

BESTEMMINGSPLAN
LAAR-HUSHOVEN 2010

**bestemmingsplan
Laar-Hushoven 2010
gemeente Weert**

**status:
datum:
projectnummer:
adviseur:**

**vastgesteld
9 februari 2011
172140
SRE**



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



TOELICHTING

**Behoort bij besluit
van de raad van Weert
van 9 februari 2011**

de griffier,



Inhoudsopgave

0	Leeswijzer	1
0.1	Leeswijzer	1
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en gebiedsindeling	3
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	6
1.5	Juridische planvorm	6
2	Eerst een inventarisatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	De inventarisatie en de doorvertaling naar de verbeelding van het plan	7
3	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	9
3.1	Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid	9
3.2	Het overige beleid	9
4	Huidige situatie en gebiedskenmerken	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Bodem en geomorfologie	10
4.3	Geografische ontwikkeling	10
4.4	Monumenten en archeologische waarden	12
4.5	Landschappelijke karakteristiek	14
4.6	Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten	15
4.7	Stedenbouwkundige structuur	16
4.8	De groenstructuur	17
4.9	Infrastructuur	17
4.10	De voorzieningenstructuur	18
4.11	Bedrijvigheid	19
4.12	Agrarische bedrijvigheid	19
4.13	Natuur en landschap	19
5	Ruimtelijke ontwikkeling	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Recente ontwikkelingen	20
5.3	Nieuwe ontwikkelingen	21
5.4	Woningbouwmogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen	21



6	Sectorale aspecten	22
6.1	Inleiding	22
6.2	Waterparagraaf	22
6.3	Milieu	24
6.4	Kabels en Leidingen	27
6.5	Molenbiotoop	28
6.6	Flora en fauna	28
7	Juridische opzet	29
7.1	Inleiding	29
7.2	De verbeelding	29
7.3	De regels	30
7.4	De bestemmingen	31
7.5	De dubbelbestemmingen	37
7.6	De aanduidingen	38
7.7	Nadere eisen ter verbetering	40
7.8	Bijlagen bij de regels	41
8	Handhaving	42
8.1	Inleiding	42
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	42
8.3	Overgangsrecht	42
8.4	Voorlichting	43
8.5	Controles	43
8.6	Sanctionering	43
9	Haalbaarheid	44
9.1	De financiële haalbaarheid	44
9.2	Exploitatieplan	44
9.3	Maatschappelijke haalbaarheid	44
10	Procedure	45
10.1	De te volgen procedure	45
10.2	Kennisgeving voorbereiding	45
10.3	Het vooroverleg met instanties	45



0 Leeswijzer

0.1 Leeswijzer

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is er voor gekozen om de algemene informatie in een aparte bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen. Het betreft hier in zijn algemeenheid het van toepassing zijnde beleid vanuit Rijk, provincie en gemeente. Het voor het bestemmingsplan relevante beleid is in deze bijlage samengevat en voorzien van een eindconclusie in relatie tot het plangebied.

In de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is de volgende onderverdeling gemaakt:

- inleiding;
- inventarisatie;
- analyse en keuzes;
- nieuwe ontwikkelingen
- sectorale aspecten;
- juridische opzet.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de regels en verbeelding, welke het juridisch kader voor de burger vormen voor het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden.

In de inleiding is in het kort de aanleiding en het doel, de ligging en de begrenzing van het plangebied, de thans geldende bestemmingsplannen en de gekozen juridische planvorm weergegeven.

De inventarisatie bestaat uit twee delen, te weten:

- de veldinventarisatie;
- vergelijking met vigerende bestemmingsplan.

De analyse geeft een beschrijving van het plangebied. Deze bestaat uit een beschrijving van de historie, de ondergrond, de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur, de infrastructuur, de voorzieningenstructuur, de aanwezige bedrijvigheid en het agrarisch gebruik. Tevens is hierbij steeds aangegeven wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan.

In het plangebied is sprake van nieuwe ontwikkelingen. Hiervan is aangegeven hoe deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het hoofdstuk sectorale aspecten wordt aangegeven welke sectorale zaken van toepassing zijn voor het plangebied.



Het hoofdstuk juridische opzet vormt het hart van de toelichting en dient om de toegankelijkheid van het bestemmingsplan te vergroten. Hierin vindt nadere uitwerking van de regelgeving plaats. Het is met name bedoeld om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven c.q. bouwplannen in de geest van het bestemmingsplan passen. Het vormt derhalve ook de weigeringsgrond op basis van vastgesteld beleid.

Tot slot is in de toelichting een handhavingparagraaf opgenomen en is de financiële en maatschappelijke haalbaarheid en de procedure beschreven.





begrenzing plangebied (image © 2010 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE™)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en gebiedsindeling

De huidige bestemmingsplannen van de gemeente Weert zijn in veel gevallen achterhaald door de voortschrijdende tijd, planologische inzichten en tussentijdse afwijkingen ex artikel 19 WRO. In het kader hiervan is de gemeente Weert begonnen aan het herzien van haar bestemmingsplannen. Tevens voorziet de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in een actualisatie van bestemmingsplan om de 10 jaar. De gemeente wil middels dit voorliggende bestemmingsplan het verouderde bestemmingsplan “Laar 1981”, welke nog op drie plekken in het onderhavige plangebied vigerend is, en de bestemmingsplannen “Laar” en “Laarveld” (gedeeltelijk) herzien. Het bestemmingsplan “Laarveld” wordt herzien, voor zover dit niet is opgenomen in het bestemmingsplan “Laarveld 2009”.

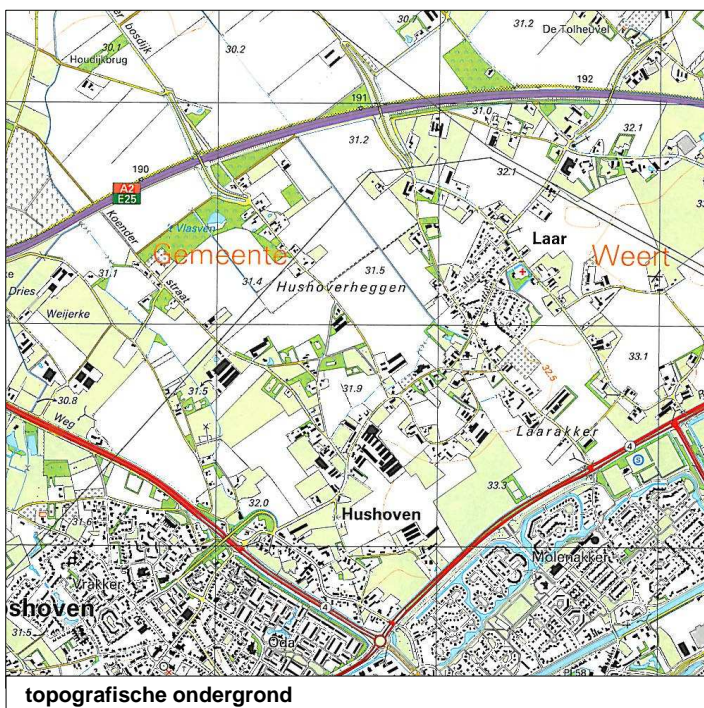


Doel is de vaststelling van één integraal bestemmingsplan voor Laar en Hushoven met duidelijke, begrijpelijke en op deze tijd toegesneden regels. Het bestemmingsplan is het primaire instrument om het gewenste beleid voor de leefomgeving planologisch te vertalen en bindend vast te leggen in een samenhangende, uitvoerbare en handhaafbare visie op de inrichting en het gebruik van het desbetreffende gebied.

Die juridische basis verschaft zekerheid -aan overheid en burger- over de wijze waarop gronden en opstallen in een gebied mogen worden gebruikt. In verband daarmee wordt met het onderhavige bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op de actuele situatie in het betrokken gebied en biedt tevens voldoende mogelijkheden om in te spelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en initiatieven.

Daarnaast zal bij het opstellen van het plan gebruik gemaakt worden van de standaardwerkwijze voor de herziening van bestemmingsplannen. Deze "Weertse standaard" heeft vorm gekregen bij het opstellen van de diverse voorgaande bestemmingsplannen in de inhaalslag herziening bestemmingsplannen. Tenslotte krijgt dit bestemmingsplan een beheersmatig karakter, het de is bedoeling om de bestaande situatie planologisch vast te leggen en te beheren. Het merendeel van het plangebied is aan te merken als een beheersgebied. De huidige (werkelijke) situatie is hierbij leidend en waar de situatie erom vraagt zullen de bestaande planologische rechten gerespecteerd worden.





1.2 Ligging plangebied

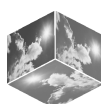
Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan "Laar-Hushoven 2010", betreft één van de vier kerkdorpen van Weert met hieraan toegevoegd het buurtschap Hushoven en is gelegen aan de noordoost-zijde van de gemeente Weert. Het gebied ligt op circa 2 km. ten noordoosten van het centrum en in het gebied tussen de woonwijk Molenakker en de Rijksweg A2.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn, tot het onherroepelijk worden van deze planherziening, de hierna genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Weert geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex artikel 19 WRO geweest.

In onderstaande tabel staan de momenteel voor het plangebied geldende bestemmingsplannen met hun vaststellings- en goedkeuringsdata:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Koninklijk Besluit
Laar 1981	30 september 1982	15 november 1983	
Laar	28 september 2000	8 mei 2001	9 oktober 2002
Laarveld	28 juni 2001	29 januari 2002	



1.4 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Belangrijk is het aanpakken van de aanwezige of dreigende maatschappelijke en fysieke problemen en het behouden en versterken van de als positief ervaren kenmerken van het plangebied. Hierbij moet wel voor ogen gehouden worden dat het bestemmingsplan niet het enige instrument is om de problemen binnen het plangebied aan te pakken. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante aspecten reguleren en kent daarmee zijn beperkingen.

Overige (niet ruimtelijke) problemen zullen dus met inzet van andere instrumenten opgelost moeten worden. Daarbij kunnen de fysieke, economische en sociaal-maatschappelijke elementen niet los van elkaar gezien worden. Het ene kan niet zonder het andere: er is zelfs sprake van een wisselwerking (onderlinge beïnvloeding).

Ook nadat dit bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, kunnen zich zaken voordoen die niet geregeld zijn in dit bestemmingsplan en toch wenselijk zijn. Hiervoor kan dan altijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld worden en/of vooruitlopend op een planherziening een planologische procedure (projectbesluit) gevolgd worden.

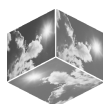
1.5 Juridische planvorm

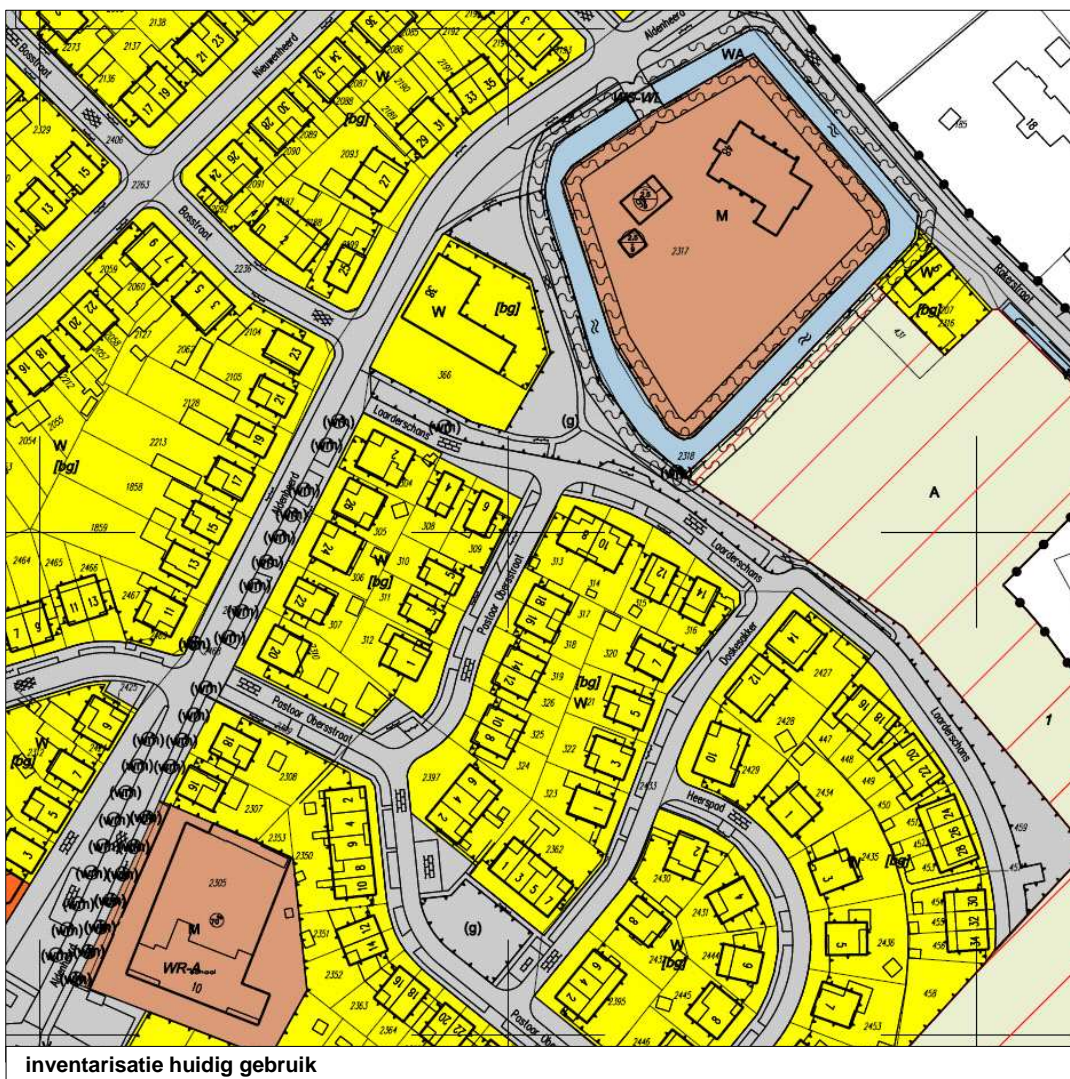
Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter en ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal locaties, die op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk zijn. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral in de verbeelding, waar op perceelsniveau, door middel van bouwvlakken en een aanduiding 'bijgebouwen', aangegeven is wat gebouwd mag worden.

Op deze manier worden de maximale uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen. De ontwikkelingslocaties zijn bestemd als woongebied met de nodige flexibiliteit qua bouwmogelijkheden en aantal woningen.

Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, onder andere over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dienen voor alle inwoners binnen het plangebied en de gemeente Weert zoveel mogelijk uniform te zijn. Het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' vervangt, na vaststelling, meerdere verouderde bestemmingsplannen met een verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.





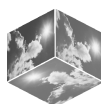
2 Eerst een inventarisatie

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan de verdere bestemmingsplanopstelling heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied, middels bestemmingsvlakken, aangegeven wat het huidige gebruik is. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is geïventariseerd waar nog bouw mogelijkheden door middel van een bouwtitel zijn gelegen.

2.2 De inventarisatie en de doorvertaling naar de verbeelding van het plan

Wat opvalt, als naar de inventarisatiekaart wordt gekeken, is dat het huidige gebruik voor het merendeel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Een logische verklaring hiervoor is dat het geldende bestemmingsplan Laar voor het grootste deel van toepassing is. In deze periode hebben zich nagenoeg geen veranderingen voorgedaan.





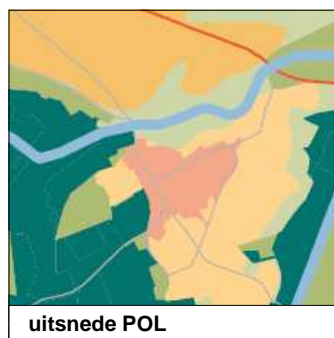
Laarderschans

Recent zijn woningen gebouwd aan de Laarderschans 16-34. Het betreft 6 starterwoningen in 2 blokken van 3 woningen en 4 levensloopbestendige woningen in 2 blokken van 2 woningen. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt middels een vrijstelling ex art. 19 lid 2 WRO. De mogelijkheden worden bij deze actualisering overgenomen.

In onderhavig bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd door middel van de thans gehanteerde systematiek door de gemeente Weert. De gemeente beoogt hiermee uniformiteit en rechtsgelijkheid voor al haar bestemmingsplannen.

Er lopen ontwikkelingen aan de Rietstraat 53 en Schonkenweg 6. Deze locaties zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten. Hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.





3 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

3.1 Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid

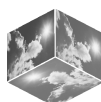
Het gemeentelijke beleid kan op basis van het in het Bijlagenboek beschreven beleid kortheidshalve als volgt worden samengevat:

- uniforme en vergelijkbare bestemmingsregeling voor bestaande situaties/gebieden;
- ruimte voor hedendaagse uitbreidingsbehoefte rond woonvoorzieningen (de woning zelf en de buurtvoorzieningen);
- bedrijvigheid (aan huis) bevorderen in woonbuurten;
- structureel groen, bos/tuin en water vastleggen ten behoeve van de kwaliteit van de woonomgeving en een goede waterhuishouding.

Het toegesneden gemeentelijk beleid is verder per bestemming uitgeschreven in het hoofdstuk juridische opzet om de koppeling tussen beleid en regelgeving te verzekeren en inzichtelijk te maken.

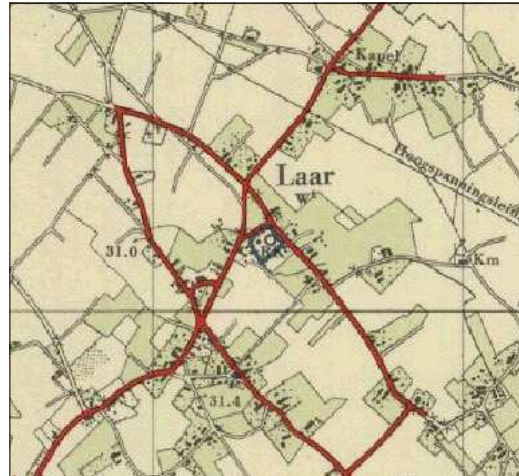
3.2 Het overige beleid

Voor het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente wordt dus verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende Bijlagenboek. Hierin is het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven voor die aspecten die ruimtelijk relevant zijn voor een beheersplan in de gemeente Weert. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op woongebieden, waarin de woningvoorraad nog lange tijd moet functioneren. De inwoners van Weert worden hierdoor voorzien van een passende huisvesting met de nodige flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden.





uitsnede kaart 1811-1832



uitsnede kaart 1953

4 Huidige situatie en gebiedskenmerken

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het plangebied. De huidige situatie is het gevolg van veranderende natuurlijke omstandigheden en menselijke ingrepen gedurende vele eeuwen.

4.2 Bodem en geomorfologie

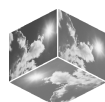
Gelet op het overwegend beheersmatige karakter van dit bestemmingsplan en de redelijk intensieve bebouwing van het plangebied zijn er geen relevante items ten aanzien van bodem en geomorfologie te benoemen.

4.3 Geografische ontwikkeling

Uit het eerste redelijk betrouwbare kaartmateriaal van omstreeks 1860 laat een patroon van nederzettingen in het omringende landschap zien, dat voornamelijk ontstaan is door het toedoen van landbouwers. Dit heeft geleid tot een verweving van de kern en het landschap. Omstreeks de tweede helft van de 19^e eeuw kende de kern enige uitbreiding, kavel na kavel.

Als eerste werden de hoger gelegen gronden ten behoeve van de landbouw ontgonnen. Het gebied rond Laar werd kleinschalig verkaveld. Er was sprake van een sterke verweving van de kern met het omringende landschap. De hoger gelegen gronden werden gebruikt als landbouwgrond, de lagere natte delen waren slechts geschikt als gras- en hooilanden. De woeste gronden en heidevelden werden aanvankelijk niet ontgonnen. Door verbeterde technieken werden in de loop van deze eeuw ook deze gronden in cultuur gebracht. In die periode ontstonden enkele boerderijen die zich met name concentreerden rond de driehoek Rietstraat, Laarderweg en de Schonkenweg.

In de eerste helft van de 20^e eeuw werd de kern gevormd door aan het eind een (vertakte) lintbebouwing met enige verdichting ter plaatse van het centrum. Als gevolg van deze structuur hadden vrijwel alle percelen een directe relatie met het aangrenzende buitenge-



bied. Het gebruik van kunstmest in de landbouw maakte het mogelijk nieuwe gebieden te ontginnen. De nieuwe agrarische bedrijven worden steeds meer buiten de kern gevestigd.

Omstreeks 1950 is er het beeld van langgerekte lintbebouwing en kortere linten hierop aangehaakt. Op beperkte schaal komen groepsgewijze bebouwingsconcentraties voor. De oorspronkelijke lintbebouwing is geleidelijk verdicht. De relatie met het aangrenzende buitengebied is nog niet fundamenteel gewijzigd door de nog overwegende lintstructuur.

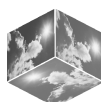
Na 1950 gaan de ontwikkelingen in versneld tempo. De gevolgen van de bevolkingsgroei zijn duidelijk waarneembaar. De trek naar buiten (suburbanisatie) komt op gang. Het gemotoriseerde verkeer neemt toe en heeft tot gevolg, dat bestaande wegen worden aangepast en het karakter van de openbare ruimte volledig wijzigt. Door de nieuwe uitbreidingen is het respecteren van bestaande elementen minder geworden, de oude structuur wordt steeds meer door de nieuwe uitbreidingen gewijzigd. Van een geleidelijke overgang van de kern naar het buitengebied is steeds minder sprake.

Het uitbreidingsplan van omstreeks 1950 betekende de eerste aanzet van een grotere planmatige uitbreiding van Laar. Het plan omvatte bouwmogelijkheden voor circa 25, in hoofdzaak vrijstaande, woningen. Voorts werden gronden aangewezen voor de bouw van een school en een kerk. Het geheel werd geprojecteerd in aansluiting op de reeds bestaande boerdeijen nabij de hoek Rietstraat / Laarderweg. Voor de kerk was in het plan een open ruimte opgenomen, als mogelijk centrum van de kern. Omdat de kerk later buiten het plan aan de Rakerstraat werd gebouwd en door de nieuwe woonbebouwing de geprojecteerde open ruimte verder verkleind werd, is de gedachte pleinvorming niet gerealiseerd.

Toen omstreeks 1960 de bouwmogelijkheden waren uitgeput, werd begonnen met de opzet van een nieuw uitbreidingsplan voor ongeveer 40 woningen, bestaande uit vrijstaande en half vrijstaande woningen. Bepalend voor de uitbreidingsrichting was de ligging van de school en de kerk, alsook de mogelijkheden tot sanering van een landbouwbedrijf grenzend aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. Zo vond een regelmatige groei van de woonkern Laar plaats ronde Aldenheerd en Nieuwenheerd. Kenmerkend voor deze woningbouw is de strakke voorgevelrooilijn, de complexachtige woningbouw alsook het gesloten wegprofiel.

Voor de kerk werd nog een gedeelte bestemd voor openbaar groen met aansluitende vestigingsmogelijkheden voor een beperkt aantal winkels (centrumgedachte). In de zeventigerjaren van de vorige eeuw zijn ter plaatse 12 bejaardenwoningen gebouwd. Aansluitend aan de noordzijde van de kern werd eind zeventigerjaren en in het begin van de tachtigerjaren van de vorige eeuw, aan de Laarderheerd 20 woningen gebouwd. Door de verspringende rooilijnen en de inrichting van het openbare gebied heeft dit gedeelte een sterk gevarieerd beeld.

Het bestemmingsplan "Laar 1981" werd opgezet omdat de mogelijkheden voor woningbouw op grond van de toen geldende plannen uitgeput raakten.



In het verlengde van de visie van het Rijk en provincie is toen als uitgangspunt aangehouden, dat alleen voorzien zou worden in de behoefte aan woningen voor eigen inwoners van het kerkdorp of voor sociaal en/of economisch aan de kern gebondenen. Op grond van de headshiprates-methode (aantal hoofden van huishoudens bepaalt de behoefte). Dit heeft voor Laar geresulteerd in een woningbehoefte voor de periode 1979 tot en met 1989 van gemiddeld 7 woningen per jaar. In de periode 1979 tot en met 1987 zijn 39 woningen gebouwd.

Voor verdere woningbouwmogelijkheden werd in 1987 het bestemmingsplan "1^e uitwerking van het bestemmingsplan Laar 1981" opgezet. Binnen dit plangebied, ontsloten door de Aldenheerd, zijn daarna nog 29 woningen gebouwd. Totaal zijn dus gedurende de periode 1979 tot en met 1989, 68 woningen gebouwd, gemiddeld bijna 7 woningen per jaar.

In 1990 zijn de gebieden waar volgens de vigerende bestemmingsplannen voor Laar woningbouw is toegestaan, volledig volgebouwd. Toen is begonnen met de opzet van het bestemmingsplan "2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Laar 1981". Het plangebied hiervan was gelegen direct aansluitend ten zuidwesten van het plangebied "1^e uitwerking van het bestemmingsplan Laar 1981". Volgens de toen gehanteerde provinciale richtcijfers mochten er in Laar in de periode 1990 t/m. 1994, 21 woningen en voor de periode 1995 t/m. 1999, 11 woningen worden gebouwd. Uiteindelijk werden in de periode 1990 t/m. 1999, 22 woningen gebouwd.

In 2000 werd het bestemmingsplan "Laar" vastgesteld. Dit bestemmingsplan had betrekking op een algemene herziening van alle vigerende bestemmingsplannen voor de kern van Laar. Conform dit bestemmingsplan zijn vanaf 2000 29 woningen gebouwd.

Samenvattend kan gesteld worden dat de woonkern Laar eerst na 1950 tot ontwikkeling is gekomen en voornamelijk aan de zuidzijde van deze kern nog elementen van uit een vroegere periode voorkomen. De kern telt thans 242 woningen. Binnen dit plangebied is tevens een basisschool, een kerk en een schutterijcomplex gelegen.

4.4 Monumenten en archeologische waarden

4.4.1 Monumenten

De cultuurhistorische waarden in het kerkdorp Laar hangen nauw samen met de agrarische ontstaansgeschiedenis en de verweving van oudsher met het landschap.

Bescherming van dit aspect gaat derhalve verder dan alleen behoud van de karakteristieke bebouwing op zich. Waar nog herkenbaar verdient ook de ruimere context, de structuur van de oorspronkelijke nederzetting, de aandacht.

In Laar dient daarbij ingespeeld te worden op de volgende elementen:

- de cultuurhistorisch waardevolle wegenstructuur ten zuiden van de kern, aansluitend op Laarderweg/Rietstraat. Ook de Rakerstraat valt in deze categorie.
- in het algemeen de overgang tussen dorp en landschap en met name de herkenbaarheid van de "schans".





Rietstraat 26



Schonkenstraat 3 en Laarderweg 47a

In het plangebied zijn de volgende gemeentelijke monumenten gelegen.

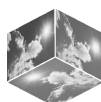
Monument	Adres	Type
Rijks	Rietstraat 26	Voormalige boerderij
Rijks	Sint Donatuskapelstraat 1	Kapel
Gemeentelijk	Laarderweg 47a	Woongedeelte van voormalige langgevelboerderij
Gemeentelijk	Schonkenstraat 3	Tot woning verbouwd gedeelte van langgevelboerderij
Gemeentelijk	Hushoverweg 77b	Tot woning verbouwde boerderij

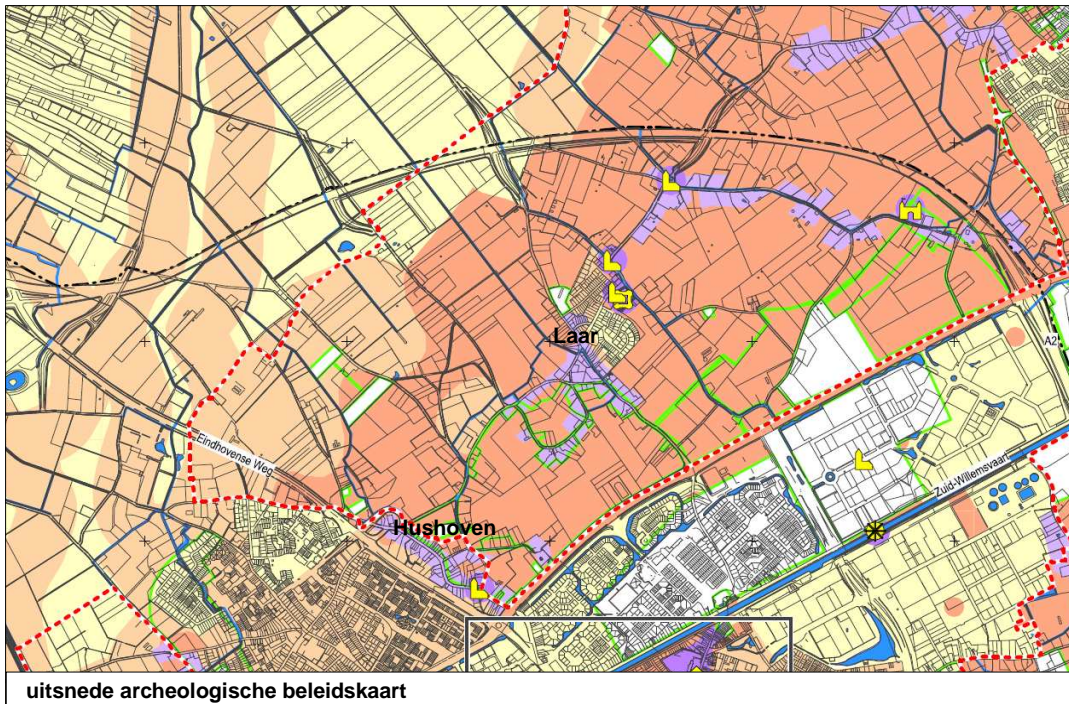
Deze monumenten zijn vanuit bouwhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt belangrijk. Ze zullen in de verbeelding worden opgenomen en via de regels beschermd in verband met de te beschermen waarden.

De gebieden Laarakker, Laarderschans en Hushoven, binnen het onderhavige plangebied, zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. De betekenis van deze gebieden zijn cultuurhistorisch zeer waardevol en dienen daarom als zodanig behouden en herkenbaar te blijven.

Tevens zijn er in het onderhavige plangebied nog enkele karakteristieke kavels die behoren bij de verschillende karakteristieke bebouwingselementen. Het gaat hier om de volgende bebouwingselementen:

- Aldenheerd 10, betreft een basisschool.
- Aldenheerd 38, betreft een langgevelboerderij.
- Aldenheerd 48, betreft een R.K. kerk.
- Heugterbroekdijk 2, betreft een tot hotel-restaurant verbouwde boerderij.
- Heugterbroekdijk 13-15, betreft een tot dubbel woonhuis verbouwde langgevelboerderij.
- Laarderweg 49, betreft een langgevelboerderij.
- Rietstraat 30, betreft een voormalig langgevelboerderijtje.





4.4.2 Archeologie

De gebieden die bebouwd kunnen worden liggen op een esdek. Volgens de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) heeft het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk bij grondverstorende activiteiten:

- in gebieden van archeologische waarde en gebieden met een verwachtingswaarde hoog: groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m;
- in gebieden met een verwachtingswaarde middelhoog: groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 m;
- op locaties die op minder dan 50 meter van een archeologische vindplaats liggend.

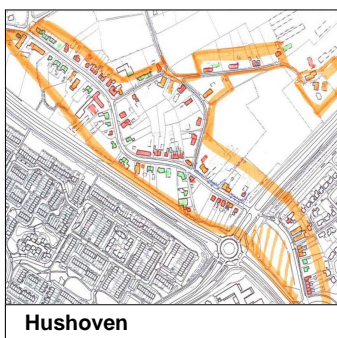
In gebieden met een lage verwachtingswaarde is geen archeologisch vooronderzoek nodig.

4.5 Landschappelijke karakteristiek

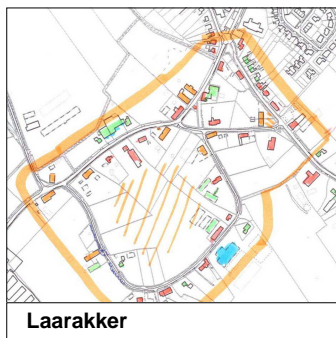
Laar is gelegen op de hoger gelegen zandrug waar Weert onderdeel van uitmaakt en behoort tot het stroomgebied van de Dommel. De hoofdafwatering vindt plaats door de beken Oude Graaf en de Riet ten noorden van de kern. Waterlossingen met zijleidingen sluiten aan op de beken.

Het gebied in deze omgeving is vrij vlak. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit kalkarme zandgronden. De gronden hebben een relatief hoog leemgehalte wat betekent dat deze gronden een hoog vochthoudend vermogen hebben.

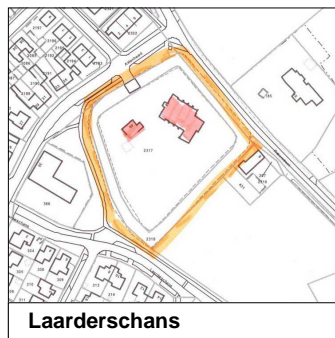




Hushoven



Laarakker



Laarderschans

Het landschap rond Laar wordt gekenmerkt door lintbebouwingen, verspreide beplantings-elementen en ruimten die veelal duidelijk begrensd worden door lintbebouwingen dan wel beplantingen. De openheideontginning betreft een jong ontginningslandschap met hierin veelal solitaire bomen of bomengroepen (oorspronkelijk gebruik gras- en hooilanden). Het gebied heeft een kleinschalig halfopen agrarisch karakter en wordt aangegeven als oud bouwland.

In het zuiden vormen de uitbreidingen van Weert en de randweg een duidelijke grens. Naar het noorden toe gaat het kleinschalig landschap over in grotere, minder duidelijk begrensde open agrarische ruimten.

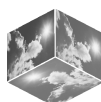
De dorpsranden werden lang gevormd door de lintbebouwingen. De relaties met het achterliggende landschap waren duidelijk aanwezig. Dit is verzwakt dan wel verdwenen door de verdichting van de linten en de planmatige uitbreidingen. Echter door het situeren van achterzijden naar het omringende landschap is er sprake van een 'zachte' geleidelijke overgang. Er is sprake van een verweving van landschappelijke elementen en bebouwing van de kern. In het noorden vormt de bebouwing langs de Rakerstraat een duidelijke begrenzing van een karakteristieke open agrarische ruimte.

4.6 Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten

Vanaf 1 juli 2008 zijn er in Weert 12 gebieden die zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze gebieden geven een goed beeld van de lokale geschiedenis en hebben een voor Weert bijzonder historisch karakter. Deze gebieden zijn daarom van belang om te bewaren voor het nageslacht. Binnen het plangebied liggen de gemeentelijke stads- en dorpsgezichten 'Hushoven', 'Laarakker' en 'Laarderschans'.

'Hushoven' en 'Laarakker' vormen beide afzonderlijk met hun oorspronkelijke wegenpatroon, de vroeg middeleeuwse verkaveling met kransakkers en de karakteristieke bebouwing zeer zeldzame ensembles en belangrijke schakels in de geschiedenis van de streek en van Weert. Dit mede vanwege de herinnering aan het leven in het buitengebied over een lange periode, van de vroege middeleeuwen (circa 800 na Christus) tot nu.

Ook vormt de 'Laarderschans' met zijn gracht en bebouwing een cultuurhistorisch waardevol ensemble en een van de best herkenbare boerenschansen van Nederland. Deze schans is van groot belang voor de geschiedenis van de streek en in het bijzonder voor het leven in het buitengebied in de 17^e tot en met de 20^e eeuw in Weert.



Een uitgebreide inventarisatie van de drie gemeentelijke stads- en dorpsgezichten is als bijlage bij de regels opgenomen. De gemeentelijke stads- en dorpsgezichten maken onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente Weert en zijn als zodanig beschermd in de gemeentelijke monumentenverordening. Deze bescherming houdt in dat geen onaanvaardbare veranderingen mogen worden aangebracht in het aanwezige stedenbouwkundige beeld en dat naast een omgevingsvergunning ook een monumentenvergunningenregime van toepassing is.

4.7 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Laar wordt gevormd door de linten Laarderweg-Heugterbroekdijk en Aldenheerd-Rietstraat. Het karakter wordt bepaald door een sterk wisselende bebouwing met grote brede voortuinen. Hier en daar is nog een zichtlijn aanwezig naar het achterliggende landschap. De planmatige uitbreidingen liggen duidelijk achter deze linten en zijn in hun karakter sterk bepaald door de periode waarin deze gerealiseerd zijn, zowel qua stedenbouwkundige uitwerking als architectuur. In de kern is sprake van een aantal karakteristieke gebouwen waaronder de kerk en de school. Er is geen sprake van een duidelijk centrumgedeelte in de stedenbouwkundige structuur. Het gebied rond het kruispunt Laarderweg-Aldenheerd zou als dorpshart aangemerkt kunnen worden. Echter de ruimtelijke inrichting onderstreept niet de betekenis van deze plek. In de kern zijn geen duidelijke oriëntatiepunten aanwezig als een kerktoren of molen.

Kenmerkend voor de ruimtelijke karakteristiek zijn:

- de verspringende rooilijn langs de oude linten die een gevarieerd beeld levert;
- de overwegend vrijstaande bebouwing in de oude kern, hoofdzakelijk als lintbebouwing;
- de bebouwing in de recent gerealiseerde woonbuurt in gevarieerde schakelingen, maar nooit meer dan vijf woningen aaneen; zonder duidelijke rooilijnsprong of andere onderbreking, wel met een wat bochtig verloop van wegen om hiermede het dorpskarakter te benadrukken;
- een aantal voor het beeld bijzonder karakteristieke gebouwen waaronder voormalige boerderijen, woningen, en kerk;
- de overgang naar het agrarisch gebied welke gestalte krijgt door de oude landwegen, die de relatie vasthouden tussen dorp en agrarisch ommeland.

De uitbreidingen hebben plaatsgevonden ter weerszijden van de Aldenheerd.

Nieuwbouwmogelijkheden van woningen in Laar dienen duidelijk afgestemd te worden op de plaatselijke behoefte.

Toekomstige woningbouwlocaties kunnen aansluiten op zowel de bestaande woonbuurten ten westen als ten oosten van de Aldenheerd. Laar blijft op deze wijze opgespannen tussen de oude bebouwingslinten.



4.8 De groenstructuur

4.8.1 Structureel groen

Het groen in de kern Laar wordt met name bepaald door de voortuinen van de bebouwing. Er is geen sprake van een eenduidige groenstructuur die de stedenbouwkundig structuur versterkt.

De driehoek Rietstraat-Laarderweg heeft een groen karakter dat bepaald wordt door oudere beplantingen rond de erven en het landschap dat tot aan de linten raakt. Met name de driehoekige open groene ruimte aan de Rietstraat is karakteristiek. De Aldenheerd is deels voorzien van bomenrijen. Dit onderstreept de functie van doorgaande verbinding en drager van de structuur van de kern. Door de wisseling van één- naar tweerijig en open plekken ontbreekt echter een zekere continuïteit. Karakteristiek is de groene schans rondom de kerk. De waterpartij, als 'gracht' rond de kerk, versterkt door een aarden wal en beplanting vormt een markante plek in Laar. Aansluitend hierop, als begrenzing van de laatste uitbreidingen bevindt zich een groene verbinding van de Aldenheerd naar de speelplek achter de Doskesakker. Verspreid door de kern komen groene open ruimten voor, voorzien van enkele bomen, heester en/of gras. Karakteristiek zijn de lindes aan de voorzijde van met name de oude boerderijen.

4.8.2 Bomen

Verspreid in Laar en Hushoven staan karakteristieke bomen. Een aantal van deze bomen is opgenomen in het bomenregister van de gemeente Weert. Deze bomen maken in hun hoedanigheid een belangrijk deel uit van de groenstructuur.

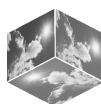
4.8.3 Consequenties voor het bestemmingsplan

Openbaar groen komt binnen het plangebied slechts in beperkte mate voor. Hoewel het in hoofdzaak snippergroen betreft is een planologische bescherming gewenst. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een maximale inpassing van de karakteristieke bomen en het versterken van de bestaande groenstructuren. Binnen het bestemmingsplan worden deze derhalve opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' met de aanduidingen 'groen' en/of 'waardevolle boom'.

4.9 Infrastructuur

4.9.1 Langzaam verkeer

Binnen de bebouwde kom zijn relatief weinig fietsvoorzieningen aanwezig. Door het verschil in snelheid en massa tussen de auto en fietser, op met name de wegen met een ontsluitingsfunctie, worden deze situaties in het algemeen als zeer onveilig ervaren. Om wegen te kunnen onderscheiden waar sneller dan 30 km./uur mag worden gereden en t.b.v. de Wet geluidhinder dienen bij deze wegen op de plankaart de rijstroken aangegeven te worden. De rest van de wegen in het plangebied wordt bestemd voor een erf- of verblijfsfunctie. Hier zullen geen rijstroken worden aangegeven.



4.9.2 *Autoverkeer*

Laar wordt gekenmerkt door een min of meer rechthoekig stratenpatroon bestaande uit twee gebiedsontsluitingswegen, namelijk de routes Rietstraat – Aldenheerd – Boeketweg die de kern respectievelijk verbindt met de woonwijk Boshoven en Nederweert en de Laarderweg die de kern verbindt met het centrum van Weert en wegen met een buurtontsluitingsfunctie, namelijk de route Nieuwenheerd – De Raak alsook een groot aantal overige wegen met een erf- of verblijfsfunctie, namelijk de woonstraten.

4.9.3 *Parkeren*

Primair is het parkeren in het plangebied voorzien op eigen terrein. Daar waar dit niet mogelijk is zijn noodzakelijke parkeervoorzieningen aangebracht of vindt het parkeren op de openbare weg plaats. Het streven hierbij is om het 'blik' in de straat tot een minimum te beperken. Voor zover bekend doen er zich, op dit moment, geen knelpunten voor ten aanzien van het parkeren binnen de woonstraten in het plangebied.

Om er voor te zorgen dat de parkeerbalans behouden blijft, is het in ieder geval bij herontwikkelings- en nieuwbouwprojecten noodzakelijk om een adequate parkeernorm te gebruiken. Het uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein.

De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers dan wel parkeernormen. De gemeente Weert heeft in dat kader een parkeerbeleidsnota opgesteld en vastgesteld. In deze nota zijn de te hanteren parkeernormen concreet vastgelegd.

Uiteraard dient bij de toepassing gekeken te worden naar de structurele parkeersituatie vooraf aan de uitvoering van de planvorming en dienen parkeerplaatsen die verdwijnen gecompenseerd te worden. De achterliggende gedachte van parkeernormen is dat een project een neutrale invloed heeft op de omgeving. Binnen het plangebied zijn de verblijfsgebieden aangewezen en ingericht als 30 km gebied.

4.9.4 *Consequenties voor het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtebeslag van de openbare ruimte. De inrichting is daarbij niet aan de orde en wordt via flankerend beleid geregeld.

4.10 De voorzieningenstructuur

4.10.1 *Aanwezige voorzieningen*

In het centrum van Laar, aan de Rietstraat, Heugterbroekdijk en Aldenheerd zijn de meeste voorzieningen gelegen. Zo is er een café met zaal, een restaurant/hotel, school en kerk aanwezig. Aan de dorpsstrand is sprake van een mengeling van woningen en semi-agrarische bedrijven. Daarnaast is aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Heugterbroekdijk een accommodatie van de schutterij gelegen. De voetbalaccommodatie van SV Laar bevindt zich buiten het plangebied.

Voorheen waren er in de kern ook winkels gevestigd. Door de marktwerking was het voor deze zaken echter niet langer rendabel om in het dorp gevestigd te blijven door de concurrentie van grote winkelketens in de stad.



Het genoemde voorzieningenaanbod in het plangebied is beperkt van omvang. Voor een groter voorzieningenaanbod is men dus op het centrum van Weert aangewezen. Behalve het scheppen van ruimtelijke randvoorwaarden voor het behoud van eigen basisvoorzieningen in het plangebied kan de gemeente geen invloed uitoefenen op het behoud of versterken van de commerciële voorzieningen in het plangebied.

4.10.2 Consequenties voor het bestemmingsplan

De aanwezige voorzieningen in het plangebied zijn specifiek bestemd. De dienstverlenende bedrijfes bij woningen zijn onder de woonbestemming gebracht en nader aangeduid. Met deze positieve benadering wordt optimaal bijgedragen aan voorzetting van de aanwezige voorzieningen.

4.11 Bedrijvigheid

In het plangebied liggen twee solitaire bedrijven aan de St. Donatuskapelstraat (garagebedrijf) en aan de Laarderweg 41 (hondenkennel).

4.12 Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied is een agrarische bedrijf gelegen aan de Gertrudisstraat 7 (rundveehouderij). Ook ligt net buiten het plangebied één agrarisch bedrijf waarvan de geurcontour van invloed is op een toekomstige woningbouwlocatie. Binnen de kern van Laar is er conform het huidige beleid geen directe mogelijkheid tot vestiging van agrarische functies.

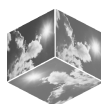
Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter. Er zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen opgenomen binnen milieucirkels van agrarische bedrijven.

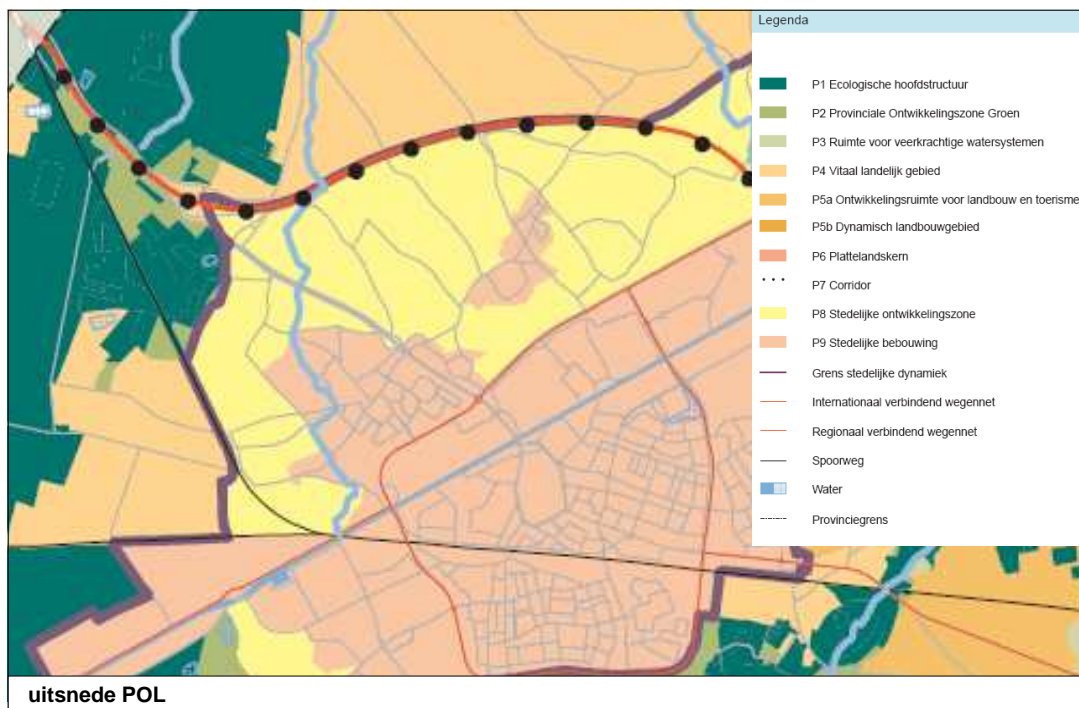
De weilanden c.q. akkers binnen het plangebied zijn met een agrarische bestemming (onbebouwd) bestemd.

4.13 Natuur en landschap

De agrarische (agrarisch gerelateerde) functies binnen het plan hebben een directe relatie met het agrarische buitengebied rondom Laar. Het agrarische buitengebied, in de vorm van akkers en weilanden vormt namelijk een geheel met de agrarische gebieden in het plangebied. De overgang van de woongebieden in de kern naar het buitengebied wordt hierdoor verzacht.

Buiten de belangrijke functie van de akkers en weilanden voor de natuur, bevinden zich in de kern zelf weinig tot geen natuurwaarden.





5 Ruimtelijke ontwikkeling

5.1 Inleiding

In de afgelopen jaren heeft er in de kern Laar geen (grootschalige) woningbouwontwikkeling plaatsgevonden. Wel zijn er binnen het plangebied verschillende (kleinschalige) recent ontwikkelde locaties (zie paragraaf 5.2) en nog te ontwikkelen locaties aan te wijzen aan de Laarderschans.

De kern Laar is volgens de provincie Limburg gelegen in een gebied dat aangeduid wordt als Stedelijke dynamiek. Binnen deze is een ontwikkeling met woningbouw mogelijk. Bij voorkeur is deze ontwikkeling gelegen binnen het gebied dat aangeduid is als bestaande stedelijke bebouwing. Uitbreiding naar de ontwikkelingszone is mogelijk indien dit onderbouwd kan worden. De kern Laar heeft derhalve geen (verbale) contour volgens het provinciale contourenbeleid. Er is een nadere toelichting op het beleid van de provincie opgenomen in het Bijlagenboek.

5.2 Recente ontwikkelingen

In het recente verleden zijn, met behulp van de benodigde vrijstellingsprocedures, op enkele locaties ontwikkelingen gerealiseerd.

Het betreft hier de volgende recent gerealiseerde locaties:

- Het terrein van de voormalige LLTB aan de Brandstraat, waar 8 woningen zijn gebouwd.
- Twee locaties aan de zuidzijde van het plangebied, tussen de Pastoor Oberstraat en Laarderweg. Binnen dit gebied zijn 8 woningen gebouwd.



- Het voormalig trapveldje aan de Laarderschans zijn in 2005, waar 10 starterswoningen gereed zijn gekomen.

Een aantal van deze ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt via een artikel 19 procedure in het kader van de 'oude' WRO. Deze ontwikkelingen worden planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Verder zijn sinds 2002 gebouwd:

- 9 woningen aan het Heerspad (12-18, 15-23);
- 2 woningen aan de Heugterbroekdijk 17 en 27,
- 1 woning aan de Schonkenstraat 4;
- 6 woningen aan de Hushoverweg 120, 120A t/m E;
- 4 woningen aan de Maasenweg 3-9;
- 1 woning aan de Gertrudisstraat 14 (sloop en nieuwbouw);
- 5 woningen aan de Hushoverweg 45B, 57, 69B, 77B en 102;
- 2 woningen aan de Laarderweg 92 en 108;
- 1 woning aan de Rakerstraat 13;
- 1 woning aan de Rietstraat 18 (sloop en nieuwbouw);
- 1 woning aan de Schonkenstraat 1 (sloop en nieuwbouw).

5.3 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn drie locaties aan te merken voor de ontwikkeling van woningbouw:

- locatie Laarderschans;
- locatie Heerspad;

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken zijn de locaties bestemd als 'Agrarisch' en 'Verkeer' met respectievelijk de aanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

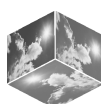
5.4 Woningbouwmogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen

Naast de hiervoor genoemde ontwikkelingen zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen de volgende woningbouwmogelijkheden aanwezig binnen het plangebied:

- 2 woningen op het perceel aan de Brandstraat.

Om de bestaande rechten te waarborgen, is er voor gekozen om deze bouwmogelijkheden middels afwijking van de bouwregels met een omgevingsvergunning onder voorwaarden mogelijk te maken. In dat kader is een bouwvlak in de verbeelding van het plan opgenomen met het maximum aantal toegestane woningen te realiseren middels omgevingsvergunning. De noodzakelijke (milieu)onderzoeken dienen op het moment dat de vergunning verleend wordt beschikbaar te zijn. Reeds is bekeken of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Dit is echter niet het geval, omdat binnen 200 meter van deze ontwikkelingen zich geen zoneplichtige wegen bevinden (met een snelheid van 50 km/u of meer).

De vigerende onbenutte (woningbouw)mogelijkheden zijn hiermee gerespecteerd.



6 Sectorale aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de diverse sectorale aspecten aan bod die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Het betreft hier veelal zones die van toepassing zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan dient te worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de verbeelding en de regels.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Met het watertoetsloket wordt vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het wateradvies wordt ter zijner tijd als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

6.2.2 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

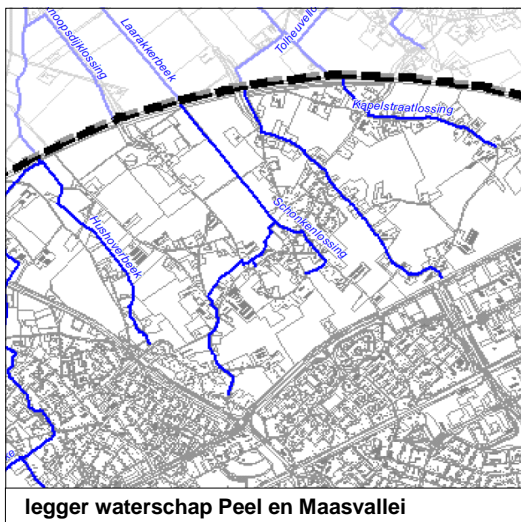
Het nieuwe gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is 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 zo nodig door middel van 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.

Het gemeentelijk beleid, afgeleid van het landelijk en provinciaal beleid en verwoord in het Integraal Waterplan Weert 2006-2011 en het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010, is uitgangspunt bij de waterparagraaf van een nieuwe ontwikkeling.

6.2.3 Waterhuishoudkundige situatie

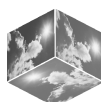
Binnen deelgebied Rakerlossing, stroomgebied van de Brabantse afwateringen, liggen de volgende waterlopen: Belebuske, Berendonklossing, Beverdijklossing, Bocholterbeek, Hushoverbeek, Laarakkerbeek, Kapelstraatlossing, Knooppolderbeek, Nederweeter Riet, Rakerlossing en Schonkenlossing. Het gebied bestaat voornamelijk uit landelijk gebied en watert af over de gemeentegrens. Nederweeter Riet heeft een specifieke ecologische functie, de andere hebben een agrarische functie.

Het landschap waar Laar onderdeel van uitmaakt wordt bepaald door de beekdalen van de Schonkenlossing en de Rakerlossing. Deze twee wateren zorgen voor de hoofdafwatering van het gebied.

De Schonkenlossing loopt ter hoogte van de Laarderweg en de Rietstraat. De Rakerlossing loopt ter hoogte van de Rakerstraat. Deze watergangen betreffen deels primaire en deels secundaire watergangen. Ze hebben geen specifieke ecologische functie.

In het plangebied is verder nog oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een gracht rondom de kerk, deze is aangesloten op de Rakerlossing.

De grondwaterstroming is noordelijk gericht, over de gemeentegrens.



6.2.4 Nieuwe ontwikkelingen

De consequenties ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie van de in hoofdstuk 5 genoemde ontwikkelingen zijn/worden in de afzonderlijke ruimtelijke verantwoording voor deze ontwikkelingslocaties inzichtelijk gemaakt. Aangegeven is/wordt hoe in de nieuwe situatie met water en riolering zal worden omgegaan. Hiermee kan volstaan worden in het kader van dit bestemmingsplan.

6.3 Milieu

6.3.1 Wet geluidhinder

Bij de opzet van een bestemmingsplan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot het wegverkeerslawaai en het railverkeerslawaai in die gebieden waarvoor een bestemmingswijziging is beoogd (ontwikkelingslocaties) en die geluidsgoed zijn in het kader van de Wet Geluidhinder. Gezien de grote afstand tot de spoorlijn door Weert is railverkeerslawaai in dit plan niet aan de orde.

Geluidzone wegverkeer

Laar ligt ingeklemd tussen de A2 en de Ringbaan Noord. Deze wegen zijn zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De zones bedragen 350 meter binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied is op ten minste 300 meter uit de Ringbaan-Noord en 500 meter uit de A2 gelegen.

De kern Laar is volledig aangewezen als 30 km-gebied. De wegen binnen de kern zijn derhalve niet zoneplichtig.

Geluidzone railverkeer

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Laar-Hushoven 2010" is het aspect railverkeerslawaai niet aan de orde.

Geluidzone industrielawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Laar-Hushoven 2010" is het aspect industrielawaai niet aan de orde.

Schutterij

Binnen het plangebied is een schutterij gelegen. Schutterijen zijn als gevolg van gewijzigde regelgeving vrijgesteld van geluid op grond van het Activiteitenbesluit.

Daar waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal de procedure hogere grenswaarden moeten worden gevoerd. Deze procedure dient afgerond te zijn voordat het bestemmingsplan door de raad vastgesteld wordt. Ten aanzien van de geluidzone wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai kan gesteld worden dat dit niet aan de orde is.



6.3.2 Bodem

De bodem in Weert bestaat voornamelijk uit akkergrond. Voor woningbouw zijn deze gronden doorgaans geschikt. Echter voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij nieuwe woningbouwontwikkeling dient voorafgaand een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw.

Bij de procedure om te komen tot een bestemmingsplan dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd in die gebieden waarvoor een bestemmingswijziging wordt beoogd. Deze ontwikkelingslocaties worden in hoofdstuk 5 uitgebreid beschreven. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn/worden als bijlagen toegevoegd.

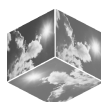
6.3.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een ontwikkeling valt binnen het 3% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500) hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd te worden.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en auto-wegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM10) en/of voor stikstofdioxide (NO₂). Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Wel wordt eenmalig een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter plaatse mag verblijven. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Woningen worden in dit kader niet



aangemerkt als een gevoelige bestemming. Laar is op een grotere afstand van rijks- en provinciale wegen gelegen, waardoor dit besluit niet van toepassing is.

6.3.4 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Geurcontour agrarische bedrijven

Aan de rand en directe nabijheid van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Binnen het plangebied ligt een rundveehouderij aan de Gertrudisstraat 7 en aan de Gertrudisstraat 2b ligt een agrarisch bedrijf met een milieucirkel. In de directe omgeving van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf aan de Laarderweg 70 (mc 4).

Een aantal van deze bedrijven betreft veehouderijen. De geurcontouren van deze agrarisch bedrijven zijn over het plangebied gelegen. Binnen deze contour is het niet mogelijk om nieuwe geurgevoelige functies, zoals wonen, te realiseren omdat deze woningen een beperking zouden opleveren voor het bedrijf. De bestaande en vergunde situatie wordt gerespecteerd. Daar waar de geurcontour reeds over bebouwd gebied met woningen is gelegen, is sprake van een bestaande situatie.

Overige bedrijven

In het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- Sint Donatuskapelstraat 13, garagebedrijf (mc 2, 30 m);
- Laarderweg 41, hondenkennel (mc 3, 50 m).

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Rietstraat 41, groothandel bakkerij grondstoffen/opslag karton en eieren (mc 3, 50 m);
- Rietstraat 19, ruitersportcentrum (mc 2, 30 m);
- Laarderweg 50, TDC Land van Weert (mc 2, 30 m).

Bij de bepaling van de afstand van de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. De bedrijven zijn echter zelden gelijk wat de diverse emissies betreft, die in planologisch opzicht relevant zijn. Er zijn meestal verschillen in:

- bedrijfsgrootte, in termen van productiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal medewerkers, productieoppervlak;
- productiewijze, te denken valt aan processen, voorzieningen en milieuzonering.

Benadrukt wordt dat de genoemde afstanden indicatief zijn en uiteindelijk de regels van de milieuwetgeving bepalend zijn. In de praktijk blijkt dat de afstanden met een variatie van 1 afstandstap geïnterpreteerd kunnen worden. Dit houdt in dat een genoemde afstand van 30 meter, 10 meter of 50 meter kan worden. Deze interpretatie dient echter wel gemotiveerd plaats te vinden op basis van de aanwezige gegevens van het bedrijf bij de gemeente.

Verder is er in de wijken tussen de bestaande woningen een aantal aan huisgebonden beroepen aanwezig. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in



overeenstemming is. Deze aan huisgebonden beroepen passen binnen de woonomgeving en zijn als zodanig ook onder de bestemming wonen gebracht. De wat grotere aan huisgebonden bedrijven zijn nader aangeduid op de verbeelding van het plan. Het betreft hier uitsluitend dienstverlenende of kantoorachtige bedrijvigheid.

6.3.5 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

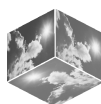
In het plangebied is geen milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur gelegen. Wel is het plangebied gelegen in een bufferzone rond prioritair verdroogde gebieden en grenst aan een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Rondom dit gebied geldt minimaal het stand-still principe met betrekking tot peilbeheer, drainage en beregening. Voor de prioritair gebieden wordt ingezet op het herstelbeleid waarbij gestreefd wordt naar versterking van de natuurwaarden.

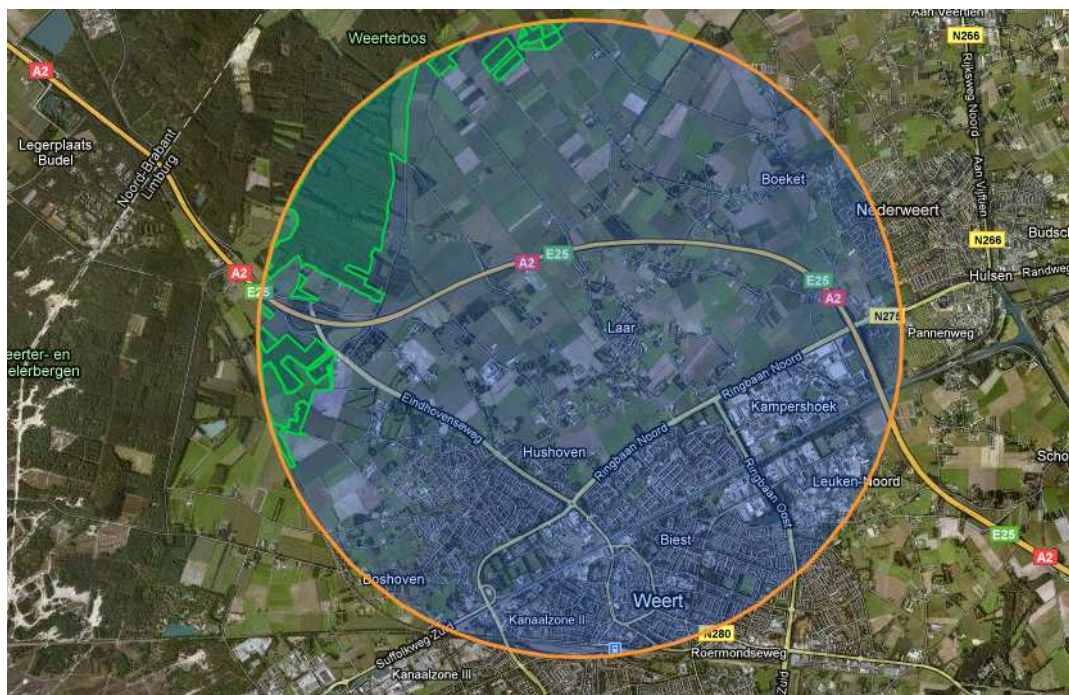
Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg en de signaleringskaart van de gemeente Weert blijkt dat in het plangebied (of de directe omgeving) geen risicovolle objecten en geen route voor transport van gevaarlijke stoffen voorkomen.

6.4 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.





6.5 Molenbiotoop

Nabij de kern Laar, op zo'n 490 meter, ligt de korenmolen Sint Antonius. Op zo'n 330 meter van het plangebied ligt de Wilhelmus Hubertus molen. Beide molens moeten nog steeds de mogelijkheid hebben om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve hebben deze molens een molenbiotoop.

Dit betekent vanwege de windvang dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing. Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de directe omgeving van de molen bepaald. Deze berekening is opgenomen als bijlage 1. bij de regels. Bij ontwikkelingen binnen 500 meter van de molen dient een berekening te worden gemaakt om de maximaal toegestane bouwhoogte vast te stellen.

6.6 Flora en fauna

Een Flora- en faunaonderzoek dient te worden uitgevoerd in die gebieden waarvoor een bestemmingswijziging wordt beoogd.



7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

Een viertal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaard regels van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- luchtfoto's d.d. 2003 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 voor bouwen tot een goothoogte van 6,00 meter en bouwhoogte van 9,00 meter en aanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een goothoogte van 3,20 meter). 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.

7.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en aanduiding '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 in 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, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zonerings 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. Binnen 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.

7.3 De regels

7.3.1 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 desbetreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-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.

7.3.2 Opbouw bestemmingbepaling

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 regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- Afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels in het bestemmingsplan;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden, werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;



- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

7.4 De bestemmingen

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

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

7.4.1 Bestemming Agrarisch

Het beleid

Het betreft hier een aangrenzend restgebied binnen het plangebied als overgang naar het buitengebied. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Met het oog op het eventuele extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de hiervoor genoemde agrarische doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden gebouwd.

7.4.2 Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Het beleid

Binnen het plangebied is aan de Gertrudisstraat een agrarisch bedrijf gelegen. De gemeente richt haar beleid op duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en bedrijfsvoering, waarbij geldt:

1. Dat het beleid primair is gericht op het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het beheerskarakter staat daarbij voorop. Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het plangebied niet gewenst.
2. Dat het beleid is gericht op het behoud van de bestaande rechten. Om de bestaande rechten te behouden heeft de agrariër aangetoond dat hij toekomstperspectief heeft.
3. Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.



Het bouwvlak

Binnen de bestemming is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen gebouwen, geen woning zijnde, bedrijfswoningen en mestopslagplaatsen worden opgericht. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is uitbreiding nog mogelijk. De bestaande bouwmogelijkheden zijn behouden.

7.4.3 Bestemming Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.
3. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven (of meer) wordt niet toegestaan, ook niet door het afwijken van de regels met een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing). Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.
4. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Het bouwvlak

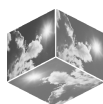
Binnen de bestemming Bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte zijn de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste reden hiervoor is de ligging tussen de woonbebouwing.

7.4.4 Bestemming Horeca

Het beleid

Binnen het plangebied zijn twee horecavoorzieningen gelegen, een café met zaal en een hotel met restaurant. Het beleid binnen deze bestemming is op het volgende gericht:

1. Algemeen geldt continuering van de bestaande activiteiten, waarbij de vigerende rechten worden gehandhaafd. Horecavoorzieningen worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.



Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Horeca' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. De uitbreidingsruimte is beperkt omdat de functies zijn gelegen binnen woonbebouwing.

De aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' kunnen de bijgebouwen worden opgericht. Dit vlak mag tot maximaal het aangeduide percentage bebouwd worden. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,5 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag.

7.4.5 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de diverse woonwijken. In dit kader heeft het betrekking op de handhaving van de basisschool en de kerk en de in het plangebied aanwezige schutterij. Het volgende beleid is hierop van toepassing:

1. Algemeen geldt continuering van de bestaande activiteiten, waarbij de vigerende rechten worden gehandhaafd.
2. Doelstelling is te komen tot een multifunctioneel gebruik van de noodzakelijke voorzieningen, onder andere ten behoeve van de multifunctionele accommodatie. Intensief ruimtegebruik is daarbij uitgangspunt.

Het bouwvlak

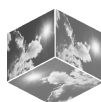
Voor de bestemming Maatschappelijk zijn de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Door het opnemen van een bouwvlak met een bijpassend maximaal bebouwingspercentage is het bestemmingsplan flexibel.

7.4.6 Bestemming Verkeer, als ook Water

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. Water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.
3. Nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming Verkeer.



7.4.7 Bestemming Wonen

Het beleid

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

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding 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. Het afwijken van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning ten behoeve van een grotere oppervlakte kan onder voorwaarden worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfstypes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend na afwijking van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning.

3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningssplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.

4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.

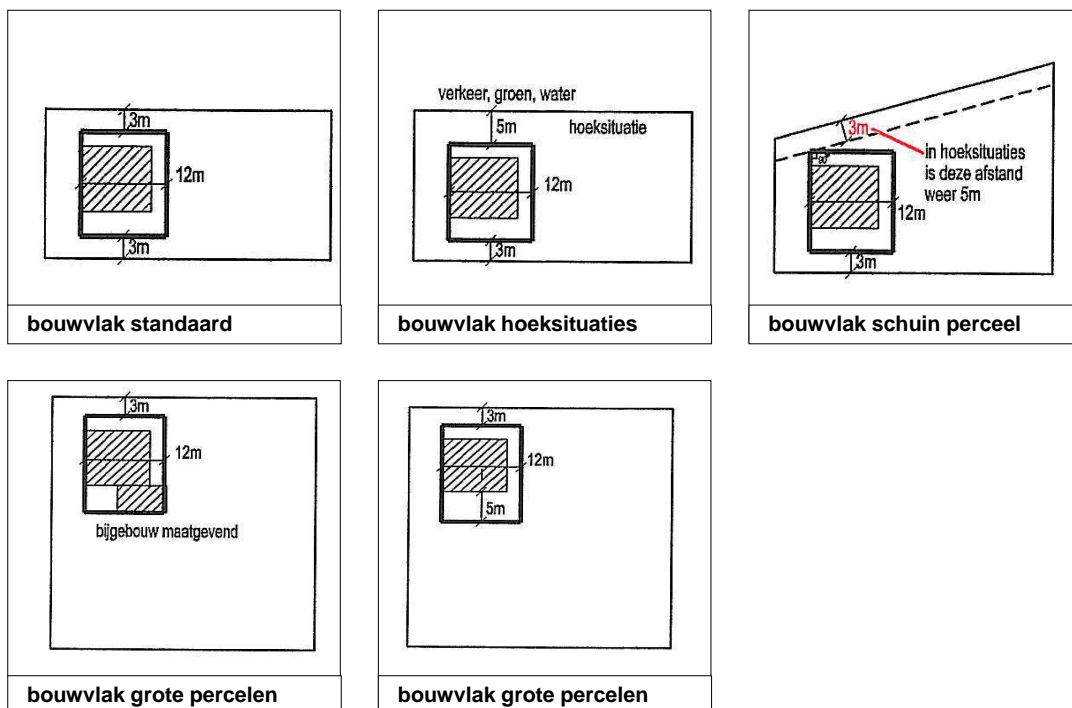
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit:

- menging van tuin en straatgericht wonen;
- vermijding van blinde eindgevels bij woningen.

6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.

7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.





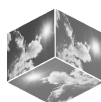
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden. Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.

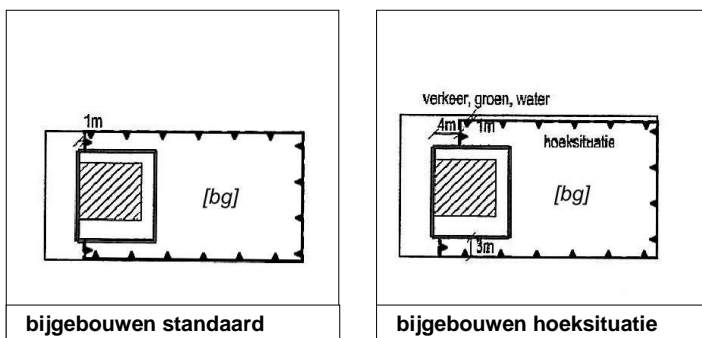
10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 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 bouwblok-diepte 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 of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.





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

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

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken in 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 respectievelijk 6 en 9 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. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 meter planologisch niet meer te handhaven. Volgens de nieuwe Woningwet is het namelijk 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. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 meter achter de



voorgevel en 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.

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 uiteraard ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten.

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

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte 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.

7.5 De dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

7.5.1 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

1. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebieden van archeologische waarde, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde hoog en gebieden met een verwachtingswaarde middelhoog. Voor gebieden met archeologische waarde en gebieden met een archeologische verwachtingswaarde hoog gelden dezelfde onderzoeksverplichtingen. Derhalve zijn deze gebieden bestemd als 'Waarde - Archeologie 1'. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een ander regime. Derhalve zijn deze gronden bestemd als 'Waarde - Archeologie 2'.



2. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden.

3. Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten een omgevingsvergunning vereist met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden.

7.5.2 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

Het beleid

1. Ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op de deze beschermingszone, behorende bij primaire wateren, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing.

7.6 De aanduidingen

7.6.1 Overige functies

Solitaire dienstverlening en kantoren gaan prima samen met wonen. Daarom zijn ze ook onder de bestemming wonen gebracht en uitsluitend toegestaan waar aangeduid in de verbeelding. Het beleid is gericht op:

1. het aanvaarden van een bescheiden uitbreiding, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is niet toegestaan. De huidige gebruiksvorm is maatgevend.

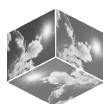
7.6.2 Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en de monumenten

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter herstel van het oorspronkelijk karakter.

2. Binnen de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' wordt gestreefd naar het behouden, herstellen en ontwikkelen van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Om het historisch karakter in stand te houden kunnen binnen deze gebiedsaanduiding nadere eisen gesteld worden aan afmetingen en vormgeving van (ver)nieuwbouwplannen.

3. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde Rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Op gemeentelijke monumenten is de gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing.



4. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen (rijk en gemeente) en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot Rijks- of gemeentelijk monument. De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij monumenten advies ingewonnen te worden bij de Monumenten - welstandscommissie.

5. De monumenten zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

7.6.3 Groen

Groen maakt als zodanig onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan in de verbeelding nader aangeduid. Het beleid in deze is als volgt:

1. Structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalend bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Weert, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorgrond in (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.

2. Binnen de functieaanduiding 'groen' zijn kleinschalige speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek) overal toegestaan. Grootschalige voorzieningen, zoals terreinen met meerdere, grote speeltoestellen, trapveld, basketbalveld of skate-/skateboardbaan zijn niet aanwezig en worden ook niet toegestaan.

7.6.4 Karakteristiek

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

2. Op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen in gevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Op gemeentelijke monumenten is de gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing.

3. Voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen (rijk en gemeente) en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument.



De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij Monumenten advies ingewonnen te worden bij de commissie Cultuurhistorie.

7.6.5 Waardevolle bomen

Ten behoeve van het behoud van karakteristieke en beeldbepalende bomen wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar het behouden van de monumentale bomen. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of dat de levensvatbaarheid van de boom niet langer gewaarborgd is.

7.6.6 Nieuwe woningen

Nieuwe woningen kunnen met omgevingsvergunning worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied, welke aanduiding is genomen voor de vigerende onbenutte bouwtitels en gedeeltelijk voor de vigerende uit te werken woonbestemming. De bestaande en uit te werken rechten zijn gerespecteerd maar niet direct mogelijk in verband met noodzakelijke (milieu)onderzoeken en de aanwezige geurcontour. Het moment van onderzoek is hiermee verschoven naar het moment dat een aanvraag concreet is.

7.7 Nadere eisen ter verbetering

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

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



7.8 Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn 4 bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1: Molenbiotoop;
- bijlage 2: Inventarisatie stads- en dorpsgezicht;
- bijlage 3: Monumentenlijst;
- bijlage 4: Bedrijvenlijst

Bijlage 1 geeft de formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte binnen de in de verbeelding aangeduide molenbiotoop.

Bijlage 2 geeft een inventarisatie van de betreffende gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Hushoven, Laarakker en Laarderschans. Hierin worden de belangrijkste gebiedskenmerken weergegeven en een waardering hierover gegeven.

In bijlage 3 is een lijst van de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen, die als 'karakteristiek' in de verbeelding zijn aangeduid.

In bijlage 4 is de bedrijvenlijst opgenomen. Het betreft categorie 1 en 2 bedrijven, ter borging van de bestaande rechten.



8 Handhaving

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader concreetiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

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

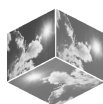
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieu en bouw en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie.

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

8.3 Overgangsrecht

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



8.4 Voorlichting

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

8.5 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden.

Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd.

Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

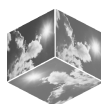
Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

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

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

8.6 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.



9 Haalbaarheid

9.1 De financiële haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Het plan geeft in de meeste gevallen de huidige situatie weer. Dit heeft geen financiële consequenties.

Mogelijk zullen zich binnen het plangebied binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

9.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoe-passingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

9.3 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008 is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke instanties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Weert inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.



10 Procedure

10.1 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
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Toezending aan watertoetsloket en provincie
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e 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 ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

10.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 21 januari 2009 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van de geldende bestemmingsplannen voor de kern Laar.

10.3 Het vooroverleg met instanties

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

Hierna volgend is het eindverslag inspraak opgenomen. Tevens zijn de reacties van de provincie Limburg, de VROM-Inspectie en het Waterschap Peel en Maasvallei integraal opgenomen.





Eindverslag inspraak



Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'.

Inleiding:

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' heeft met ingang van 16 september 2010 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 oktober 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft het vooroverleg op grond van art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening met Rijk, provincie Limburg en Watertoetsloket plaatsgevonden en heeft eenieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Zienswijze van Molenstichting Limburg, Postbus 203, 6040 AE Roermond, d.d. 29 september 2010, ingekomen 4 oktober 2010.

De zienswijze heeft betrekking op de molenbiotopen. In bijlage 1 van de regels staat dat er binnen 50 m niet mag worden gebouwd, dit dient echter 100 m te zijn. Het gaat hierbij niet alleen om bouwhoogten, maar om het bepalen van de obstakelvrije straal. Voorts wordt aangegeven dat er alleen over bouwen gesproken wordt, de molenbiotoop is echter ook van toepassing op begroeiing. Tot slot dient in de regels vastgelegd te worden dat in geval van een ontheffing ook de Molenstichting Limburg om advies wordt gevraagd.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

Hoewel de beide molens op meer dan 100 meter afstand staan van het plangebied wordt de genoemde afstand van 50 m in bijlage 1 aangepast tot 100 m. De woorden 'maximale bouwhoogten' in bijlage 1 worden vervangen door 'obstakelvrije straal'. Via artikel 16.2.4 is reeds een vergunningenstelsel opgenomen voor het planten van bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting. Hiermee is het aspect begroeiing gewaarborgd. Aan artikel 16.2.3 wordt Molenstichting Limburg toegevoegd.

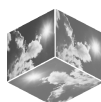
Gelet op het vorenstaande worden in artikel 16.2.3 en bijlage 1 de drie bovengenoemde aanpassingen gedaan.

2. Zienswijze d.d. 6 oktober 2010, ingekomen 7 oktober 2010.

De zienswijze heeft betrekking op gewone karakteristieke panden die niet op de kaart worden aangeduid en waarvan iedere bescherming ontbreekt en op de stads- en dorpsgezichten die niet visueel op de plankaart zijn aangegeven. Waardevolle bomen worden wel op de plankaart aangeduid.

De zienswijze heeft voorts betrekking op de Aldenheerd 10. In het plan wordt de situatie van het bouwblok gecontinueerd waarbij een bebouwingspercentage van 70% is toegestaan. De school heeft kennelijk een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 12 m. Gevraagd wordt het totale bouwvlak te verkleinen tot 70% van het ontwerp en hierin een bebouwingspercentage van 100% op te nemen. Dit bouwvlak dient aan te sluiten op de locatie van de huidige school.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.



De panden die in het geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als karakteristieke bebouwing (kb) betreffen geen monumenten. De Monumentenverordening is hierop niet van toepassing. Er is geen zwaar toetsingsniveau van welstand op van toepassing. De gemeente is voornemens om deze panden opnieuw te bekijken en te beoordelen of deze panden als gemeentelijk monument kunnen worden aangewezen. Dit gebeurt in het kader van de herijking van het monumentenbeleid. Overigens geldt de Monumentenverordening wel voor alle panden die in een stads- of dorpsgezicht liggen. De stads- en dorpsgezichten zijn via een fijne zwarte arcering op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsplan heeft een signaalfunctie voor waardevolle bomen die op de verbeelding zijn aangeduid. Deze bomen zijn beschermd via het bomenbeleidsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening. Dezelfde systematiek is toegepast op monumenten. Deze zijn op de verbeelding aangeduid en beschermd via de Monumentenverordening.

Het bouwvlak en de bouwhoogten ter plaatse van de Aldenheerd 10 zijn opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Hiermee worden het geldende planologisch regime en de bestaande rechten gerespecteerd. Dit is uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze d.d. 13 oktober 2010, ingekomen 15 oktober 2010

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Gertrudisstraat 7. In het geldende bestemmingsplan Laarveld is wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch Bouwblok te wijzigen in 'bestaand woongebied' en ter plaatse maximaal twee burgerwoningen toe te staan. Verzocht wordt deze wijzigingsbevoegdheid te handhaven.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

Abusievelijk is inderdaad de wijzigingsbevoegdheid niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit wordt aangepast.

Gelet op het vorenstaande wordt in ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig aangepast.

4. Zienswijze van het Watertoetsloket Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo, d.d. 15 oktober 2010, ingekomen 18 oktober 2010

De zienswijze heeft betrekking op de beschermingszone rond de Schonkenlossing. Deze mag vervallen omdat de Schonkenlossing een secundaire status heeft. Voor het overige wordt ingestemd met het plan.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

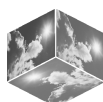
Gelet op het vorenstaande komt de beschermingszone rond de Schonkenlossing in het ontwerpbestemmingsplan te vervallen.

5. Zienswijze van de Inspectie VROM, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven, d.d. 21 oktober 2010, ingekomen 21 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.

Van deze reactie wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.



**6. Zienswijze van de Provincie Limburg, Postbus 5700 te 6202 MA Maastricht
d.d. 28 oktober 2010, ingekomen d.d. 29 oktober 2010**

De provincie is van oordeel dat het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is op het agrarisch bouwvlak en dat derhalve in geval van uitbreiding van het agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak een bijdrage geleverd dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Het plan dient op dit punt bijgesteld te worden.

Uit de verbeelding zou niet blijken waar de 500 m straal van de molenbiotop ligt. Bij de Rijksmonumenten geeft de provincie de gemeente in overweging om de bouw van bijgebouwen op aangrenzende percelen te beperken om zichtlijnen en een vrije ligging te waarborgen. Het archeologisch aspect is echter niet goed verwerkt op de plankaart.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid voor wonen dient te worden toegevoegd dat voldaan dient te worden aan de regionale woonvisie.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen.

In het bestemmingsplan is één agrarisch bouwvlak gelegen. De locatie is Gertrudisstraat 7. Deze locatie is gelegen in perspectief 9 van de perspectievenkaart, zoals bijgevoegd bij de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Het Limburgs kwaliteitsmenu is hier niet van toepassing.

De molenbiotopen zijn op de verbeelding aangeduid met een afzonderlijke arcering in blauw ter plaatse van de Hushoverweg en de Rakerstraat. De molenbiotop aan de Rakerstraat is heel klein, omdat de molen op 495 m afstand ligt van het plangebied. De molenbiotop aan de Hushoverweg valt deels samen met de arcering voor het straalpad. Ons inziens is het onderscheid toch duidelijk zichtbaar.

De bouw van bijgebouwen is opgenomen overeenkomstig de vigerende bouwmogelijkheden. Hiermee worden bestaande rechten gewaarborgd.

Op de verbeelding en in de legenda is onderscheid gemaakt tussen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 2 door op de analoge verbeelding een verschillende arcering toe te passen (grote kruisen in zwart voor Waarde-Archeologie 1 en kleine kruisen in zwart voor Waarde-Archeologie 2). Op de digitale verbeelding is dit onderscheid in de dataset van de beide bestemmingen verwerkt. Ons inziens zijn de beide bestemmingen hiermee duidelijk op de verbeelding onderscheiden en correct in het bestemmingsplan verwerkt.

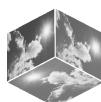
De voorwaarde dat voldaan dient te worden aan de Regionale Woonvisie wordt toegevoegd aan de verschillende wijzigingsbevoegdheden.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan met dien verstande, dat aan de wijzigingsbevoegdheid tot Wonen als voorwaarde wordt toegevoegd dat aan de Regionale Woonvisie dient te worden voldaan.

Ambtshalve wordt overwogen dat de commissie Cultuurhistorie op 23 september 2010 heeft ingestemd met het bestemmingsplan. Hierbij is opgemerkt dat in paragraaf 4.8.2. van de toelichting abusievelijk Swartbroek is genoemd in plaats van Laar en Hushoven. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Ambtshalve wordt overwogen dat in paragraaf 18.2.1 onder c van de regels een maximum aantal van 25 woningen is opgenomen. Dit dient echter 29 woningen te zijn.

Ambtshalve wordt overwogen dat per 1 oktober de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking is getreden en dat de regels hierop aangepast dienen te worden.



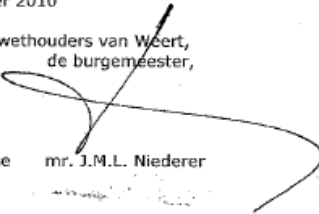
Ambtshalve wordt overwogen dat ter plaatse van de Gertrudisstraat 20 het bouwvlak abusievelijk is komen te vervallen. Dit wordt aangepast.

Ambtshalve wordt overwogen dat wijzigingsbevoegdheid 1 ook van toepassing is op het 'hamerstuk' tegenover Laarderschans 30.

Weert, 2 november 2010

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,


mr. J.F.C. van Gilse


mr. J.M.L. Niederer



Reacties in het kader van vooroverleg

provincie limburg



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

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
29 OKT. 2010	
ZAAKNR.	035098
AFD./NR.	107B/044741
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	BW 29/10/10

VERZONDEN 28 OKT. 2010

Afdeling RON
Ons kenmerk CAS201000014186
DOC201000131176

Behandeld C.A.M. Schreurs
Telefoon (043) 389 7404
Fax (043) 389 7977
Email cam.schreurs@prvlimburg.nl
Maastricht 28 oktober 2010
Verzonden

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Laar-Hushoven 2010", hierna te noemen het plan

Geachte heer Passau,

Uw verzoek heb ik op 13 september jl. ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Landbouw - Limburgs kwaliteitsmenu -

Het Limburgs Kwaliteitsmenu, module 6.7 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding is van toepassing op de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven. Dit beleid is een vervolg op het BOM+-beleid. Uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. In het bestemmingsplan worden aan een agrarisch bouwblok uitbreidingsmogelijkheden geboden zonder dat daar een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit/kwaliteitsverbetering tegenover staat. Ik verzoek u het plan op dit punt bij te stellen.

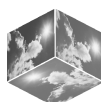
Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 381 80 89
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

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





2. Monumenten en Archeologische waarden

In het plan wordt aangegeven dat er buiten het plangebied een tweetal windmolens staan waarbij binnen de werksfeer radius (straal) van 500m de molenbiotoop van toepassing is. In het plan wordt melding gemaakt van deze obstakelwerking, maar uit de plankaart blijkt niet waar de 500 meter lijn zich bevindt.

Ik geef u in overweging om het gebied rondom Rijksmonumenten een beschermde status te geven, zeker als deze monumenten een vrijstaand karakter bezitten. Geadviseerd wordt om het (vrijstaande) karakter van deze monumenten met de aanwezige zichtlijnen te respecteren. Zo is het bijvoorbeeld bij de Sint-Donatuskapel (welke geflankeerd wordt met een tweetal bomenlanen) niet wenselijk dat in de perceelsgrenzen bijgebouwen komen te liggen.

Het archeologisch aspect is in de plankaart en legenda niet goed verwerkt, dit in tegenstelling tot de toelichting en de regels van het plan. Uit de plankaart blijkt niet welke (archeologische) bestemming van toepassing is.

Ik verzoek u plan op bovenstaande punten aan te passen.

3. Wonen

Het bestemmingsplan Laar-Hushoven 2010 biedt de mogelijkheid om middels ontheffing of middels een wijzigingsbevoegdheid woningbouw toe te voegen. Zowel in de toelichting als in de ontheffingscriteria/ wijzigingscriteria zijn er geen voorwaarden opgenomen dat de nieuwe woningbouw moet passen binnen de geldende regionale woonvisie. Ik verzoek u het plan op dit punt aan te passen.

b.a. 

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



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: 10/21/10 11:24
Onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan Laar-Hushoven 2010

GEMEENTE WEERT	
E-mail INGEKOMEN OP	
21 OKT. 2010	
ZAAKNR.	035098
AFD./NR.	107B/ 044523
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	BW 21/10/10 /f

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

Op 21 september 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Laar-Hushoven 2010" (H36272).

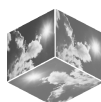
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken 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>





**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk: 1OMB10MB
ons kenmerk: ka/jati/wt/2010.14574
uw brief van: 15 september 2010
datum: 14 oktober 2010
verzonden:

15 OKT 2010

Burgemeester en wethouders van
Weert
mevr. M. Arts
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
18 OKT. 2010	
ZAAK NR.	035442
AFD.	10MB/044351
RAAL NR.	
KOPIE NR.	

onderwerp: Watertoets bestemmingsplan Laar-Hushoven 2010

Geacht College,

Wij hebben van u het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan ontvangen op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht ten behoeve van een actualisatie van geldende bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan liggen geen rioolwatertransportleidingen van het Waterschapsbedrijf Limburg (WBL). Wel liggen in het plangebied de primaire watergang Rakerlossing en de secundaire watergang Schonkenlossing. De Rakerlossing is op de kaart en via de regels goed aangeduid/bestemd. U heeft langs de Schonkenlossing een beschermingszone aangegeven. Aangezien de Schonkenlossing de secundaire status heeft, kan deze beschermingszone komen te vervallen.

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

Namens het watertoetsloket*,

ir. A. (Alfred) Paarlberg,
hoofd van de afdeling Kennis en Advies

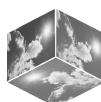
* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pre-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke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

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111
F 077- 3873605

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





Nummer raadsvoorstel: RAD-000377

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 04 januari 2011;

Burgemeester en wethouders hebben op 10 november 2010 bekend gemaakt dat met ingang van 11 november 2010 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 december 2010, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

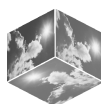
Het plan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied dat globaal wordt omsloten door de Heugterbroekdijk, Aan Botkoel, Bosstraat, Laarderheerd, Rakerstraat, Laarderschans, Heerspad, Laarderweg, Schonkenstraat, Schonkenweg, Gertrudisstraat en Rietstraat met inbegrip van een gedeelte van genoemde wegen alsmede het gebied dat globaal wordt omsloten door de Hushoverweg, Maasenweg en Sint Donatuskapelstraat met inbegrip van een gedeelte van genoemde wegen met uitzondering van de Schonkenweg 6 en Rietstraat 53.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' is een schriftelijke zienswijze ingediend en een reactie binnengekomen. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hier als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Zienswijze d.d. 9 december 2010, ingekomen 14 december 2010

De zienswijze is van gelijke strekking als de zienswijze die is ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan Laar-Hushoven 2010. De zienswijze heeft betrekking op karakteristieke panden die niet op de kaart worden aangeduid en waarvan iedere bescherming ontbreekt. Waardevolle bomen worden wel op de plankaart aangeduid. Er is geen beschermende regeling via de monumentenregelgeving. De panden worden zodoende 'vogelvrij'. Verzocht wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan uit te stellen totdat herziene monumentenregelgeving in werking treedt.

De zienswijze heeft voorts betrekking op het perceel Aldenheerd 10. In het plan wordt de situatie van het bouwblok gecontinueerd waarbij een bebouwingspercentage van 70% is toegestaan. Het benutten van het bouwvlak zal er toe leiden dat er een te massieve massa ontstaat. Dit past niet in het karakter van Laar. De aansluiting op de naastgelegen woning lijkt niet passend. Gevraagd wordt een bouwblok ter grootte van het huidige schoolgebouw op te nemen met een hoogte van 8 m (goot) en 12 m (nok) en het totale bouwvlak te verkleinen tot 70% van het ontwerp en hierin een bebouwingspercentage van 100% op te nemen. Dit bouwvlak dient aan te sluiten op de locatie



van de huidige school en goot- en bouwhoogte te bevatten die aansluit bij de bebouwingsvoorschriften van de bestaande woningen aan de Aldenheerd.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

Voor de panden die in het geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als karakteristieke bebouwing (kb) is geen gemeentelijk beleid vastgesteld. Voor waardevolle bomen is dit wel het geval. Hiervoor is een bomenbeleidsplan vastgesteld en geldt de Algemene Plaatselijke Verordening. Karakteristieke panden die in een gemeentelijk stads- of dorpsgezicht liggen, zijn wel beschermd via de monumentenverordening. In dit bestemmingsplan geldt dit voor de kerk die gelegen is in het dorpsgezicht 'Laarderschans'. Dit dorpsgezicht is via een aanduiding herkenbaar op de verbeelding. De panden die in het geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als karakteristieke bebouwing (kb) betreffen geen monumenten. Het enige dat voor deze panden geregeld is, is dat er een aanlegvergunning benodigd is om deze panden te slopen. Er zijn geen regels gesteld voor het behoud van de waarden van een dergelijk pand. Er is geen zwaar toetsingsniveau van welstand op van toepassing. Daarom kunnen de waarden door verbouwing verloren gaan. De gemeente heeft geen gronden een eventuele aanvraag om sloopvergunning en aanlegvergunning voor de sloop van een dergelijk pand te weigeren. De gemeente heeft ook geen gronden een eventuele aanvraag om bouwvergunning, waarbij de waarden van het pand verloren gaan, te weigeren. Dit is de reden dat de gemeente ervoor gekozen heeft deze panden niet op te nemen op de verbeelding. In het kader van de herijking van het monumentenbeleid worden alle beeldbepalende panden gescreend en wordt beoordeeld of ze kunnen worden aangewezen als gemeentelijk monument. Dan is bescherming via de Monumentenverordening gewaarborgd.

Het bouwvlak en de bouwhoogten ter plaatse van de Aldenheerd 10 zijn opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Hiermee worden het geldende planologisch regime en de bestaande rechten gerespecteerd. Dit is uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen. Het is gebruikelijk om bij maatschappelijke bestemmingen te werken met bouwvlakken en percentages. Dit wordt op andere plaatsen op eenzelfde wijze gedaan. Het bestemmingsplan wijzigt op dit punt niet. Eventuele (ver)nieuwbouw op de locatie dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn. Deze toets maakt deel uit van een eventueel traject om te komen tot een bouwplan.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Reactie van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht d.d. 22 december 2010, ingekomen 23 december 2010

De beoordeling van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

Van de reactie wordt kennis genomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de behandeling van het voorstel in de commissie Ruimtelijke Zaken wordt een aantal ambtshalve wijzigingen toegevoegd. Dit zijn:

- *Artikel 7.2.3 sub 3 tweede bolletje van de regels (reclamemasten waarvan de bouwhoogte maximaal 4,00 m mag bedragen) dient te worden verwijderd.*
- *De woonbestemming op het perceel Rakerstraat 9 dient in overeenstemming te worden gebracht met de feitelijke situatie (perceel sectie W nummer 431 dient aan de woonbestemming te worden toegevoegd).*
- *Het bouwvlak van de woning Hushoverweg 98 is niet op de verbeelding opgenomen, dit dient te worden hersteld.*

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.



Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien geen kostenverhaal aan de orde is.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van juli 2010 en de kadastrale ondergrond van juli 2010.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010'.
4. Besluiten de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 09 februari 2011.

De griffier,



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

De voorzitter



drs. W.J.A. Dijkstra

