen opgenomen. Aan de verschillende categorieën worden regels verbonden. Met het indelen van archeologische waarden in bestemmingsplancategorieën, het (gemotiveerd) stellen van ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplaat voor de diverse categorieën en het opnemen van bestemmingsplanregels, is getracht een verantwoorde balans te vinden tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid.

Binnen onderhavig plangebied is gedeeltelijk sprake van een archeologische waarde en gedeeltelijk is het plangebied vrijgesteld van archeologische waarden (ter plaatse van de nieuw te bouwen woning). Daar waar de archeologische waarde van toepassing is, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' opgenomen. Bij verstoringen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.



figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is duidelijk te zien dat de locatie ligt in een cultuurland met historische kern en een weinig tot matig veranderd verkavelingspatroon.

4.7 Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

De gemeente Weert heeft in juni 2008 de nota Stads- en dorpsgezichten vastgesteld, waarin het aanwijzen van een aantal voor Weert karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebieden centraal staat. Het doel daarvan is om deze gebieden te behouden, zowel voor de huidige als voor de toekomstige generaties.

De bescherming van stads- en dorpsgezichten betekent niet dat er niets mag veranderen of dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Met instandhouding van hun historische karakter kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten zich zeker verder ontwikkelen. Om de ontwikkelingen in een beschermd stads- of dorpsgezicht op een juiste wijze te kunnen begeleiden, worden passende regels in het bestemmingsplan opgenomen. De procedure hiervoor staat omschreven in de Erfgoedverordening.

Voor monumenten en de stads- en dorpsgezichten geldt het hoogste toetsingsniveau van welstand.

In totaal zijn 12 gebieden aangewezen als beschermd gezicht. Daarvan is ook een gebieden gelegen binnen het plangebied. Aanwijzing van gebieden tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Met het aanwijzen van deze gebieden

is geen limitatieve of definitieve lijst vastgesteld. Inzichten kunnen wijzigen en waardering voor andere gebieden kan ontstaan. De ruimtelijke kwaliteit is altijd dynamisch en dient met enige regelmaat opnieuw te worden geagendeerd.

Het aangewezen dorpsgezichten in het plangebied is:

- IX. Dijkerakker

Via een gebiedsaanduiding in de regels is de bescherming planologisch verankerd. De redengevende omschrijving van de gezichten is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd. Via een nadere eisen regeling kunnen voorwaarden aan bouwplannen in stads- en dorpsgezichten worden gesteld. Dit gebeurt op grond van de Erfgoedverordening.

4.8 Molenbiotoop

Nabij het plangebied aanwezige molen kent een molenbiotoop. Het gaat om de volgende molen:

- Sint Annamolen aan de Keenterstraat 1 te Keent, Weert

Er is steeds meer aandacht en zorg gewenst voor de zogenaamde 'molenbiotoop', de ruimte die een molen nodig heeft om te kunnen functioneren (wind en zicht), met andere woorden de vrije ruimte rondom een molen.

In vroegere tijden werd het zogenaamde windrecht van de molens via geschreven of ongeschreven regel beschermd. In de huidige situatie biedt alleen de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden hiertoe. Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om via de regels de toegestane bouwhoogten en hoogten van bomen en heesters te regelen en hierdoor de molenbiotoop veilig te stellen. Dit geldt uiteraard alleen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de molenbiotoop.

Bestaande bebouwing is juridisch beschermd zodat herbouw van een bestaand gebouw tot de bestaande hoogte mag plaatsvinden, ook als het bestaande gebouw binnen de molenbiotoop gelegen is.

De vrije windvang alsmede het vrije zicht vanaf de molen op het weer (lucht) en daarmee de bedrijfsmogelijkheden worden door de bebouwing(s)mogelijkheden binnen het plangebied niet beperkt. Het betreft hier tenslotte een bestaande situatie. Via een gebiedsaanduiding in de regels is de molenbiotoop planologisch verankerd.

4.9 Natuur en landschap met flora- en faunatoets

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

De bestemmingsplanlocatie maakt onderdeel uit van bestaande bebouwing en sluit aan op de aanwezige of als zodanig aanwezige woon-, maatschappelijke en agrarische bestemmingen, agrarische bouwkavels en bijbehorende wegen. De ligging, het gebruik en het doel van dit bestemmingsplan veranderen, in het kader van de flora- en faunawetgeving, niets aan de gegeven situatie. De bestemmingsplanreparatie vormt geen belemmering in het kader van de flora- en faunawetgeving.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie, zoals die aanwezig was hersteld. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

5.1 Inleiding

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

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

- ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- conclusie.

5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

Beleidsmatig past het bestemmingsplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit het provinciale en gemeentelijke beleid.

Binnen dit bestemmingsplan wordt een bestaande woning herbestemd en komt een bouwvlak voor een nieuw te bouwen woning te vervallen. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de nieuw te bouwen woning wordt ingetrokken zodra dit bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Initiatiefnemer heeft een sloopverklaring ondertekend zodat geborgd is dat de fundering en begane grondvloer, welke reeds zijn aangelegd, worden verwijderd.

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

5.3 Conclusie

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

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Inleiding

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet van 1 januari 2003.

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

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

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

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

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

ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 De planregels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

6.3.2 Opbouw bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om af te wijken van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

6.4 De bestemmingen

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

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

6.4.1 Bestemming Wonen.

Het beleid

De bestemming Wonen is een van de meest voorkomende bestemmingen binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met afwijking op de gebruiksregels kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via afwijking van de gebruiksregels.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig, zoals planologisch geregeld maar nog niet gerealiseerd en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is bepalend. Deze woningen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.
4. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:
 - menging van tuin en straatgericht wonen;
 - vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen,

waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.

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

Het bouwvlak

De bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. De inhoud van de woning mag maximaal 1.060 m³ bedragen.

Het hoofdgebouw is bepalend voor de bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 5,5 en 8 meter.

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

De aanduiding 'bijgebouwen'

De aanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel. Volgens de Wabo is het toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 meter wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden. Er is voor gekozen de oppervlakte van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 1.500 m² te laten bedragen in verband met de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt namelijk voorkomen dat op het gehele perceel bebouwing opgericht kan worden. Uitgangspunt bij een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit is namelijk zoveel mogelijk concentratie van bebouwing.

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

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het vlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om

vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van de Wabo. Hierbij zijn oppervlakte en hoogte beperkt.

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

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte van een erfafscheiding maximaal 2 meter bedragen.

6.4.2 Bestemming Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie hoog

Binnen het plangebied komt volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente gebieden voor met een archeologische waarde en gebieden zonder archeologische verwachting of vrijgegeven gebieden. Voor gebieden met een archeologische waarde wordt een dubbelbestemming opgenomen.

In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. Deze onderzoeksverplichting is afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden. Dit is ook afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

6.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

1. gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' op de verbeelding, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de

karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, met dien verstande dat geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de inventarisatie, welke is opgenomen in bijlage 2 van de regels.

2. vrijwaringszone-molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'Molenbiotoop' op de verbeelding, zijn de gronden mede bestemd ter bescherming van de windvang van de molen. Hier gelden maximale bouwhoogtes en maximale hoogtes voor hoog opgaande bomen en heesters. Van de maximaal toegestane hoogte kan onder voorwaarden afgeweken worden.

6.5 Nadere eisen ter verbetering.

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

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

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en

handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

8. PROCEDURE

8.1 De te volgen procedure

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

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 5 augustus 2014 in het huis-aan-huisblad 1Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Keenterstraat 8'.

8.3 Vooroverleg

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