

bestemmingsplan
'Schonkenweg 6'
gemeente Weert

status: vastgesteld
datum: 9 februari 2011
projectnummer: 920010
adviseur: Isc



Vastgesteld bij besluit van
de raad van Weert van
9 februari 2011

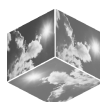
de griffier,





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Gemeentelijk beleid	6
3	Projectprofiel	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Het planvoornemen	9
3.3	Gebiedsbeschrijving	9
3.4	Projectbeschrijving	11
3.5	Landschappelijke inpassing	12
3.6	Privacy	12
3.7	Bezonnig	12
3.8	Duurzaamheid	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Bedrijven in de omgeving	13
4.3	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	14
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Bodem	16
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Geluid	19
4.8	Luchtkwaliteit	19
4.9	Archeologie	20
4.10	Cultuurhistorie	21
4.11	Water	21
4.12	Kabels en leidingen	23
4.13	Verkeer en parkeren	23



5	Juridische opzet	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Uitgangspunten	24
5.3	Bestemmingen en aanduidingen	25
6	Handhaafbaarheid	26
6.1	Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	26
6.2	Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	26
6.3	Overgangsrecht	26
7	Haalbaarheid	27
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	27
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
7.3	Conclusie	27
8	Procedure	28
8.1	De te volgen procedure	28
8.2	Kennisgeving voorbereiding	28
8.3	Vooroverleg	28



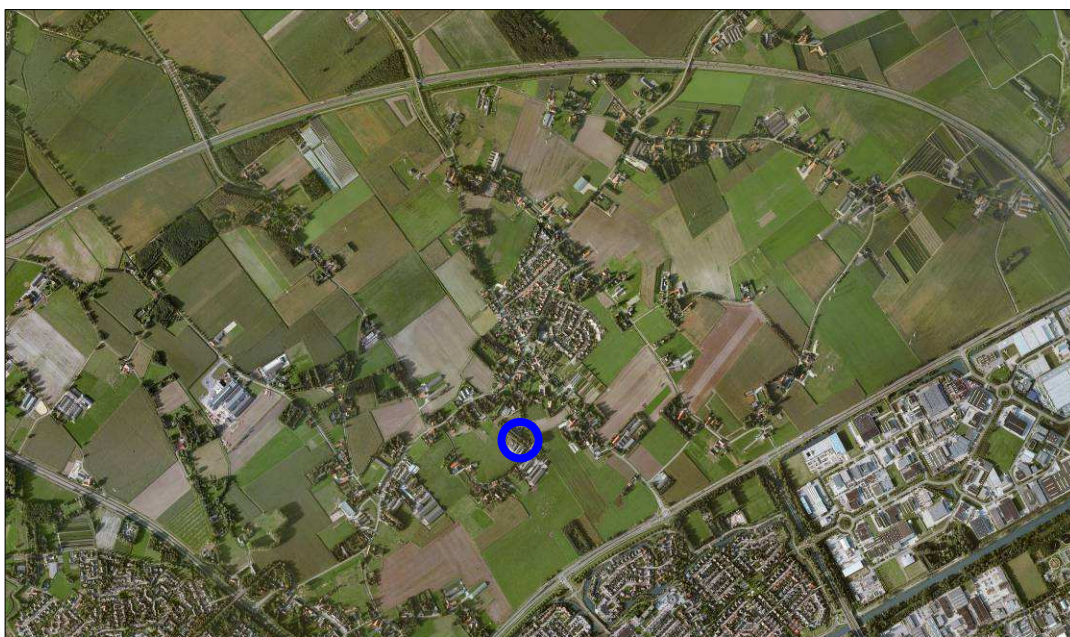


Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE

locatie aanduiding plangebied

1 Inleiding

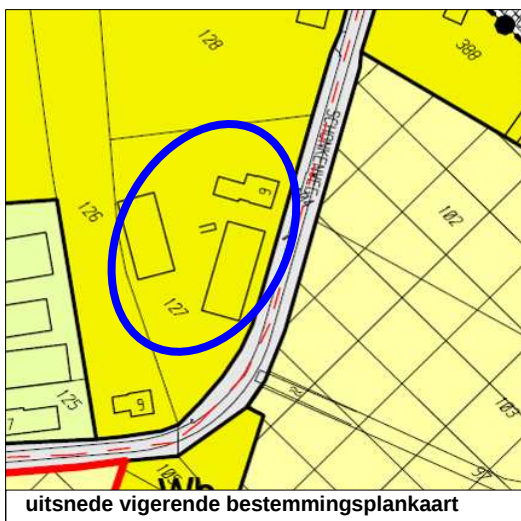
1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek (8 januari 2008) binnen gekomen om tussen de Schonkenweg 6 en Gertrudisstraat 9 een nieuwe woning te bouwen. Op basis van geldende milieuregelgeving en het vigerende bestemmingsplan ter plaatse was het in eerste instantie niet mogelijk om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

In verband met wijzigingen in de milieuregelgeving kan de initiatiefnemer het verzoek tot het bouwen van een nieuwe woning opnieuw indienen bij de gemeente Weert. De gemeente Weert is nu bereid medewerking te verlenen onder voorwaarden. De gemeente heeft het verzoek hierna getoetst aan de gemeentelijke beleidsnotitie betreffende het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied. De voorwaarden waaraan het initiatief moet voldoen zijn:

- Op het perceel Schonkenweg 6 (eigendom van de ouders van de initiatiefnemer) moeten een voormalige stal, een vrijstaand duivenhok en een vrijstaand bijgebouw worden gesloopt voordat er met de bouw van de nieuwe woning begonnen wordt.
- De te bouwen woning moet qua ontwerp en materiaal keuze passen bij de karakteristiek in de omgeving.
- De initiatiefnemer betaalt aan de gemeente Weert op basis van de structuurvisie een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen welke gebaseerd is op een bedrag per m² en een grootte van het bouwkegel van 1500 m².
- Er dient een planschaderisicoanalyse te worden opgesteld. De initiatiefnemer dient eventuele planschade en bijbehorende onderzoekskosten die door de gemeente Weert aan derden betaald moet worden, volledig te vergoeden.





- Alle kosten die verband houden met de bouw van de nieuwe woning komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- Er dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Aan de laatste voorwaarde wordt met dit bestemmingsplan voldaan.

1.2 Ligging van het plangebied

In het buitengebied ten noorden van Weert ligt de kern Laar. Ten zuiden van Laar aan de Schonkenweg is het plangebied gelegen. Het betreft het perceel aan de Schonkenweg 6. De Schonkenweg vormt samen met de Gertrudisstraat een lus met (agrarische) bebouwing die is aangesloten op de Schonkenstraat en de Rietstraat.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W nummer 127 (gedeeltelijk). Het plangebied omvat naast het perceelsgedeelte waarop de nieuw te bouwen woning is gepland, ook de bestaande woning. De bouwkaavel voor de toekomstige woning heeft een oppervlakte van circa 1.500 m².

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

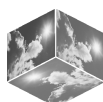
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Laarveld', dat door de raad is vastgesteld op 28 juni 2001 en door G.S. is goedgekeurd op 29 januari 2002.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Laarveld' bestemd als 'Woondoeleinden bestaand'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

- wonen,
- het behoud en of herstel van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden,
- agrarische doeleinden ter plaatse van de onbebouwde percelen.

Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegestaan:

- bestaande vrijstaande en halfvrijstaande woningen als hoofdgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen en achtertuinen.
- bestaande bouwwerken geen gebouw zijnde.





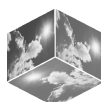
zicht op het plangebied met op de achtergrond Schonkenweg 6 en te slopen bijgebouwen

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat het planvoornemen uitgaat van de bouw van een nieuwe woning. Een nieuwe woning mag niet worden opgericht binnen de vigerende bestemmingsregeling. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan deze toekomstige ontwikkeling juridisch en planologisch onderbouwd worden. Tevens dient de bouw van bijgebouwen bij de woning nummer 6 ingeperkt te worden. Dit als compensatie voor de nieuw te bouwen woning.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de nieuwe woning naast de bestaande woning aan de Schonkenweg 6 mogelijk gemaakt. Hiervoor is de bestemming 'Woondoeleinden bestaand' omgezet in de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming geldt tevens voor de gronden van Schonkenweg 6. Conform afspraak met de gemeente, om in ruil voor de bouw van de woning bijgebouwen ter plaatse van Schonkenweg 6 te slopen, wordt er een oppervlak aan bijgebouwen toegestaan van maximaal 150 m². Het bijgebouw dat naast de nieuwe woning geplaatst zal worden heeft deze oppervlakte. Zodoende is met deze regel vastgelegd dat de te slopen bijgebouwen, bij Schonkenweg 6, niet meer kunnen terugkeren binnen het plangebied.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld door de gemeente Weert.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

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

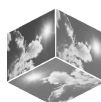
De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

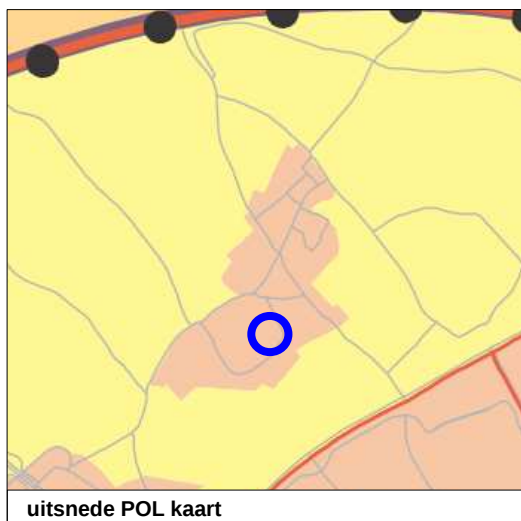
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Op het plangebied is met name de tweede doelstelling van toepassing.

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. In de Nota Ruimte worden voorwaarden gecreëerd voor een vitaal platteland. Bij het planvoornemen om een nieuwe woning te bouwen worden tevens in de directe nabijheid een drietal vrijstaande bijgebouwen gesloopt. Deze sloop is nodig om te voldoen aan eisen die door de gemeente Weert zijn gesteld om de nieuwe woning te mogen bouwen. Het aantal m² bebouwing dat na de realisatie van het planvoornemen binnen de percelen aanwezig is, zal door de sloop van de drie binnen het plangebied aanwezige vrijstaande bijgebouwen sterk afnemen. Het planvoornemen voorziet in een sloop van 624 m² aan bijgebouwen. Uitgaande van de realisatie van de woning zoals aangegeven in de bouwschets van 15 september 2009 wordt er circa 150 m² aan gebouwen terug gebouwd. De realisatie van de nieuwe woning in combinatie met de sloop van de vrijstaande bijgebouwen leidt in dit kader tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Het planvoornemen om een nieuwe woning te bouwen en de sloop van huidige bijgebouwen bij Schonkenweg 6 draagt hiermee bij aan een vitaal platteland en zodoende de Nota Ruimte.





2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL) is het plangebied in zijn geheel aangeduid als perspectief 9, zijnde stedelijke bebouwing.

Binnen het POL wordt een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio's staan twee perspectieven centraal, te weten:

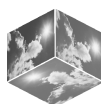
- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

2.3.2 Bestaande stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanige reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waarbij aandacht dient uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de verstedelijkte gebieden bijzondere aandacht, zoals levendige gebieden met een enige menging van functies. Dit wordt met de



bouw van de woning op de huidige locatie beoogd. De woning sluit aan bij het beleid om de vitaliteit van buurten en wijken te waarborgen. Omdat een nieuwe woning nieuwe menselijke activiteiten met zich meebrengt. Ook wordt op deze locatie de ontwikkelingsruimte, die hier ligt, benut voor de bouw van een nieuwe woning zoals dit ook in het beleid omschreven staat.

2.3.3 provinciaal archeologisch aandachtsgebied

Het plangebied maakt op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Limburg onderdeel uit van een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Dit aandachtsgebied is een representatief en relatief gaaf deel van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie Limburg zet zich in voor het behoud en onderzoek van de archeologische waarden in deze erfgoedlandschappen, die van provinciaal belang worden geacht. Derhalve is voor het plangebied archeologisch onderzoek verricht in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase 1

Het Structuurvisie fase 1 is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee het kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve het een gezamenlijke kaderstellende beleid.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

1. Levendige, sociale stad.
2. Stad in en voor de regio.
3. Veilige stad.
4. Stad met een matige, evenwichtige groei.
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit aan op de punten 1, 2 en 4. Door de bouw van de woning op de huidige locatie, zullen op het aangrenzend perceel drie bijgebouwen gesloopt worden. Door deze compensatie in bebouwing blijft de omgeving levendig en ontstaat ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Per saldo neemt het oppervlak en de inhoud van de bebouwing af. Het planvoornemen sluit aan bij de evenwichtige groei van Weert, al gaat hier slechts om één woning.



Met de vaststelling van de structuurvisie is ook de nota 'bouwen in tuinen' weer actueel geworden. Op basis van deze nota kan aan onderhavig initiatief medewerking verleend worden

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

2.4.2 Nota aanwijzing stads- en dorpsgezichten

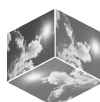
Weert heeft een lange en interessante geschiedenis, vanaf de prehistorie tot nu. Deze historie heeft zijn weerslag op de gebouwde omgeving en is daar zelfs nog deels van afleesbaar. Om deze waardevolle gebieden te behouden is het meest aangewezen instrument dat van de beschermde stads- en dorpsgezichten. Weert heeft geen door het rijk aangewezen beschermde gezichten, die van nationaal belang worden geacht. Wel kan de gemeente zelf gemeentelijke stads- en dorpsgezichten aanwijzen, die op lokaal niveau waardevol zijn. De 'Nota aanwijzing Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten' is vastgesteld op 1 juli 2008.

Het doel van de aanwijzing is een aantal voor Weert karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebieden te behouden, zowel voor de huidige als voor de toekomstige generaties. Hierbij is gekozen voor een dwarsdoorsnede door de geschiedenis van Weert, met representanten uit zoveel mogelijk voor Weert belangrijke tijdvakken.

Stads- en dorpsgezichten zijn gebieden of ensembles met een bijzonder historisch karakter. Dat kan gegroeid zijn, maar ook ontworpen.

De bescherming van stads- en dorpsgezichten betekent niet dat er niets mag veranderen of dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Het historische karakter kan prima intact blijven wanneer veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen goed worden ingepast. Met instandhouding van hun historische karakter kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten zich zeker verder ontwikkelen. Wel is het nodig een monumentenvergunning aan te vragen voor wijzigingen aan alle onroerende zaken binnen het gezicht.

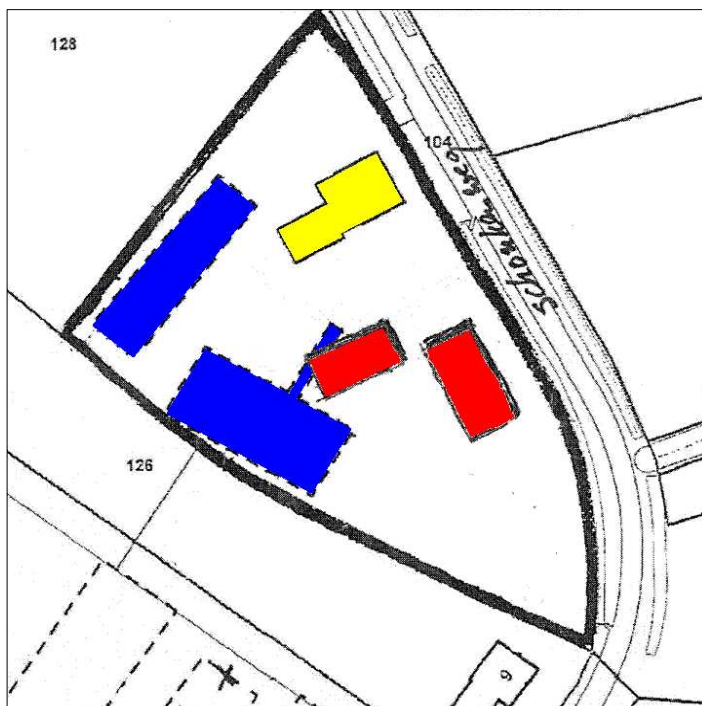
Het plangebied is gelegen binnen het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht 'Gebied VI: Laarakker'. Laarakker betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9^e eeuw en is vrij uniek. Het agrarische gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. De oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol. Voorts zijn vooral waardevol de ensembles langs de ringvormige weg met bijbehorende bebouwing van Gertrudisstraat – Schonkenweg – Rietstraat en de driehoek Schonkenstraat – Rietstraat – Laarderweg. Deze gebieden vormen de meest gaaf gebleven onderdelen van het agrarische verleden en heden van Laarakker. Binnen het gebied zijn nog



enkele bijzondere elementen te noemen zoals restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van een woning in de (zij)tuin van een bestaande woning (Schonkenweg 6). De aangrenzende woningen rond de nieuwe woning zijn aangeduid als ondersteunende elementen. De nieuwe woning zal worden uitgevoerd conform de maten zoals de ook in de directe omgeving voorkomen. Het planvoornemen zal geen afbreuk maken aan het dorps- en stadsgezicht omdat de beschreven waarden voor 'Laarakker' (wegenpatroon en agrarische kransakkers) niet in het geding zijn.





links het plangebied met daar in:
geel: bestaande woning Schonkenweg 6;
blauw: de te slopen bijgebouwen;
rood: globale situering nieuwbouw plan woning en bijgebouw;



landelijke omgeving

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

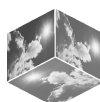
3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe woning tussen de bestaande woningen aan de Schonkenweg 6 en Gertrudisstraat 9 te Weert. Het betreft de bouw van een nieuwe woning met garage/berging in de zijtuin van de bestaande woning aan de Schonkenweg 6. Als omgevingsverbetering worden een voormalige stal, een vrijstaand duivenhok en een vrijstaand garage bij de bestaande woning (Schonkenweg 6) gesloopt. De nieuwe woning komt te staan op een bouwkaavel van circa 1.500 m².

3.3 Gebiedsbeschrijving

Gelegen ten noorden van de stad Weert, nabij de kern Laar ligt het plangebied. Laar is van oudsher een kerkdorp en ligt ten zuiden van de A2 (Eindhoven-Maastricht). Laar wordt gekenmerkt door driessen (driehoekige dorpspleinen), bolle kransakkers en een karakteristiek esdek.

De Schonkenweg vormt samen met de Gertrudisstraat een lus met bebouwing die vanuit de Schonkenstraat en Rietstraat te bereiken is. De kern Laar, waar het plangebied ten zuiden van ligt, ligt als het ware tussen Weert en de A2 in. De omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van (voornamelijk) wei- en akkerlanden en enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Binnen de lus van de Schonkenweg en Gertrudisstraat is ook een wei-





bestaande woning Schonkenweg 6



zicht op het plangebied



de te slopen bijgebouwen Schonkenweg 6, van links naar rechts: voormalige stal, duivenhok en gara-

land gelegen. De dichtheid van de burgerwoningen in deze lus neemt richting Laar toe.

Het plangebied is verdeeld in twee gedeelten. De noordwestzijde van het plangebied is ingericht ten behoeve van de woning Schonkenweg 6 en heeft een gesloten karakter. De woning staat aan de straatzijde en heeft een bouwvlak van ongeveer 10 bij 8 meter en heeft 2 bouwlagen. De achterzijde van de woning is in één bouwlaag uitgebouwd met een L-vormige aanbouw van ongeveer 10 bij 12 meter. Op de achterzijde van het perceel zijn drie vrijstaande bijgebouwen gesitueerd welke als voormalige stal, duivenhok en garage gebruikt worden. Het oppervlak van deze bijgebouwen bedraagt 624 m². De bijgebouwen zijn uitgevoerd in één bouwlaag en hebben bouwhoogte die variëren tussen de 3 en 4,5 meter. Deze bijgebouwen zijn te bereiken via een op- en afrit welke ten zuiden van de woning (Schonkenweg 6) gelegen is. De overige ruimte binnen het noordwestelijk deel is ingericht en onderhouden als tuin rond de woning.

De zuidoostzijde van het plangebied is ingericht als wei en heeft een open karakter. Deze wei wordt gebruikt voor klein pluimvee en kleinvee. De wei, voornamelijk grasland, is rondom afgezet met hekwerk om de beesten bij elkaar te houden. Ten behoeve van het vee is een klein bouwwerk geplaatst aan de westzijde van de wei.





Gertrudisstraat 7



landelijke omgeving tussen Laar en Weert

3.4 Projectbeschrijving

Het planvoornemen bestaat om binnen het plangebied een tweede woning met garage/berging op te richten. Deze tweede woning zal ten zuiden van de bestaande woning (Schonkenweg 6) gerealiseerd worden op de bestaande tuin/wei. De nieuwe woning is aan straatzijde circa 17 meter breed en is circa 12 meter diep. De woning zal een maximale goothoogte krijgen van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter (twee bouwlagen met kap). Ten westen, aan de achterzijde van deze nieuwe woning, wordt tevens een garage/berging gebouwd die circa 10 meter breed en circa 15 meter diep. De goot- en bouwhoogte van deze garage /berging bedragen respectievelijk 3,20 en 6 meter. De nieuwe bebouwing is zodanig gesitueerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de noodzakelijk afstanden tot nabij gelegen agrarische bedrijven zodat er in beide richtingen geen hinder kan optreden voor de woon- en agrarische functies. De woning is met de voorzijde op circa 6 meter parallel aan de Schonkenweg gesitueerd, waarmee de oriëntatie van de woning aansluit op de bebouwingsstructuur van omliggende woningen aan de Schonkenweg en Gertrudisstraat.

Met de gemeente Weert is overeengekomen dat de drie vrijstaande bijgebouwen bij de woning Schonkenweg 6 gesloopt zullen worden voordat met de bouw van de nieuwe woning gestart wordt. Dit in het kader van de landschappelijk/ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Weert en dan met name rond de kern Laar.



3.5 Landschappelijke inpassing

Bij bouwkundige ontwikkeling is een goede stedenbouwkundige inpassing van groot belang voor de uiteindelijke ruimtelijk kwaliteit. Dit geldt ook voor het buitengebied waar nog ruimtelijk aspecten aan de orde dienen te komen voor een goede landschappelijke inpassing. Het buitengebied staat altijd in contact met de landschappelijke omgeving.

Om de nieuw te bouwen woning te kunnen realiseren heeft de gemeente Weert geëist dat ter plaatse van Schonkenweg 6 enkele bijgebouwen gesloopt zullen worden als compenserende maatregel. Wel wordt een woning met bijgebouwen teruggebouwd. Met deze ontwikkeling wordt het oppervlakte aan versterking gereduceerd binnen het plangebied met circa 300 m².

3.6 Privacy

De privacybescherming voor de omwonenden blijft door de nieuwbouw van de woning gewaarborgd. Ondanks dat het planvoornemen uitgaat van de toevoeging van deze nieuwe woning, zijn de afstanden tussen deze woning en de bestaande omliggende woningen een van dermate grootte afstand (20 meter of meer) dat de privacy voor omwonenden niet in gevaar komt. De andere naast gelegen woning is op circa 35 meter gelegen.

Bezwaarlijke hinder met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

3.7 Bezonnning

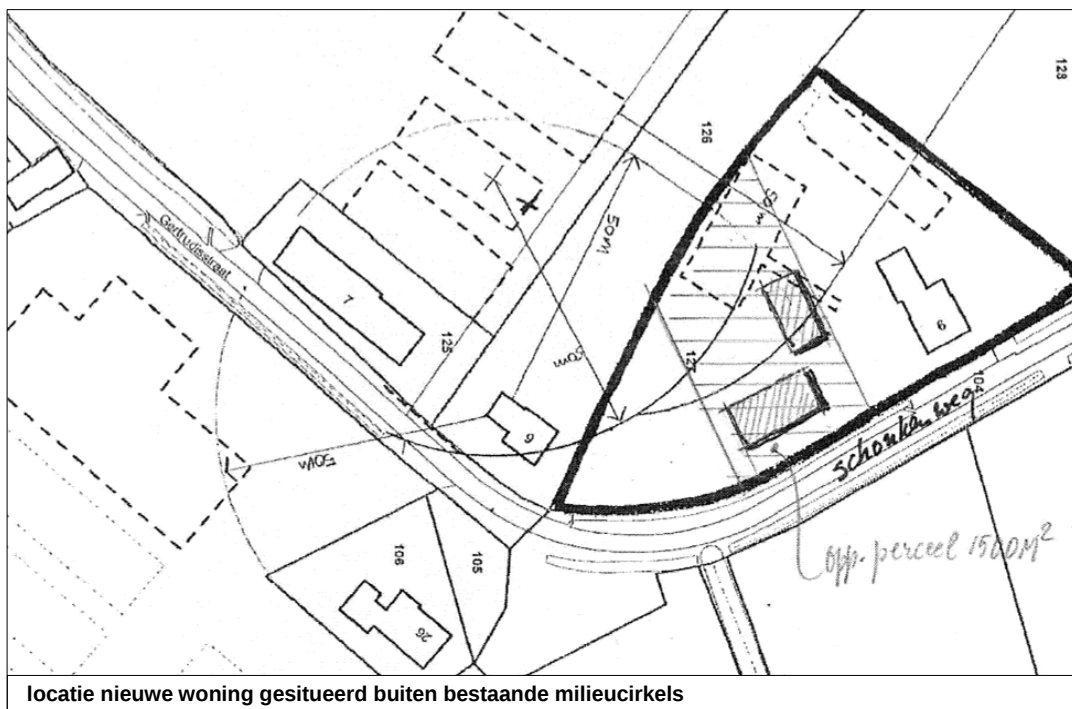
Het planvoornemen brengt geen negatieve bezonningsaspecten met zich mee. De afstanden tot de omliggende woningen zijn te groot (noordelijk 20 meter, zuidelijk 35 meter) om schaduw te veroorzaken voor de omliggende woningen.

3.8 Duurzaamheid

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

De nieuw te bouwen woning dient minimaal een 7,5 dient te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Bij indiening van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.





locatie nieuwe woning gesitueerd buiten bestaande milieucirkels

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven in de omgeving

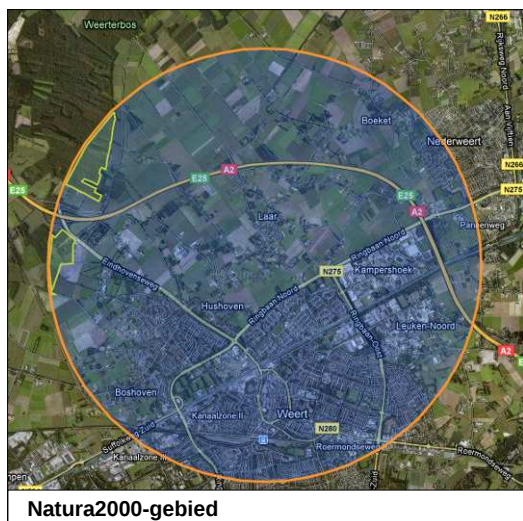
4.2.1 Milieucirkels agrarische bedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen met een milieucirkel. In de voorbereiding van het planvoornemen is reeds bepaald waar de woning moet komen te staan, wil dit geen belemmering ondervinden van de in de omgeving aanwezige agrarische milieucirkels. In bovenstaande afbeelding is de toekomstige locatie van de nieuwe woning ingetekend alsmede de aanwezige milieucirkels. Hieruit blijkt dat de woning niet in een milieucirkel komt te liggen. Een bijgebouw zal wel binnen een milieucirkel komen te liggen maar deze hoeft niet mee te worden genomen in de bepaling van eventuele hinder.

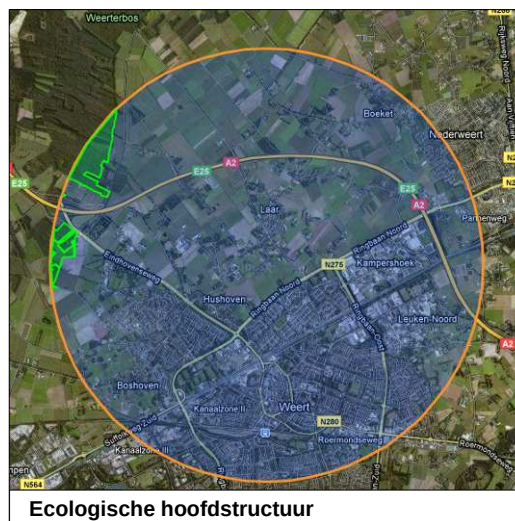
4.2.2 Overige bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn, buiten agrarische bedrijven, enkele bedrijven gelegen zoals een horecagelegenheid en een bedrijf voor (kunststof) ramen, deuren en serres. Deze bedrijven hebben weliswaar een milieucategorie (m.c.) en indicatieve afstand (i.a.), echter zijn deze tot ver buiten de plangrenzen gelegen.





Natura2000-gebied



Ecologische hoofdstructuur

Onderzoek naar eventuele hinder veroorzaakt door (agrarische) bedrijven is gezien het bovenstaande niet aan de orde.

4.3 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.4 Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde diersoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 3 kilometer, bevindt zich een Natura2000-gebied (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>). Dit gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringselven en Kruispeel (Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en de Weerter- en Budelerbergen (Vogelrichtlijngebied). Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook het bosgebied ten westen van het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. Het plangebied zelf is niet gelegen in een Natura2000-gebied, de EHS of stiltegebied.



Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in de kilometerhokken waarbinnen het plangebied valt, één zoogdier en één libel, die streng beschermd zijn en/of op de rode lijst voorkomen, wordt aangetroffen.

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Weert bepaald dat voor elk ruimtelijk plan waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is er een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd dient te worden. Derhalve is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd (Aeres Milieu, AM10031, februari 2010), waarin de volgende resultaten vermeld zijn:

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

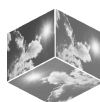
Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Doordat het nest van de meeste vogelsoorten buiten het broedseizoen door het Ministerie van LNV niet als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, is hier geen ontheffing voor nodig; deze soorten kunnen immers in en nabij het plangebied blijven nestelen.

Vleermuizen, steenuilen en huismussen: aanvullend onderzoek (wachten met slopen)

Mogelijk zijn er vaste vliegroutes van vleermuizen, vleermuizenverblijven of nesten van steenuilen of huismussen in het plangebied aanwezig. In het kader van de Flora- en faunawet worden al deze zaken jaarrond beschouwd als vaste rust- en verblijfplaats (Dienst Regelingen, 2009-A en 2009-B). Het is daarom nodig aanvullend onderzoek naar deze diersoorten te doen.

Het beste moment om het voorkomen van steenuilen te onderzoeken is in de eerste helft van juni 2010. Jonge steenuilen staan dan op uitvliegen en zijn dan zeer luidruchtig (bedelen om voer), waardoor nesten makkelijk zijn te vinden. Vleermuizen bevinden zich in juni dan in de kraamtijd en zijn dan eveneens goed te inventariseren. Ook de huismus is in juni goed te inventariseren. Het is daarom aan te raden om in de eerste helft van juni 2010 een nacht vleermuizen- en steenuilen- en huismussenonderzoek uit te voeren. Het vleermuizenonderzoek vindt plaats met behulp van een batdetector. Tot die tijd mag er geen gebouw in het plangebied worden gesloopt.

Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuil, huismus of van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn, dan dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd (Dienst Regelingen, 2009c). Voor de steenuil kan dit betekenen dat er elders een steenuilenkast moet worden geplaatst.



Voor vleermuizen kan het inhouden dat er bij de bouw van de nieuwe woningen aangepaste stootvoegen worden aangelegd. Voor de huismus kan het inhouden dat er in een van de daken speciale mussenpannen worden geplaatst. Doordat de functionaliteit van het leefgebied intact blijft, is er geen ontheffing nodig voor het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

In aanvulling op de quickscan heeft aanvullend vleermuizen- en vogelonderzoek plaatsgevonden (Aeres Milieu, AM10183, 6 juli 2010). Uit dit onderzoek is gebleken dat gedurende het onderzoek geen dagrustplaatsen of kolonieverblijven van vleermuizen aanwezig waren. Evenmin werden andere vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied waargenomen. Deze zijn zeer waarschijnlijk afwezig. Verder bevinden zich in het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen nesten van steenuilen of andere vogels waarvan het nest jaarrond is beschermd. Ook zijn er hoogstwaarschijnlijk geen nesten van vogels, waarvan de Dienst Regelingen een omgevingsscan eist, in het plangebied aanwezig. Ten aanzien van de Flora- en faunawet zijn er geen beperkingen. Wel dient de vegetatie buiten het broedseizoen van algemene vogels te worden verwijderd, dus buiten de periode 15 maart - 15 juli.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de GHS zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

4.5 Bodem

4.5.1 Inleiding

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit is derhalve uitgevoerd door Econsultancy, 10011019 WEE.TON.RAP, maart 2010 (Eindrapportage, versie 2, 16 augustus 2010), waarvan de samenvatting, conclusie en het advies hieronder is weergegeven.

4.5.2 Samenvatting, conclusies en advies

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging.



Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk tot maximaal 1,0 m -mv zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk sterk gleyhoudend. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse opslagtank zijn over het gehele traject geen oliewaterreacties waargenomen. In het opgeboorde materiaal van de overige boringen zijn zintuiglijk eveneens geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbest-verontreiniging op de locatie te verwachten.

Onverdacht terreindeel

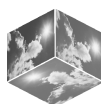
De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, zink en PCB. Het cadmium- en zinkgehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondgrenswaarde. De lichte verontreiniging met PCB geeft eveneens geen aanleiding voor sanerende maatregelen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en xylenen. De metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte xyleenverontreiniging heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op, en bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Voormalige ondergrondse tank

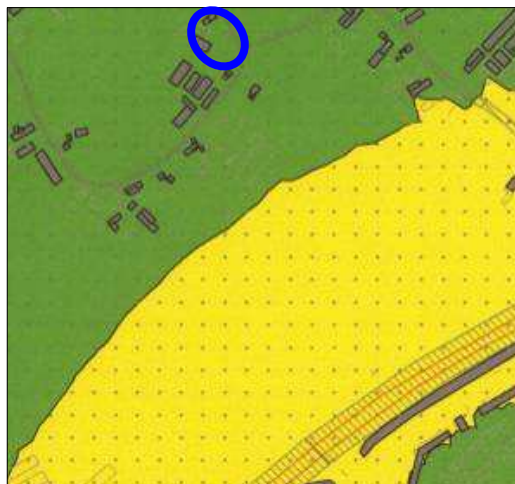
Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met minerale olie of aromaten. De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van het ontbreken van verontreinigingen, verworpen. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op, en bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

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





uitsnede Risicokaart



geluidscontouren Ringbaan-Noord

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

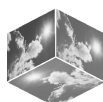
4.6.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen, dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied.

4.6.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde.



4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

4.7.2 Geluidzone wegverkeer

In het kader van het bestemmingsplan en exploitatieplan Laarveld 2009 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor enkele wegen rond het plangebied. Het gaat hierbij om de Ringbaan Noord, Rietstraat en Laarderweg. In dit onderzoek is het plangebied gelegen buiten de 48 dB-contour en bovenvermelde wegen. De overige wegen zijn gelegen binnen een 30 km gebied en derhalve niet zoneplichtig. Dit betekent dat bij het oprichten van een geluidsgevoelige bestemming (wonen) binnen deze zone een akoestisch onderzoek niet vereist is.

4.7.4 Geluidzone railverkeer

n.v.t.

4.7.5 Geluidzone industrielawaai

n.v.t.

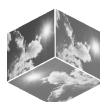
4.7.6 Geluidszone Schietvereniging

In de kern Laar, buiten het plangebied, is de schutterij St. Sebastianus gevestigd. Schutterijen zijn als het gevolg van gewijzigd regelgeving vrijgesteld van geluid op grond van het Activiteitenbesluit.

4.8 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij mini-



maal één ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van de realisering van één nieuwe woning nabij bestaande bebouwing in de bebouwingslus Schonkenweg. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, voor de realisering van de woning geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

4.9 Archeologie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook de gronden rondom het plangebied hebben deze hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens maakt het plangebied op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Limburg onderdeel uit van een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Dit aandachtsgebied is een representatief en relatief gaaf deel van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie Limburg zet zich in voor het behoud en onderzoek van de archeologische waarden in deze erfgoedlandschappen, die van provinciaal belang worden geacht.

In dat kader is dan ook een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Voor ontwikkelingslocaties groter dan een kwart hectare met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde en locaties die op minder dan 50 meter afstand gelegen zijn van een archeologische vindplaats, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek heeft zodoende plaatsgevonden (ArcheoPro, nummer 1010, maart 2010) waarvan de conclusies en aanbevelingen hieronder te vinden zijn.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Binnen het plangebied zijn 6 boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 7 cm. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied geroerd is tot in de C-horizont. Binnen het plangebied zijn nergens intacte resten van een esdek of een podzolprofiel aangetroffen. De aanwezigheid van baksteenpuin geeft aan dat de ingrijpende bodemverstoring binnen het plangebied, het gevolg is van het herhaalde malen bouwen en slopen van schuren en woningen. Gezien de diepe verstoringen binnen het plangebied kan de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum, die gekenmerkt worden door



een oppervlakkige vondstspreading naar laag worden bijgesteld. Ditzelfde geldt voor de hoge verwachting voor nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Gezien de ingrijpende bodemverstoring en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Selectieadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Minister (in de praktijk bij de RCE of de gemeente Weert), conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.10 Cultuurhistorie

Zie paragraaf 2.4.2

4.11 Water

4.11.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Met het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei dient vooroverleg te worden gepleegd ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen.

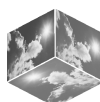
4.11.2 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

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

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



Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

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

4.11.3 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei is aan overzijde van het plangebied en de Schonkenweg het begin van de Schonkenlossing gelegen die is aangewezen als primair en secundair oppervlakte water. Deze beek zorgt voor de waterafvoer in de omgeving. Het plangebied is verder niet gelegen in een beschermingsgebied. Ook komt naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.

4.11.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemming 'Woondoeleinden bestaand' gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet tevens in de sloop van drie vrijstaande bijgebouwen op een bestaand naburig perceel (Schonkenweg 6). Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied nagenoeg gelijk blijven. Echter het oppervlak wat het hemelwater opvangt en niet verwerkt binnen het plangebied zal wel sterk afnemen.

De realisering van de nieuwe woning geschiedt op een perceel van circa 1500 m². Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding zullen op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en/of -sloten. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van ongeveer 350 m². Hiervan uitgaande is een begingscapaciteit vereist van 19 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 26 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is waar een eventuele infiltratievoorziening gerealiseerd kan worden voor de nieuwe woning zal ten tijden van de bouwvergunning op de bestektekeningen dit wel aangegeven moeten worden.



De wijze van hemelwaterafvoer van de bestaande woning (Schonkenweg 6) zal niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De aansluiting tussen de woning en de sloot blijft gehandhaafd. Het planvoornemen betreft dan ook geen aanpassingen/wijzingen van deze woning.

4.11.5 Riolering

De nieuwe woning wordt net als de bestaande woning binnen het plangebied (Schonkenweg 6) aangesloten op de bestaande riolering van de Schonkenweg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

4.12 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.13 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied zijn twee ontsluitingen voor het verkeer aanwezig, één per woning. Ten zuiden van de bestaande woning en ten noorden van de nieuwe woning zullen de twee ontsluitingen aansluiten op de Schonkenweg. Aangezien dat de twee ontsluitingen op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn mag aangenomen worden dat de toevoegingen van een nieuwe ontsluiting geen hinder voor de verkeersveiligheid met zich mee brengt. Zeker gezien het gegeven dat enkel bestemmingsverkeer van de Schonkenweg (lus) gebruik maakt.

Voor het parkeren is voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied. Het parkeren zal dan ook op eigen terrein moeten plaatsvinden, waarbij voldaan wordt aan de norm van 2 parkeerplaatsen per woning.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Schonkenweg 6' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen'. Tevens is het gehele plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'. Deze aanduiding komt voort uit de nota beschreven in 2.4.2. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Schonkenweg 6' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

De twee bouwvlakken binnen het plangebied zijn afgestemd op de woningen en volgen contouren rond de bouwgrenzen. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan.



5.3 Bestemmingen en aanduidingen

5.3.1 Bestemming 'Wonen'

De bestaande woning en nieuwe woning zijn bestemd voor wonen. Het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn overeenkomstig de gemeentelijke systematiek opgenomen in de regels en de daarbij behorende verbeelding. Binnen het bouwvlak mag de woning worden opgericht conform de bouwregels. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen worden opgericht.

5.3.1 Aanduiding 'Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'

Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.



6 Handhaafbaarheid

6.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op een eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

6.2 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

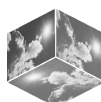
Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor de Schonkenweg 6 moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bouwregels.

6.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Met de beoogde sloop en nieuwbouw aan de Schonkenweg 6 dient, in het kader van Afdeling 6.4 van de Wro, een overeenkomst aangaande de bovenwijkse kosten te worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Weert.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarvan het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hiervoor worden overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend. Zo dient door de bewoners van Schonkenweg 6, waar de sloop van enkele vrijstaande bijgebouwen plaatsvindt, een sloopverklaring te worden ondertekend. Hiermee wordt vastgelegd dat met de bouw van de nieuwe woning pas begonnen mag worden wanneer deze bijgebouwen gesloopt zijn. Via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat de te bouwen woning minimaal een 7,5 dient te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Ook wordt door middel van een anterieure overeenkomst vastgelegd wat de te leveren tegenprestatie is voor het mogelijk maken van de nieuwe woning. Bovendien zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

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

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

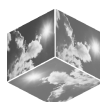
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuwe woning binnen de bebouwingslus Schonkenweg. De woning wordt gerealiseerd naast een bestaande woning waar op dit perceel als ruimtelijke tegemoetkoming enkele vrijstaande bijgebouwen gesloopt worden.

Aangezien het aantal jaren dat er reeds gewoond wordt binnen de bebouwingslus Schonkenweg en dat de nieuwe woning nabij de bestaande woning wordt gebouwd, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Zeker gezien het feit dat de nabij gelegen woning bewoond wordt door familieleden en dat er met de inpassing voldoende rekening is gehouden met de omliggende agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

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



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

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

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18 november 2009 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Schonkenweg 6'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

8.3 Vooroverleg

Over het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro vooroverleg gevoerd met de Inspectie VROM regio Zuid en de Provincie Limburg. Aangezien binnen het bestemmingsplan minder dan 2.000 m² verhard oppervlak voorkomt, is vooroverleg met het Watertoetsloket Peel en Maasvallei achterwege gebleven.

De volgende reacties zijn ontvangen:

Provincie Limburg d.d. 13 oktober 2010

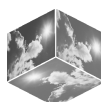
Het plan is beoordeeld op adequate doorwerkingen van provinciale belangen. Er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

VROM-Inspectie Regio Zuid d.d. 15 oktober 2010

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

Reactie:

Van de reacties van de Provincie Limburg en VROM-Inspectie wordt kennis genomen.





Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
T.a.v. de heer A. Passau
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGELICHTEN OP	
14 OKT. 2010	
ZAAKNR.	035373
AFD./NR.	10MB/044232
RAADSW.	
KOPIE NR.	

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000013489
DOC201000124350

Behandeld C.A.M. Schreurs
Telefoon (043) 389 7404
Fax
Email cam.schreurs@prvlimburg.nl
Maastricht 12 oktober 2010
Verzonden VERZONDEN 13 OKT. 2010

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Schonkenweg 6", hierna te noemen het plan.

Geachte heer Passau,

Uw verzoek heb ik op 9 september 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.


ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

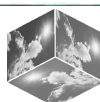
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

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



Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "m.arts@weert.nl" <m.arts@weert.nl>
CC: "postbus@prvlimburg.nl" <postbus@prvlimburg.nl>
Datum: 10/15/10 10:19
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Schonkenweg 6

GEMEENTE WEERT	
Email	
15 OKT. 2010	
ZAKKENR.	035373
AFD./NR.	10m3/044306
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert
 Ter attentie van M. Arts

Op 13 september 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Schonkenweg 6" (H36009).

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
 p.o.
 ing. K. Rigterink

Ministerie van VROM
 VROM-Inspectie Regio Zuid
 Kennedyplein 7-13 | 5611 ZS | Eindhoven | 4.14
 Postbus 850 | 5600 AW | Eindhoven

T 040-2652911

F 040-2653030

viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl <mailto:viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>

