

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Pruiskesweg 14 te Weert

Gemeente Weert

Bestemmingsplan

Pruiskesweg 14 te Weert

Gemeente Weert

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0988.BPPruiskesweg14-ON01
Rapportnummer:	M154854.002/GPO
Opdrachtgever:	Familie van Mulken
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	8 juli 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.3.2	Structuurvisie/gemeentelijk beleid	15
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.1.1	Conclusie bodem	20
4.2	Geluid	20
4.3	Milieuzonering.....	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	23
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	27
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
5.1.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	27
5.1.3	Cultuurhistorie.....	28
5.2	Kabels en leidingen.....	28
5.3	Verkeer en parkeren.....	28
5.3.1	Verkeersstructuur.....	29
5.3.2	Parkeren	29
5.4	Waterhuishouding.....	29

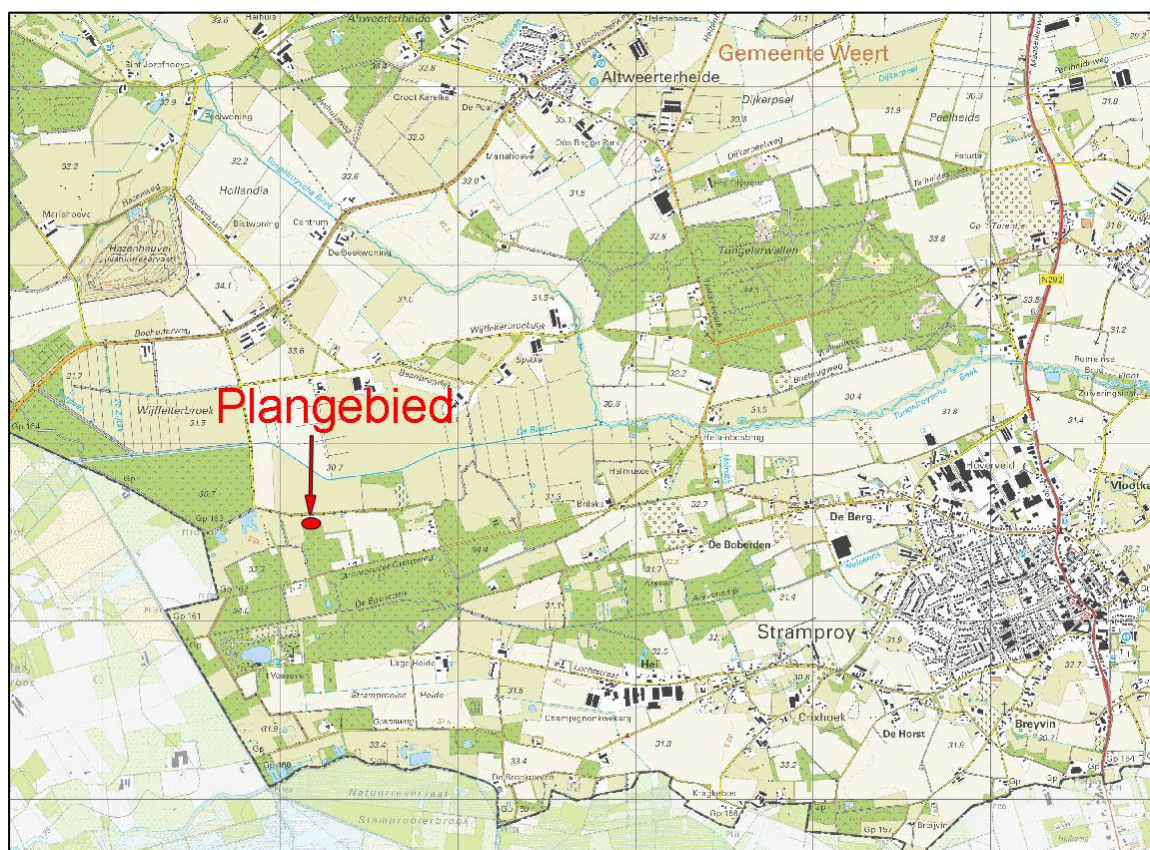
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	29
5.4.2	Provinciaal beleid	29
5.4.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei.....	29
5.5	Natuur en landschap	32
5.6	Flora en fauna.....	33
5.6.1	Algemeen.....	33
5.6.2	Gebiedsbescherming	34
5.6.3	Conclusie flora en fauna	34
5.7	Duurzaamheid	34
6	Juridische opzet	35
6.1	Inleiding.....	35
6.2	De verbeelding	35
6.3	De regels.....	36
6.3.1	Algemeen.....	36
6.3.2	Opbouw bestemmingsbepaling.....	36
7	Handhaving.....	41
7.1	Inleiding.....	41
7.2	Uitvoering handhavingstoezicht.....	41
7.3	Overgangsrecht	42
7.4	Voorlichting	42
7.5	Sanctionering.....	42
8	Haalbaarheid	43
8.1	Financiële haalbaarheid.....	43
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	43
9	Procedure	45
9.1	De te volgen procedure.....	45
9.2	Kennisgeving voorbereiding	45
9.3	Het vooroverleg met instanties.....	45
10	Bijlagen.....	47
	Verkennd bodemonderzoek (Aelmans ECO BV).....	47

1 Inleiding

Initiatiefnemer, de familie Van Mulken, is eigenaar van de locatie Pruiskesweg 14 te Weert. Deze locatie betreft een bedrijfslocatie met een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw in het buitengebied van Weert.

Initiatiefnemer is in samenspraak met de gemeente Weert bezig om de bestaande bedrijfslocatie (dierenpension) om te vormen tot een burgerwoninglocatie (woonbestemming). Naast de omvorming qua functie van de locatie wenst initiatiefnemer om de aanwezige woning (die erg klein is) te vergroten. De gemeente Weert heeft aangegeven met dit planvoornemen te kunnen instemmen.

Het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Weert, laat het in gebruik nemen van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw als burgerwoning met bijgebouw op deze gronden niet toe.

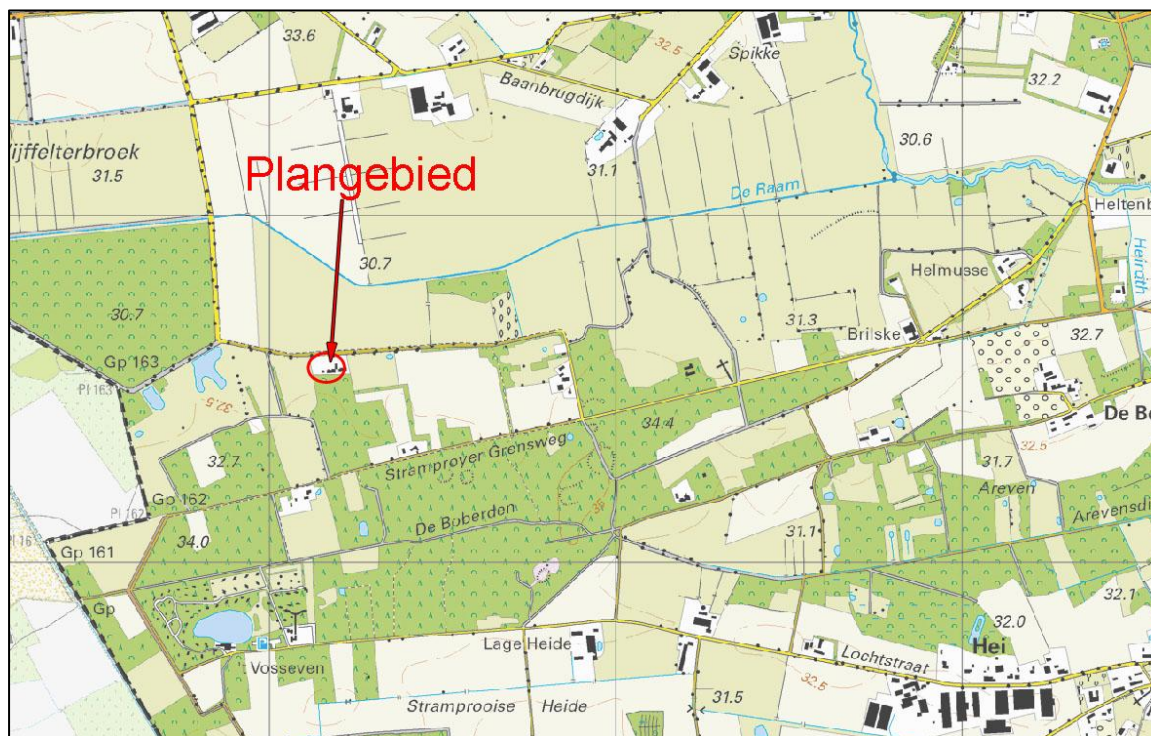


Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Weert heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen.

Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot

een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Weert plaatsgevonden.



Inzooming topografische kaart met aanduiding plangebied

2 Plangebied en planontwikkeling

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 Ligging plangebied en huidig gebruik plangebied

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de locatie Pruiskesweg 14 te Weert. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Weert en Altweerterheide nabij de Belgische grens en ten westen van de kern Stramproy. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op het naastgelegen perceel, Pruiskesweg 16. Overige woningen en bedrijven zijn op grote afstand van het plangebied gelegen.

Het plangebied wordt ontsloten door de Pruiskesweg richting Stramproy en richting Altweerterheide.

In de omgeving van het plangebied, die met name te kenmerken is als zijnde agrarisch en bosrijk/natuur, bevinden zich op grotere afstand enkele agrarische bedrijven.



Luchtfoto met
aanduiding
plangebied

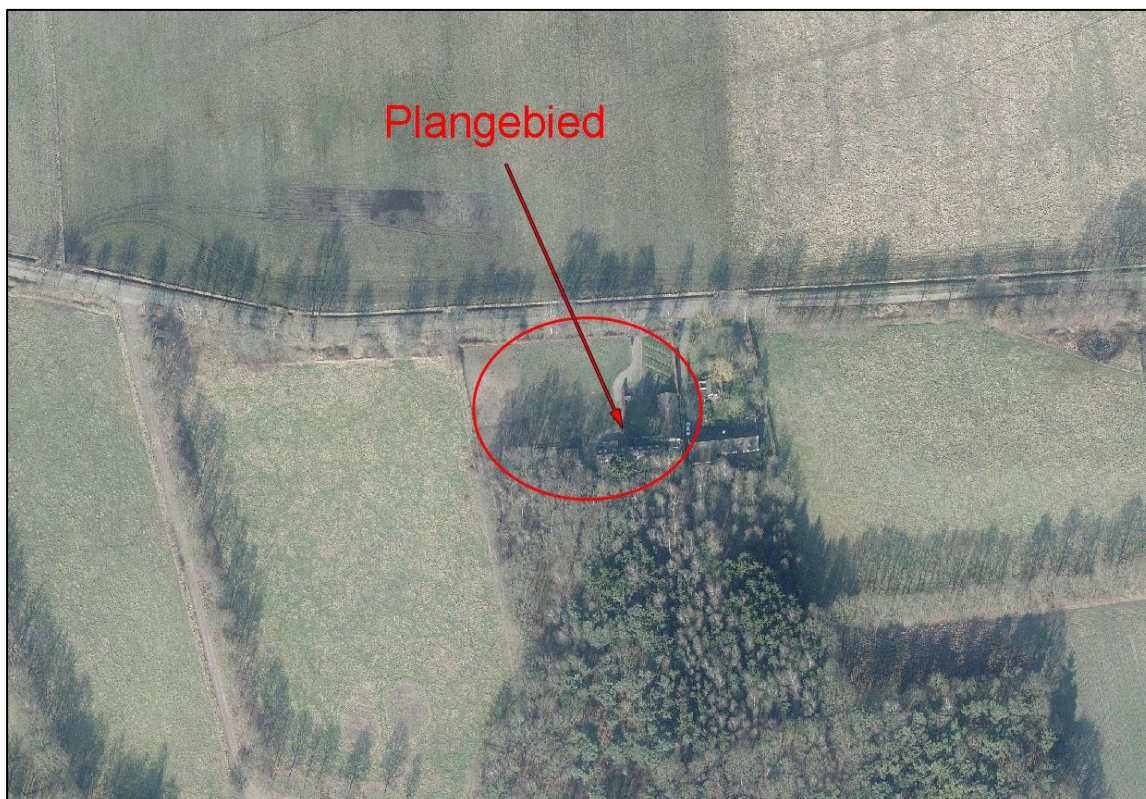
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AG, nummers 292 en 420 (ged.). De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1.500 m².

Het plangebied is in gebruik geweest als dierenasiel. Hiertoe is ook het bedrijfsgebouw aanwezig en de (bedrijfs)woning. Verder is er erf en tuin aanwezig.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het voorliggende project betreft de omvorming van een bedrijfslocatie (voormalig dierenasiel) naar een burgerwoninglocatie. Het huidige bedrijfsgebouw zal in de nieuwe situatie als bijgebouw dienst doen voor initiatiefnemer. Verder is het planvoornemen om de aanwezige woning, die klein van omvang is, te vergroten. Hiertoe is het bouwvlak aangepast. De nieuwe inhoud van de woning zal niet groter zijn dan regulier is toegestaan voor burgerwoningen in het buitengebied.

Onderhavig planvoornemen is voor besproken met de gemeente Weert.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

2.3 Ruimtelijke effecten

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en het erf van de locatie van initiatiefnemer. Aan de oostzijde van het plangebied is direct aansluitend een burgerwoning met bijgebouw aanwezig. Deze vormen, naast de aanwezige elementen in het plangebied, het beeld van de locatie.

De vergroting van de aanwezige kleine woning zal de locatie qua stedenbouwkundig beeld nauwelijks laten doen wijzigen.

Verder kan worden gesteld dat als gevolg van het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied, er ook ruimtelijk gezien sprake is van een afname aan activiteiten.

Er kan derhalve worden gesteld dat de ruimtelijke effecten van het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en de structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

In dit geval zal op de bovengenoemde 3 punten specifiek worden ingegaan in relatie tot onderhavig planvoornemen.

Ad. 1:

De behoefte in onderhavig geval is aanwezig. De locatie betreft geen toevoeging maar een omvorming. De initiatiefnemer is eigenaar en derhalve is de behoefte evident aanwezig.

Ad. 2:

Onderhavig planvoornemen betreft reeds het omvormen van een bedrijfslocatie in het buitengebied. Derhalve past het planvoornemen binnen deze beleidsdoelstelling.

Ad. 3:

Ten aanzien van dit aspect kan worden beoordeeld dat onderhavig planvoornemen qua functie voldoende bereikbaar/ontsloten is.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

3.2 Provinciaal beleid

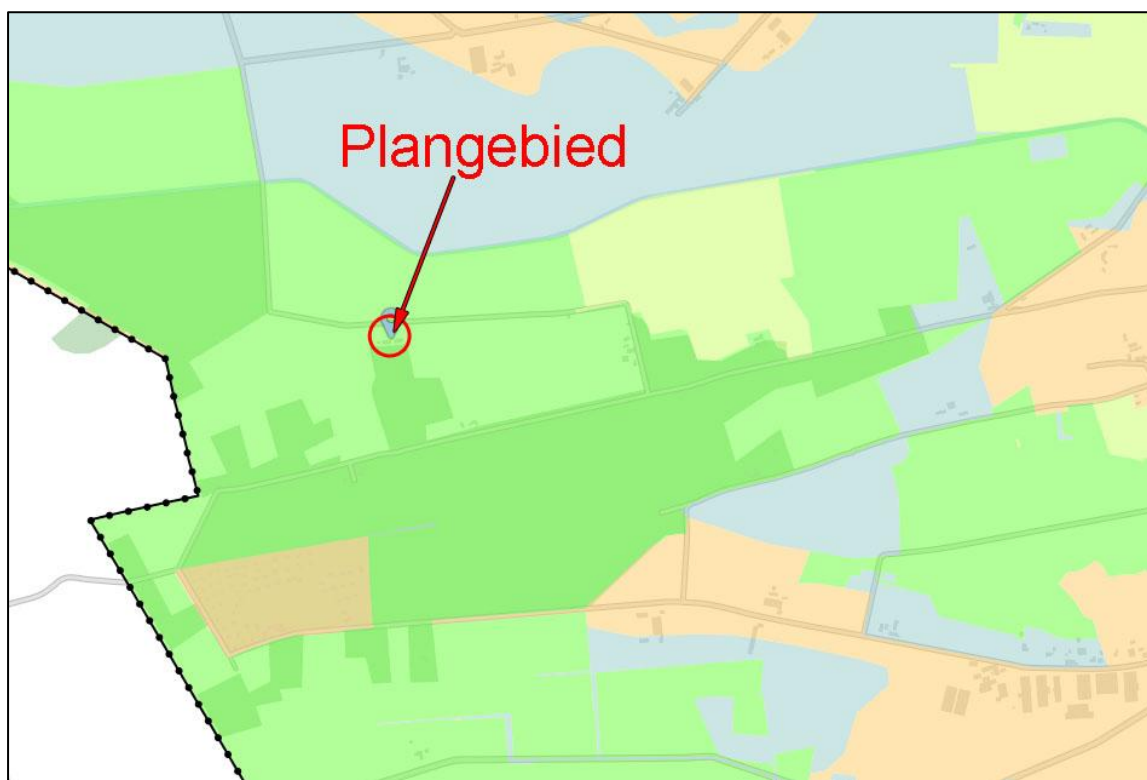
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van

Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Goudgroene zone' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden). De accenten in deze gebieden liggen op de realisatie van areaaluitbreiding van natuur, recreatief medegebruik en het terugdringen van milieubelasting.

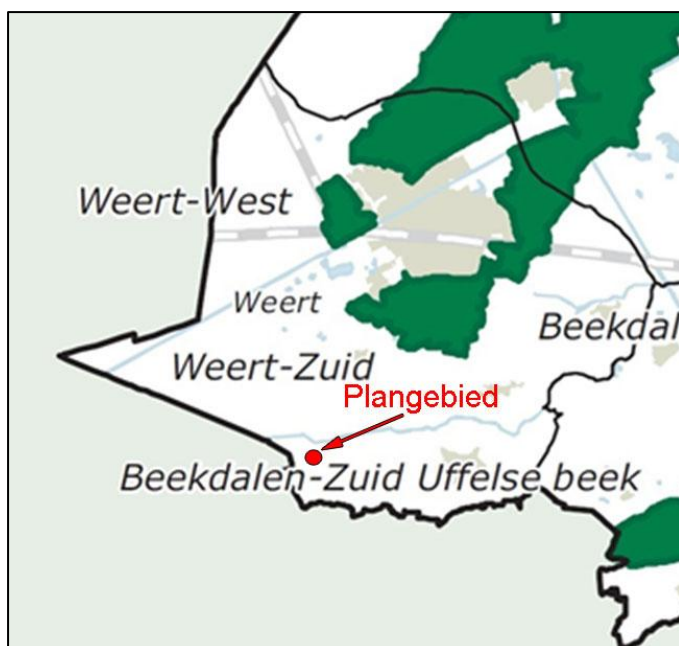


Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied

In onderhavig geval is er sprake van een aanwezige bedrijfsbestemming. Het planvoornemen voorziet in het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en daarmee van de milieubelasting. Derhalve past de ontwikkeling binnen de doelstellingen behorend bij de gebiedstypering 'goudgroene zone' en is het initiatief aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

Provinciaal archeologisch beleid

Als gevolg van de nieuwe Wro hoeft de provincie niet meer de bestemmingsplannen van gemeenten goed te keuren. Haar toetsende rol is hierdoor veranderd. De provincie geldt nu meer als overlegpartij. Om aan te geven over welke onderwerpen de provincie in verband met de toetsing van bestemmingsplannen overleg wil voeren, heeft zij deze belangen vooraf kenbaar gemaakt.



Uitsnede kaart provinciale aandachtsgebieden met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het aspect archeologie heeft de provincie Limburg haar belang gedefinieerd in de vorm van een aantal “Provinciale archeologische aandachtsgebieden”. Dit zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie wil haar verantwoordelijkheid voor archeologie beperken tot deze aandachtsgebieden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is niet gelegen in een dergelijk aandachtsgebied of in de nabijheid hiervan. Hieruit volgt dat het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In onderhavig geval is het plangebied gelegen in de gemeente Weert. De gemeente Weert heeft haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). In dit GKM is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het gemeentelijk kwaliteitsmenu in relatie tot onderhavig planvoornemen.

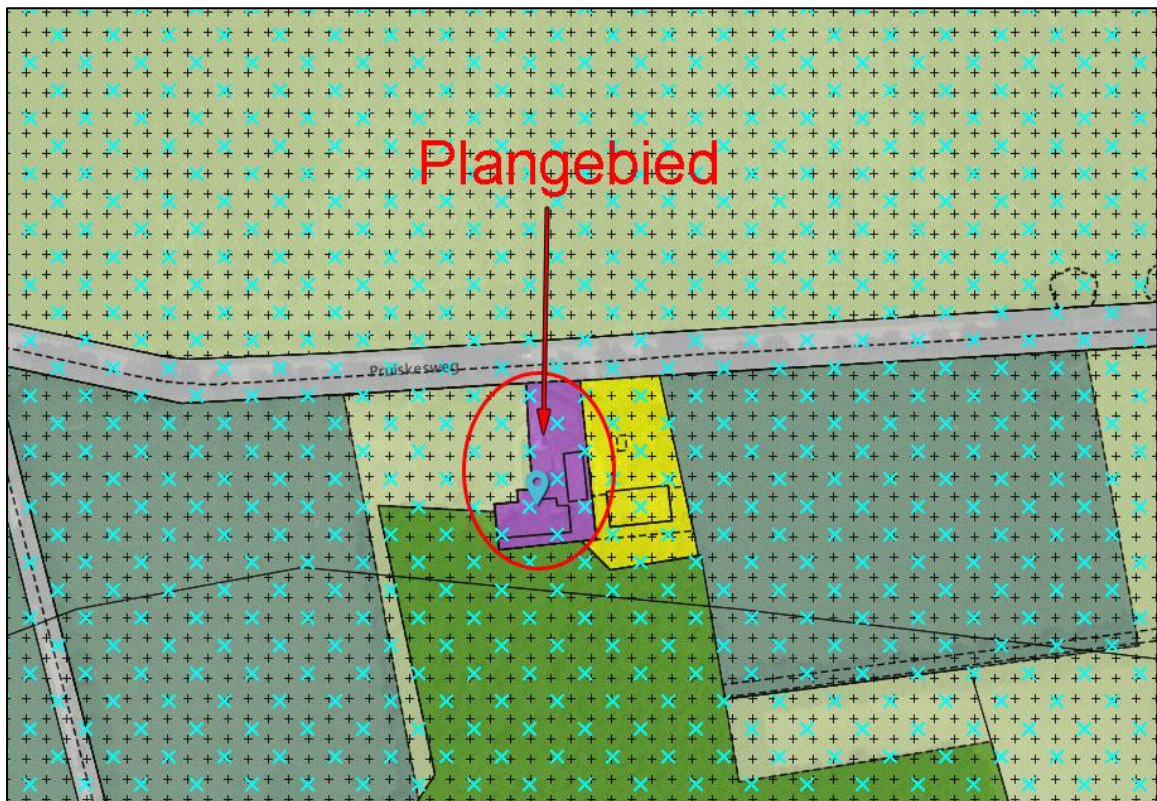
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend planvoornemen daarmee niet in strijd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden en bedrijfsdoeleinden.

Het is niet mogelijk om het planvoornemen binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Middels het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure kan uitvoering worden gegeven aan het initiatief.

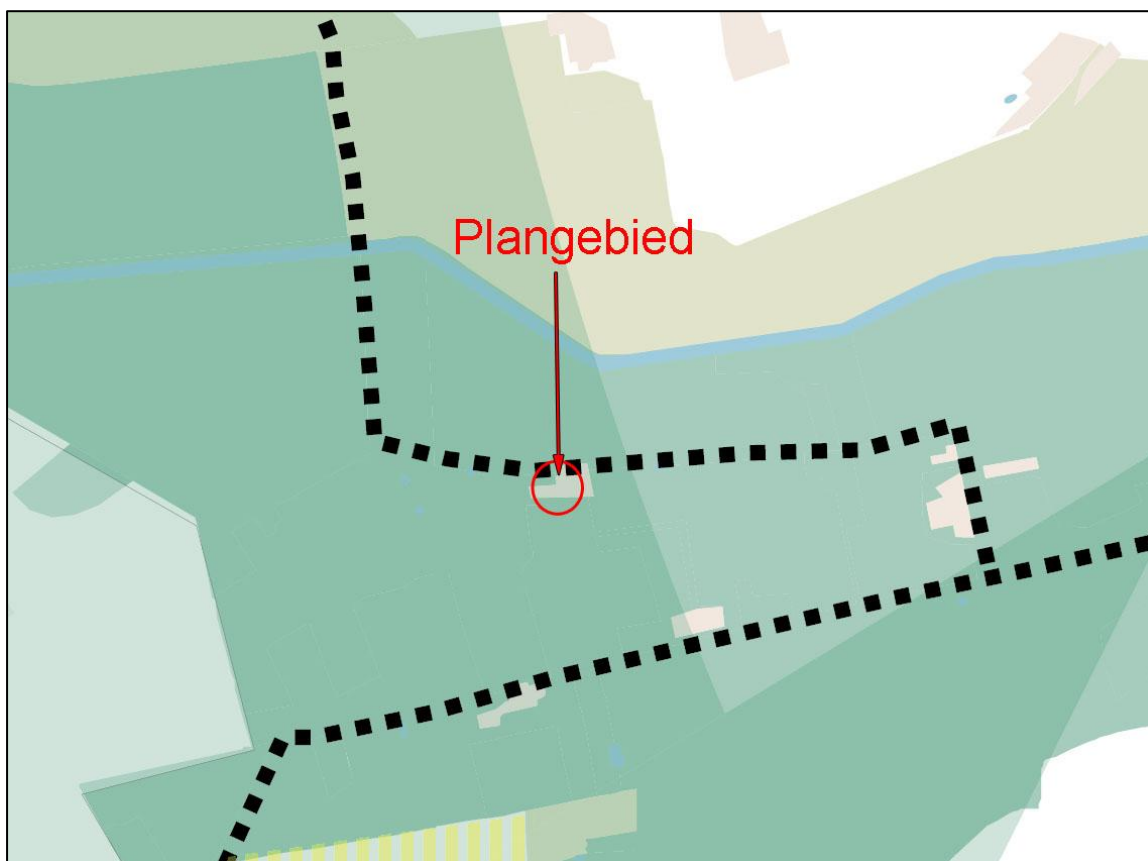
Onderhavige toelichting voorziet in een onderbouwing van het planvoornemen.

3.3.2 Structuurvisie/gemeentelijk beleid

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Ook het gedeelte waar onderhavig plangebied is gelegen maakt deel uit van de structuurvisie.

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht
3. Uitnodigend, bruisend centrum
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie



Uitsnede visiekaart structuurvisie Weert 2025 met aanduiding plangebied.

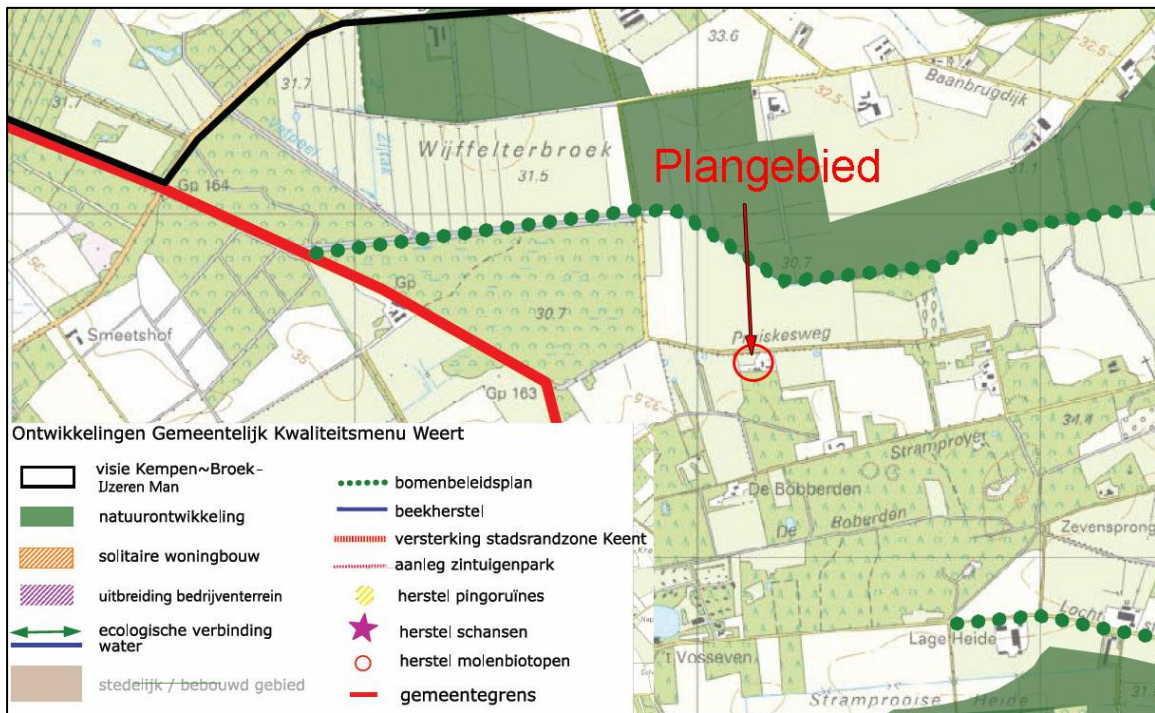
In de structuurvisie staat vermeld dat in de omgeving van het plangebied natuurontwikkeling moet plaatsvinden. Hoewel het planvoornemen niet voorziet in directe natuurontwikkeling is er wel sprake van het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt de natuurbelasting op de omgeving kleiner. Tevens heeft de nieuwe bestemming wonen geen negatieve invloed op de natuurontwikkeling in de omgeving.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Weert.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit kwaliteitsmenu is onder andere van toepassing op de gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Weert. Onderhavig plangebied is gelegen ter plaatse van deze

gronden. Derhalve is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. De planontwikkeling valt niet binnen één van de tien in het gemeentelijk kwaliteitsmenu opgenomen categorieën. Omdat er sprake is van een functiewijziging van bestaande bedrijfsbebouwing naar een woonlocatie, is er sprake van afname van bedrijfsactiviteiten, hetgeen passend is binnen het gemeentelijk beleid. Omdat er geen verdere versterking is voorzien bij onderhavig planvoornemen (de uitbreiding van de woning past rechtstreeks binnen de inhoudsmaten zoals die bij iedere burgerwoning gelden), heeft er verder ook geen tegenprestatie geleverd te worden.



4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling 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 in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe heeft Aelmans ECO BV verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van het plangebied (zie **bijlage 1**). De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

'Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen. De enige afwijkende laag betreft het pakket menggranulaat ter plaatse van de boringen 3, 5 en 7. Daarnaast zijn ter plaatse van de boringen 8 en 9 zwakke bijmengingen met kooltjes en sporen baksteen aangetroffen.

Bovengrond

De visuele bovengrond van onderhavig onderzoekslocatie is analytisch onderzocht in grondmengmonster 1. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat de concentratie cadmium de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Ter plaatse van de boringen 8 en 9 is een geroerde matig humeuze, zwak koolhoudende bodemlaag aangetroffen welke analytisch onderzocht is in grondmengmonster 2. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat deze laag licht verontreinigd is met cadmium en zink. Voornoemde parameters overschrijden de achtergrondwaarden dan wel de maximale waarden voor de klasse wonen, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.

Naar aanleiding van onderhavig onderzoek kunnen we concluderen dat deze bodemlaag licht verontreinigd is. Voornoemde verontreinigingen zijn dermate marginaal dat deze als te verwaarlozen bestempeld kunnen worden en vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen opleveren.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,3 á 0,5 m-mv, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de

analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en zink. Deze verontreinigingen zijn gebiedseigen en leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen op. De overige parameters overschrijden niet de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en analytisch bodemonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd. De aangetroffen verontreinigingen zijn echter dusdanig dat deze als lichte verontreinigingen bestempeld kunnen worden.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de grond als het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen vormen voor de beoogde aankoop van onderhavig terrein en het voorgenomen gebruik ten aanzien van woondoeleinden.’

4.1.1 Conclusie bodem

Op basis van deze resultaten vormt het aspect bodem voor de functiewijziging van het plangebied naar woondoeleinden geen belemmering.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

Daarnaast zijn er geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen, is wegverkeerslawaaï voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing. De uitbreiding van de woning behoeft ook niet getoetst te worden. Daarnaast is de woning gelegen op ca. 30m afstand van het hart van de weg. De Pruiskesweg is daarnaast een weg met een zeer lage verkeersintensiteit. Op basis hiervan ook kan worden gesteld dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeer naar alle waarschijnlijkheid niet de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschrijdt.

Industrielawaai is op onderhavig plangebied niet van toepassing. De in de omgeving gelegen bedrijven zijn gelegen op grote afstand (honderden meters). Daarmee kan de geluidscontour van de bedrijven in de omgeving niet over onderhavig plangebied zijn gelegen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor bewoners;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig planvoornemen (burgerwoninglocatie in de nieuwe situatie) voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting veroorzaken. Er is geen sprake van geluids- stank- en/of stofproductie. Daarnaast is er ter plekke van het plangebied reeds sprake van een bedrijfsbestemming (waar met name geluid werd geproduceerd) terwijl er in de nieuwe situatie sprake is van een woonbestemming waardoor dit bedrijfsgeluid komt te vervallen.

Ten aanzien van bedrijven in de omgeving kan worden gesteld dat in de omgeving van het plangebied (binnen enkele honderden meters) geen bedrijven aanwezig zijn. Derhalve kan worden gesteld dat er geen milieucontouren aanwezig zijn ter plaatse van het plangebied. Daar komt bij dat de naastgelegen bestaande burgerwoning reeds een toetspunt vormt voor bedrijven. Deze naastgelegen woning vormt verder in het kader van milieuzonering geen belemmering. Het planvoornemen vormt ook geen belemmering voor deze burgerwoning. Sterker nog, door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is er sprake van een verbeterde situatie voor de naastgelegen woning.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 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: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, 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 vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning en in de omvorming van een bedrijfslocatie in een burgerwoninglocatie. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing. Daarom is er een afweging gemaakt inzake 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 twee soorten risico: 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. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

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.

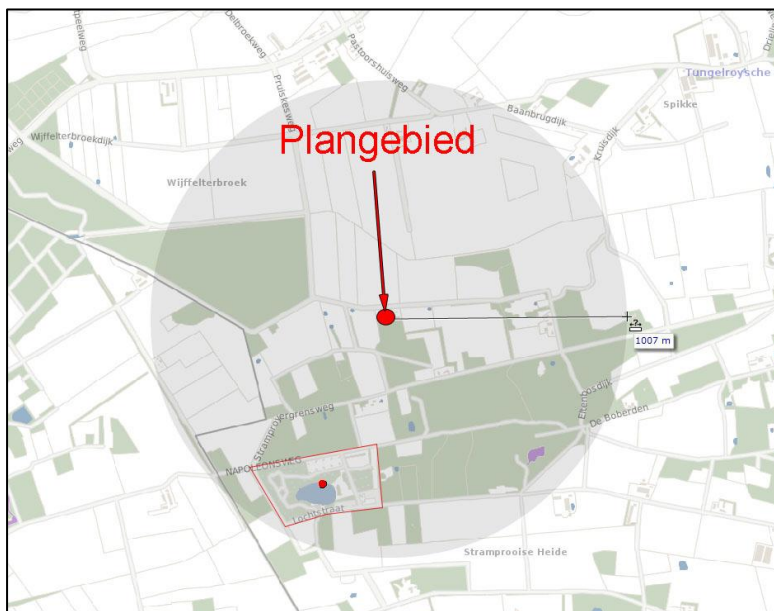
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied (binnen 500 meter) zijn geen inrichtingen gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van de transportroutes. Gezien de grote afstanden, vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. De op

grotere afstand gelegen inrichting vormt vanwege de grote afstand en gezien de aard van de planontwikkeling geen risico. Tevens zijn andere gevoelige objecten op kortere afstand van deze inrichting gelegen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen Ringbaan Zuid en de A2 zijn op grote afstand van het plangebied gelegen (kilometers afstand). Zoals hierboven gesteld, voorziet het planvoornemen in de oprichting van kwetsbare objecten.

Vanwege het feit dat de routes zijn gelegen op ruim grotere afstand dan de gestelde 200 meter vormen de transportroutes geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;

- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

In de omgeving van het plangebied (binnen ca. 1 kilometer) bevinden zich geen transportleidingen. Gezien de grote afstand vormen transportleidingen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

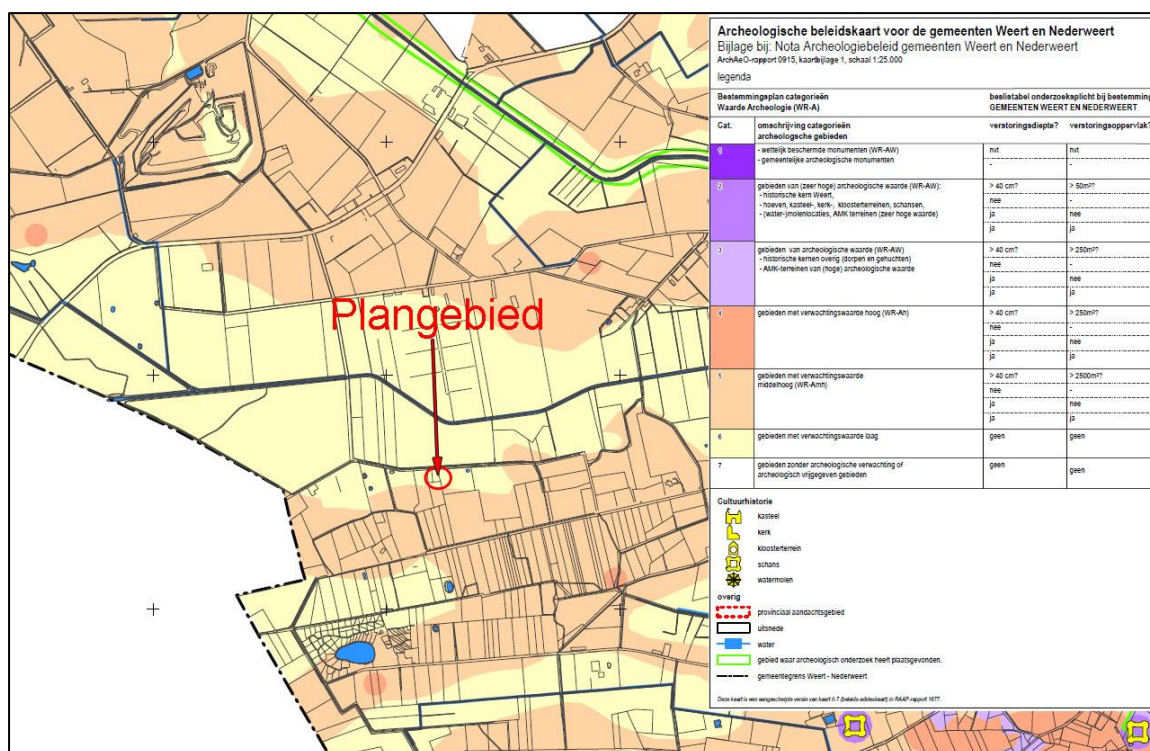
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologisch waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn (zie par. 3.2.1). Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Weert heeft haar archeologiebeleid vertaald in een gemeentelijke beleidskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Derhalve is voor onderhavig planvoornemen geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede archeologische en cultuurhistorische waardenkaart

5.1.3 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert zijn ook monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Derhalve bestaan er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de

verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt tot een afname van verkeer aangezien er in de nieuwe situatie geen sprake meer is van bedrijfsverkeer. De woning, die reeds aanwezig is, levert het enige verkeer op. Ter plaatse van het plangebied is reeds een inrit aanwezig. Kortom, het planvoornemen vormt geen belemmering voor de verkeersstructuur, maar zorgt juist voor een positieve bijdrage vanwege de afname van verkeer.

5.3.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er sprake zijn van een afname van verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande planologische situatie (bedrijfsverkeer komt te vervallen).

Gezien de oppervlakte van het perceel is er ruim voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor behoeft er geen parkeeroverlast te worden verwacht op de openbare weg.

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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.

5.4.2 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.

5.4.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van

invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Op de kaarten van de gemeente Weert van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet. Er is slechts sprake van één wijziging en dat betreft de vergroting van de huidige woning. Ten aanzien van deze verandering wordt hieronder nader ingegaan.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Weert (de bestaande situatie zal niet wijzigen). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Dit perceel ligt in het buitengebied. Dit gebied is voorzien van drukriolering. Hier mag alleen maar huishoudelijk afvalwater op geloosd worden.

Bij wijzigingen mag alleen het huishoudelijk afvalwater op het drukriool aangesloten worden.

Al het hemelwater moet op het eigen perceel geborgen en geïnfiltreerd worden. Tevens mag er een overstort aangelegd worden. Deze mag niet op het huishoudelijk afvalwaterriool aangesloten worden. Deze moet op een oppervlaktewater aangesloten worden.

De definitieve rioolplannen moeten voor aanleg ter toetsing en goedkeuring aan de gemeente Weert voorgelegd worden.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, na beperkte bovengrondse afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend door het oppervlak te vermenigvuldigen met 20 liter per m²

conform het GRP 2012-2016 van de gemeente Weert.

- Nieuw verhard oppervlak

De oppervlakte van de uitbreiding van de woning bedraagt:

- uitbreiding woning: ca. 75 m²

Dit water wordt geloosd op een aan te leggen greppel aan de zuidzijde (achterzijde) van het perceel. Uit het bodemonderzoek dat voor onderhavig planvoornemen is uitgevoerd door Aelmans ECO BV, is gebleken dat de grondwaterstand zich minimaal 2 meter beneden maaiveld bevindt (2 meter beneden maaiveld is geen hoge grondwaterstand). De greppel zal maximaal 1,5 meter diep worden. Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de westelijk gelegen gronden, die in eigendom zijn van aanvrager. De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing, zal in zijn geheel door de infiltratievoorzieningen worden opgevangen.

Op basis van 20mm per m² dient een voorziening te worden aangelegd van ca. 1,5m³.

De infiltratievoorziening heeft een netto bergingsinhoud van ca. 2 m³. Deze capaciteit is ruim voldoende om een bui van T=10 in zijn geheel te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Op basis van de bodemdoorlatendheidskaart van het Waterschap Peel en Maasvallei kan worden bepaald dat de k-waarde tussen de 0,75 en 1,5 per dag bedraagt ter plaatse van het plangebied. Dit is ruim voldoende.

Ook is deze capaciteit van 2m³ ruim voldoende voor de bui van 20mm die op eigen terrein gebufferd moet kunnen worden conform het gemeentelijk beleid van Weert.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening (netto inhoud van ca. 2 m³) om bij extreme buien al het water op te vangen en te bufferen, in combinatie met een noodoverloopvoorziening die afwatert op de aangrenzend gelegen grond die in het bezit is van aanvrager, behoeft voor wateroverlast op de bouwkaavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd. Er wordt ruim voldaan aan de gemeentelijk eis.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat het plangebied niet grenst aan een aandachtsgebied

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

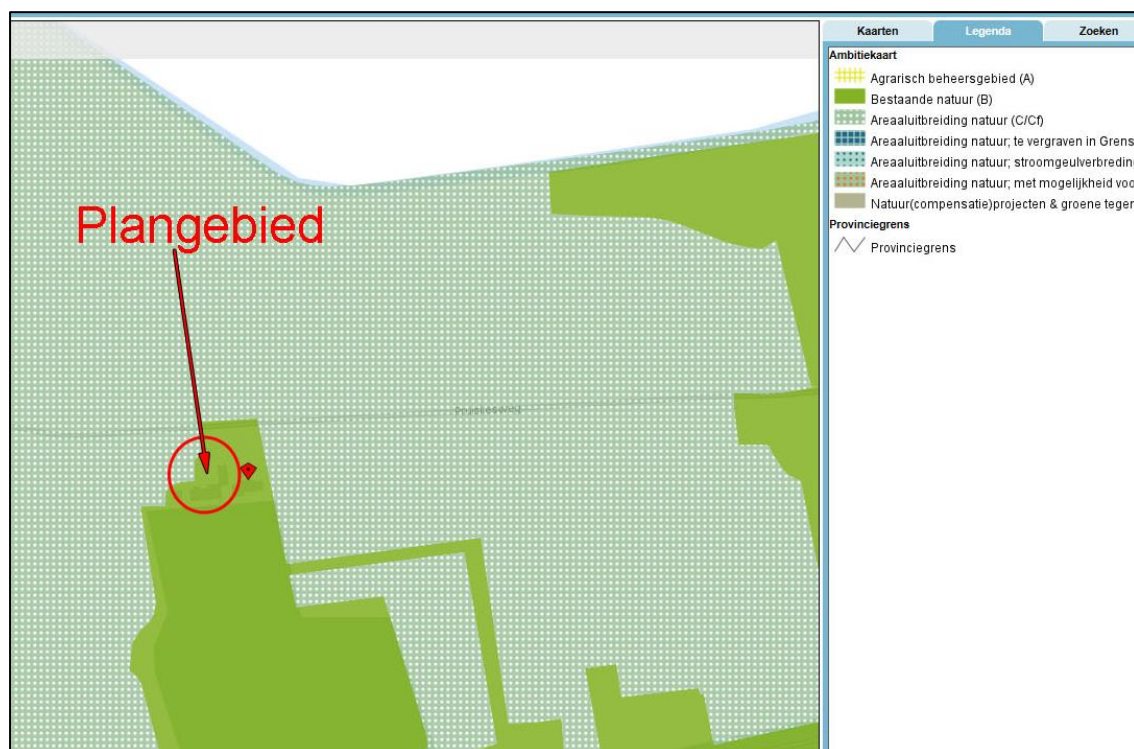
Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

Conclusie

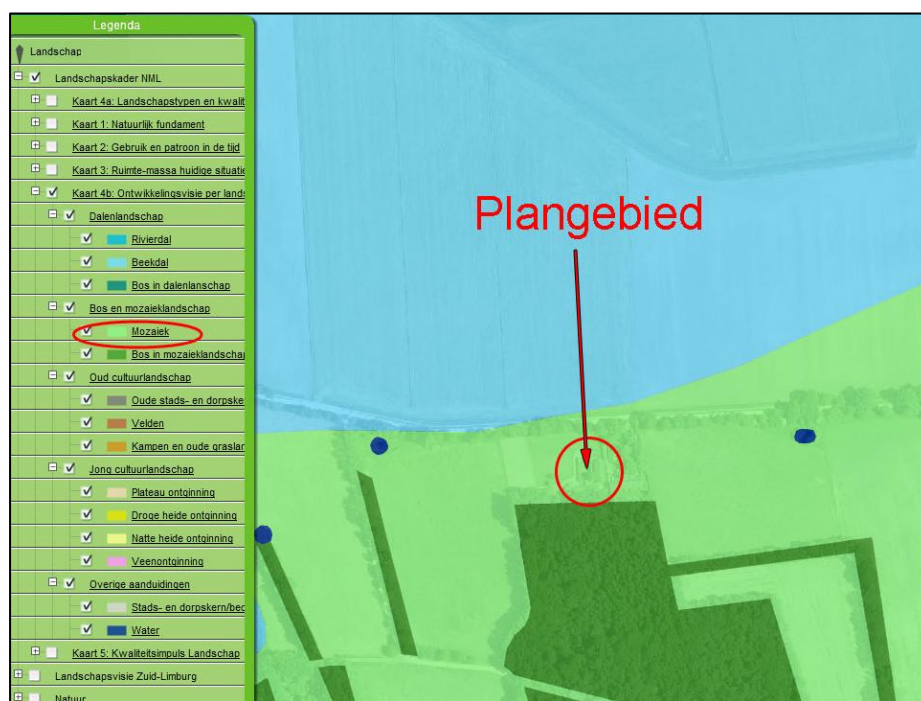
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.



Uitsnede ambitiekaart Natuurbeheerplan Limburg



Uitsnede kaart 4b
(ontwikkelingsvisie)
landschapskader
Noord- en Midden-
Limburg

Uit de landschapsvisie van de provincie blijkt dat de bouwlocatie is gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'mozaïek' onder het kopje bos en mozaïeklandschap. Op basis van het natuurbeheerplan is het plangebied gelegen in bestaande natuur.

Wanneer het planvoornemen wordt beoordeeld in relatie tot deze aanduidingen dan kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een gebied waar natuurontwikkeling is voorzien. Hoewel ter plaatse van het plangebied weinig tot geen natuurwaarden aanwezig zijn (dit in tegenstelling tot de (direct) omliggende gronden), past de ontwikkeling (beëindiging bedrijfsactiviteiten) binnen deze gebiedsdoelstellingen. De nieuwe functie heeft een lagere belasting op de natuur en natuurontwikkeling dan de bestaande functie.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Bij onderhavig planvoornemen is er sprake van het omvormen van een bedrijfslocatie in een burgerwoninglocatie. Het aanwezige bedrijfsgebouw wordt in de toekomstige situatie gebruikt als bijgebouw bij de woning. De woning wordt ter plaatse van het erf enkele meters vergroot. Het erf blijft aanwezig maar wordt gebruikt voor woondoeleinden. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Ook wordt geen beplanting verwijderd. Kortom, het planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een negatief effect hebben op eventueel aanwezige flora en fauna.

Kortom, op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna

geen belemmeringen oplevert voor onderhavig planvoornemen.

5.6.2 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'Weerter- en Budelerbergen en Ringselven'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2 (ca. 2km tot de Meerlingweg) kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen is de afstand tot dit gebied zodanig dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is 'Sarsven en De Banen', dat is gelegen op circa 9 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De omvorming van de bedrijfslocatie tot burgerwoning heeft, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 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 verbouwing worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

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

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaardregels van de gemeente Weert, welke zijn omgezet naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet (versie in werking 1-1-2015);
- luchtfoto's t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een bepaalde goot- 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.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen 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. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden.

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, danwel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In de aanduiding '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 regels

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 en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

6.3.2 Opbouw bestemmingsbepaling

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding '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 met een omgevingsvergunning af te wijken van de 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 met een omgevingsvergunning af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen qua gebruik of bouwmogelijkheden.

Bestemming Wonen

Het beleid

Het algemene 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.

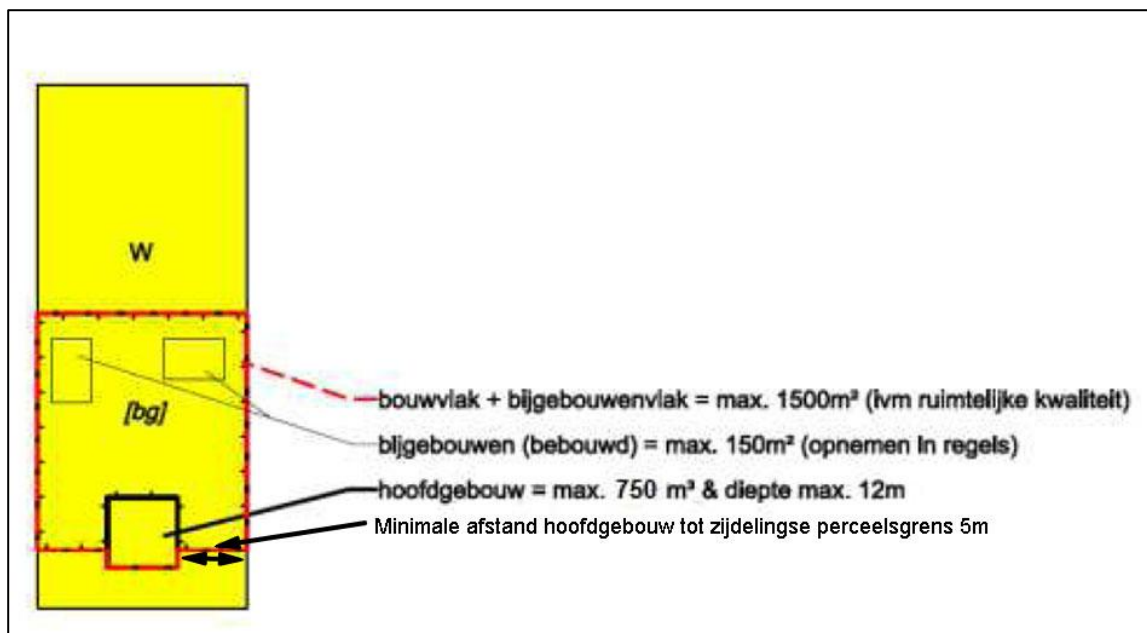
Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een hoofdgebouw met een inhoud van 750 m³ (en in sommige gevallen met afwijking 1.000 m³) en een woning met een bouwblokdiepte van ongeveer 12 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel.

Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de desbetreffende percelen ontoereikend is. 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 bestaande woningen wordt gerespecteerd, indien deze groter is dan 750 m³. Kleinere woningen mogen worden uitgebreid tot 750 m³.

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 daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en

bouwhoogte van in de meeste gevallen 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 andere 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. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te

richten tot een hoogte van 2 meter. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd.

Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

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 informatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overall 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 bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingtaken 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 Haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

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. De Grex-wet is daarom niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert is een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele aanvragen en vergoedingen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de reguliere bestemmingsplanprocedure waarbij een ieder een zienswijze kan indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding
Vooroverleg met instanties.
- b. Ontwerp
1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan).
- c. Vaststelling
Vaststelling door de Raad.
2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan).
- d. Beroep
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.
Reactieve aanwijzing.
Beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

Tijdens de termijn van 6 weken dat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie heeft gelegen (...-...-2016 tot en met ...-...-2016) zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

9.2 Kennisgeving voorbereiding

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18 juni 2014 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Pruiskesweg 14 te Weert'. Hierbij is een korte beschrijving van het planvoornemen gevoegd.

9.3 Het vooroverleg met instanties

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

Waterschap Peel en Maasvallei (watertoetsloket) en de provincie Limburg.

10 Bijlagen

Verkennd bodemonderzoek (Aelmans ECO BV)