
Bestemmingsplan Kloosterstraat, integrale herziening

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van

de griffier,

Afdeling Ruimtelijk Beleid

Versie van: oktober 2013
Documentnaam: Toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Beschrijving van de omgeving van het plan.	5
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
3. HET PLAN	11
3.1 Beschrijving van het plan	11
3.2 Planopzet	11
3.3 Sociale huurwoningen	14
4. BELEIDSKADER	18
4.1 Inleiding	18
4.2. Rijksbeleid	18
4.3 Provinciaal beleid	19
4.4 Gemeentelijk beleid	23
5. UITVOERBAARHEID	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Verkeer en parkeren	29
5.3 Milieuwetgeving.....	31
5.4 Leidingen	37
5.5 Waterhuishouding en watertoets.....	37
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	40
5.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	41
5.8 Duurzaamheid.....	42
5.9 Afvalinzameling.....	43
5.10 Economische uitvoerbaarheid	43
6. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	44
6.3 Conclusie	45
7. JURIDISCHE OPZET	46
7.1 Inleiding	46
7.2 Verbeelding.....	46
7.3 De planregels	47
7.4 De bestemmingen	47
7.5 De aanduidingen	52
7.6 Nadere eisen ter verbetering.....	52
8. HANDHAVING	54
9. PROCEDURE	57
9.1 De te volgen procedure	57

9.2 Kennisgeving voorbereiding	57
9.3 Vooroverleg.....	58

Bijlagen:

1. Bodemonderzoeken (MAH, rapport nummers 478WRT/10/R1 d.d. 15 maart 2011 en 424WRT/11/R2 d.d. 10 april 2012)
2. Akoestisch onderzoek (db/a Consultants, rapport nummer **AR 10.185/1 d.d. 3 oktober 2013**)
3. Geohydrologisch onderzoek (Grontmij, projectnummer 303845 d.d. 9 mei 2011)
4. Archeologisch onderzoek (ADC ArcheoProjecten, rapport nummer 2542 d.d. 14 december 2010).
5. Flora en faunaonderzoek (Bureau Meervelt, rapport nummer 10-081 d.d. 26 oktober 2010)
6. **Uitspraak Raad van State d.d. 19 juli 2013.**

1.INLEIDING

Op 10 april 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kloosterstraat' vastgesteld. Tegen dit besluit heeft de Stichting Islamitische Moskee beroep ingesteld. Tevens heeft de Stichting de Raad van State verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De Raad van State heeft op 19 juli 2013 besloten dit verzoek toe te kennen voor wat betreft het appartementencomplex alsmede twee bouwblokken voor elk twee woningen, gelegen het dichtst bij de moskee. Dit bestemmingsplan strekt er toe het bestemmingsplan 'Kloosterstraat' te repareren. De wijzigingen in de toelichting en in de regels ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat' zijn vet gedrukt opgenomen.

De gemeente Weert is voornemens de locatie van de voormalige basisschool Biest, de gymzaal aan de Graafschap Hornelaan en wijkgebouw 't Sonnehofke te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Als gevolg van een fusie van de basisscholen in Biest, Groenewoud en centrum (basisschool Biest, basisschool Sint Martinus en de J.F. Kennedyschool) is de locatie van de basisschool Biest vrijgekomen. Inmiddels is de nieuwe brede school Aan de Bron al enkele jaren in gebruik. Door de nieuwbouw van sporthal Aan de Bron was de capaciteit van de gymzaal aan de Graafschap Hornelaan niet meer nodig. De gymzaal is inmiddels gesloopt. Buurthuis 't Sonnehofke krijgt tevens onderdak in brede school Aan de Bron. Hiermee is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling.

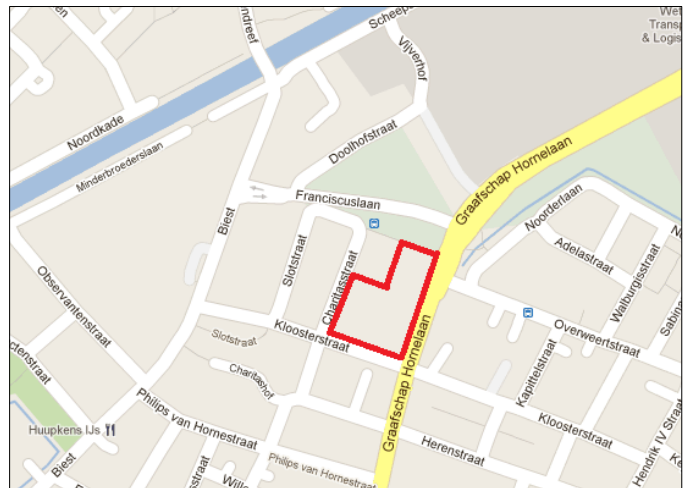


figuur: ligging locatie in Weert

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Beschrijving van de omgeving van het plan.

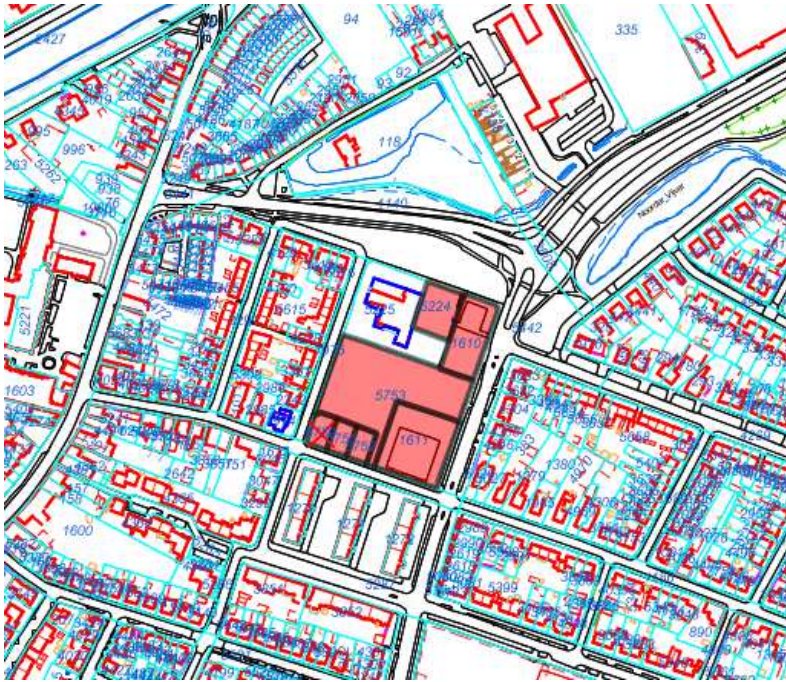
Het plangebied ligt in de wijk Biest aan de oostzijde van de stad Weert, nabij het centrum. Biest is een wijk met hoofdzakelijk een woonfunctie. Aan de noordzijde in de oksel van de Zuid/Willemsvaart en Ringbaan-Oost zijn enkele bedrijven gesitueerd. De wijk is gelegen tussen de Zuid-Willemsvaart (in het noorden), de Ringbaan-Oost (in het noordoosten), de Graafschap Hornelaan/Boerhaavestraat/Hofakkerstraat met aanliggende straten (in het zuidoosten) en de Kasteelsingel (in het westen). In de wijk zijn naast de brede school en sporthal Aan de Bron diverse andere voorzieningen gelegen, waaronder een buurtwinkelcentrum en diverse dienstverlenende bedrijven aan de Biest. De wijk ligt tegen het centrum van Weert. Veel voorzieningen zijn dan ook op korte afstand bereikbaar. Het plangebied wordt omsloten door woonstraten waarvoor een 30-km zone geldt (Kloosterstraat en Charitasstraat) en ontsluitingswegen waarvoor een 50-km regime geldt (Franciscuslaan en Graafschap Hornelaan).



figuur: ligging locatie in de wijk

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Biest, wordt omsloten door de Franciscuslaan, Graafschap Hornelaan, Kloosterstraat en Charitasstraat en is kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S nr. 3581, groot ca. 3.990 m², sectie S nr. 3489, groot ca. 2.340 m², sectie S nr. 5484, groot ca. 87 m² en sectie S nr. 5485 ged., groot ca. 1250 m². Het perceel was grotendeels in gebruik voor maatschappelijke doeleinden (een basisschool, gymzaal en buurthuis). De opstallen zijn inmiddels gesloopt. Het terrein ligt nu braak. De openbare groen- en speelvoorziening aan de zuidoostzijde van het plangebied is nog aanwezig.



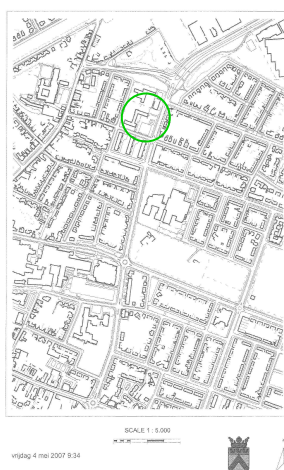
figuur: situatie plangebied

Algemeen:

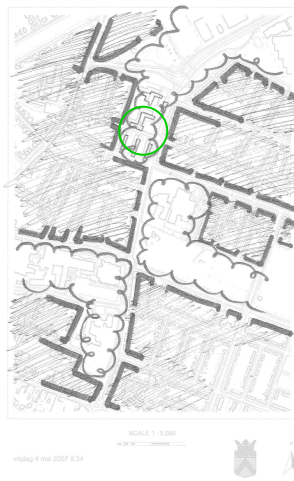
- Gezien vanuit de wijken Biest en Groenewoud is de locatie excentrisch gelegen, ingeklemd tussen enerzijds het bedrijvengebied **aan de noordzijde** en anderzijds tussen de woongebieden, **met in de directe omgeving tevens voorzieningen in de vorm van een winkelstrip en een school voor voortgezet onderwijs.**
- De locatie is ingesloten door het omliggende wegenpatroon en vormt binnen de stedenbouwkundige uitleg van Biest/Groenewoud, qua functies en door de verschijningsvorm van de moskee en de destijds aanwezige maatschappelijke functies (**school, gymzaal, wijkgebouw**), een enclave in de wijk Biest. Dit gedeelte van de wijk Biest kent een rationeel verkavelingspatroon, dat wordt doorgezet in oostelijke richting in de wijk Groenewoud.
- Behalve aan de noordzijde, waar het groen rondom de Franciscuslaan de overgang vormt naar de hospice-locatie aan de Doolhofstraat, wordt het plangebied grotendeels door woningbouw omringd.
- Aan de zuidzijde prikt een karakteristiek bomenlaantje midden het plangebied in. Deze bomen zijn beschermd via zowel het bomenregister als het bestemmingsplan en vormen de begrenzing tussen enerzijds de openbare speel- en groenvoorziening en anderzijds het destijds aanwezige schoolgebouw.
- In de reeks open/gesloten gebieden aan de Graafschap Hornelaan is de locatie een van de open ogende gebieden. Het bebouwingspercentage bedroeg ca. 17,5%. Het toegestane bebouwingspercentage op de locatie bedroeg echter 50%. Met de vrij centraal gesitueerde en in bouwhoogte relatief laag gehouden voorzieningen oogde de locatie open.



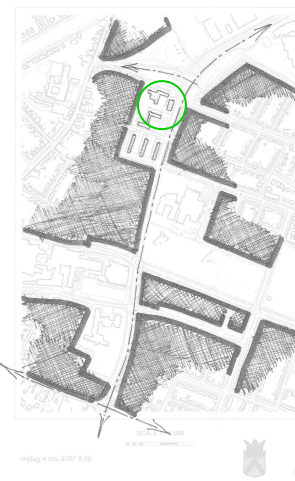
figuur: luchtfoto plangebied, de bebouwing is inmiddels gesloopt.



figuur: overzichtskaart



figuur: rood-groen



figuur: open-dicht

Omliggend woningen- en wegenpatroon:

- De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Graafschap Hornelaan (lus Maaseikerweg/Ringbaan-Zuid/Roermondseweg/Ringbaan-Oost/Leuken-Noord). **Dit is een van de ontsluitingswegen van de stad.**
- Aan deze weg wisselt wegbegeleidende bebouwing zich af met losse, bijzondere bebouwing in het groen.



figuur: Graafschap Hornelaan met locatie (links) en lichte bebouwing aan overzijde

- De tegenover de locatie gelegen bebouwing, aan de oostzijde, wordt gevormd door een aan deze straat gelegen typerend na-oorlogs cluster van halfvrijstaande woningen in lichte kleurstelling.
- Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door een brede groenstrook met dubbele bomenrij en de daarachter gelegen Franciscuslaan (dé kortsluiting tussen Graafschap Hornelaan en de verbinding Centrum / Molenakker, Biest). Ten noorden hiervan ligt verscholen aan de Doolhofstraat in het groen een hospice.



figuur: Franciscuslaan met groene karakter (links en rechts)

- Westelijk wordt de locatie begrensd door de rijwoningen in het bouwblok Charitasstraat-Slotstraat.
- Behalve aan de noord- en zuidzijde betreft het hoofdzakelijk grondgebonden huurwoningen in donkere kleurstelling.



figuur: Charitasstraat (links en rechts)

- De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kloosterstraat, die vanaf het klooster aan de Biest nog over een grote lengte, tot in Groenewoud, het oorspronkelijk tracé volgt.
- Hier grenst de locatie aan verschillende woonsferen die door de Kloosterstraat verbonden worden: aan de zuidzijde is een woningcomplex gesitueerd bestaande uit drie appartementencomplexen in drie bouwlagen met een onderbouw in donkere metselwerk en lichte beton kleurstelling.



figuur: Kloosterstraat met appartementen (links) en locatie (rechts)



figuur: Kloosterstraat richting Biest (links) en Charitasstraat richting centrum (rechts)

- de locatie grenst aan de noord-west zijde aan een moskee welke is gelegen aan de Charitasstraat.
- de moskee is gevestigd op een voormalige onderwijslocatie, en is uitgebreid en vernieuwd.
- vanwege het parkeren oogt de locatie stenig, de buitenruimte is maximaal ingevuld met parkeerplaatsen.
- de ontsluiting van de moskee vindt plaats via een inrit aan de zijde van de Graafschap Hornelaan.



figuur: moskee aan Charitasstraat, voor verbouwing (links) en inrit Graafschap Hornelaan (rechts)



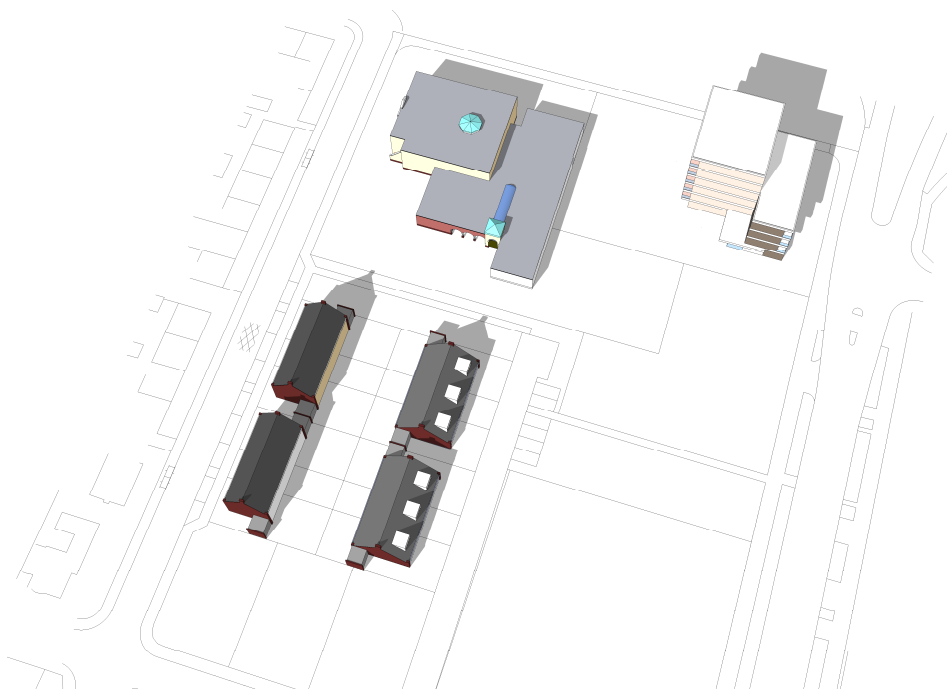
figuur: moskee aan Charitasstraat, na verbouwing

3. HET PLAN

3.1 Beschrijving van het plan

Het betreft een inbreidingslocatie met woningbouw en beperkte voorzieningen op een locatie waar voorheen maatschappelijke functies waren gesitueerd. Het plan omvat nieuw te bouwen woningen in verschillende woningtypes en met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. In het noordoosten worden 18 gestapelde sociale huurwoningen gebouwd, in maximaal zes bouwlagen met per verdieping 4 of 2 woningen (op de begane grond en op de 4^e en 5^e verdieping komen 2 woningen). In het zuidwesten worden 15 grondgebonden woningen gebouwd, waarvan 12 projectmatig en 3 in de vorm van uit te geven bouwkavels. De 12 projectmatig te bouwen woningen betreffen **4** blokjes van elk **3** woningen. Het voornemen bestaat om de **tussenwoningen bereikbaar te maken voor** starters en de **eindwoningen** als levensloopbestendige woningen, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De drie bouwkavels worden georiënteerd op de Kloosterstraat. In totaal gaat het om 33 woningen.

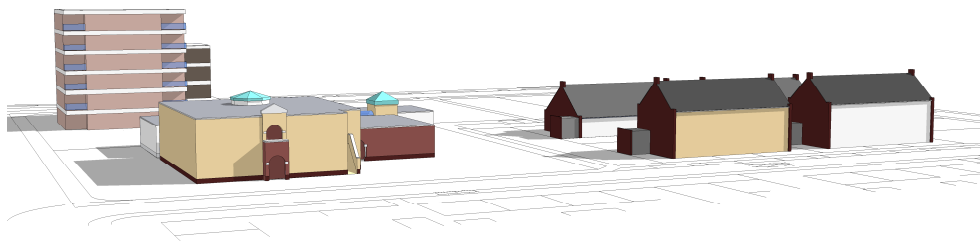
3.2 Planopzet



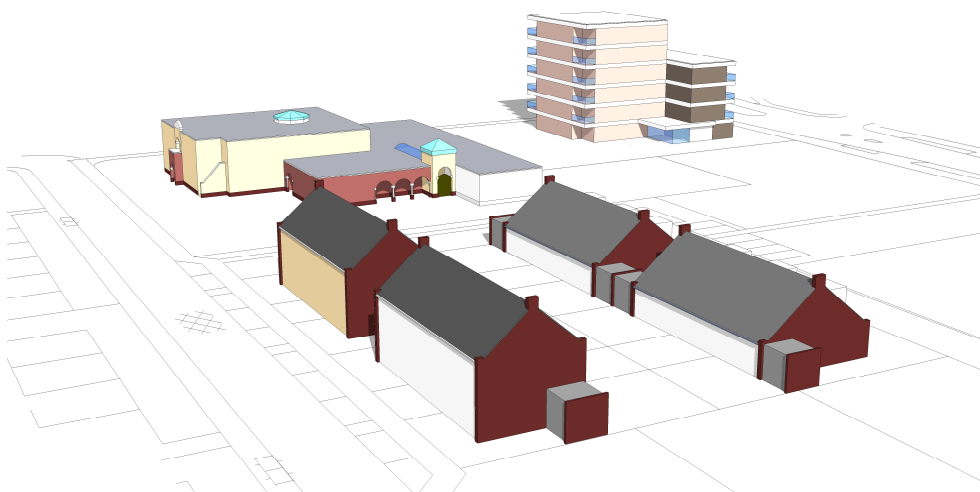
figuur: impressie planopzet met daarin opgenomen de moskee

In bovenstaande figuur is het appartementencomplex aan de rechterzijde in lichte kleur aangegeven. Verder zijn de geplande grondgebonden woningen aan

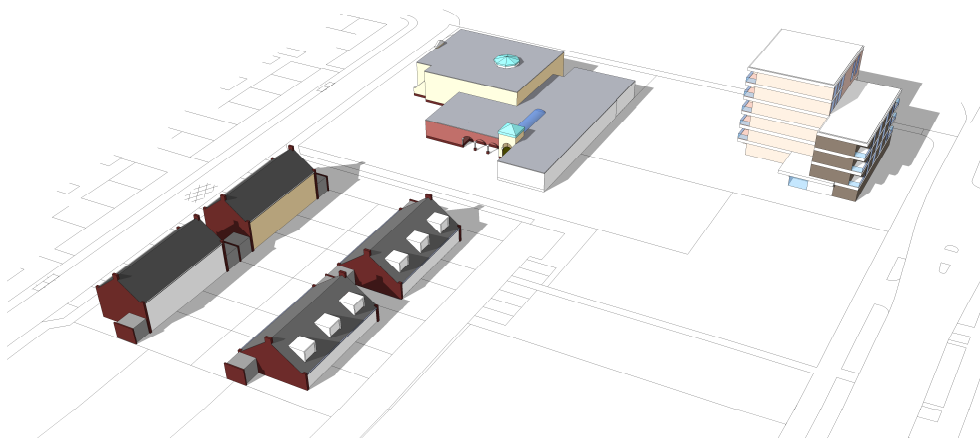
de linkzijdige herkenbaar. De drie bouwkavels zijn onder de woningen
geprojecteerd, aan de Kloosterstraat.



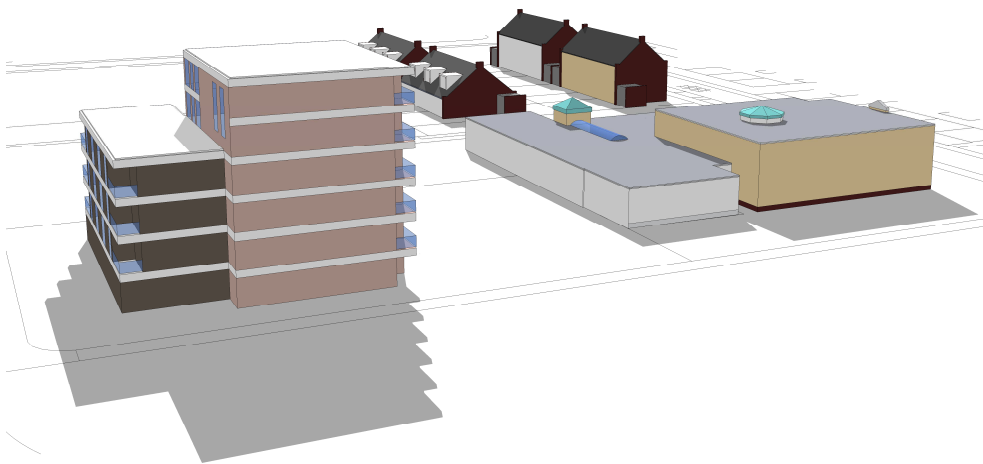
figuur: impressie vanaf Charitasstraat zijde Franciscuslaan



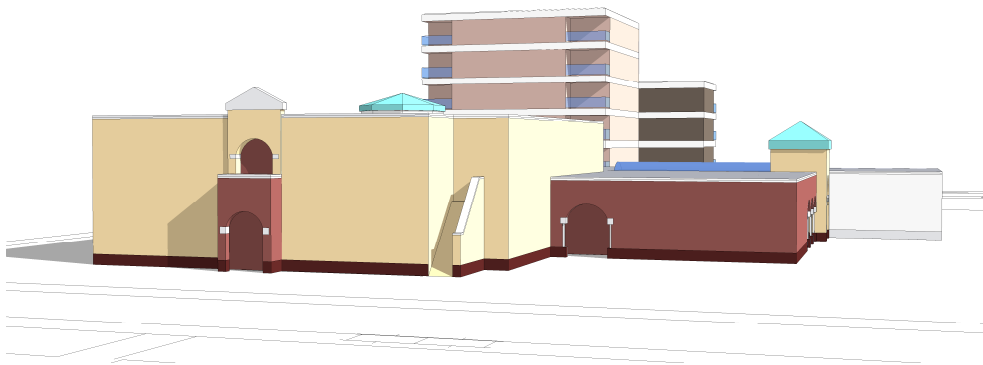
figuur: impressie vanaf Charitasstraat zijde Kloosterstraat



figuur: impressie vanaf Kloosterstraat zijde Graafschap Hornelaan



figuur: impressie vanaf Franciscuslaan zijde Graafschap Hornelaan



figuur: impressie vanaf Charitasstraat

Door het toevoegen van woningen op deze locatie wordt het woongebied in Biest gekoppeld aan het woongebied van Groenewoud. De 'aanheling' gebeurt met name door de realisatie van grondgebonden woningen. De appartementen nemen een bijzondere plaats in bij de kruising Graafschap Hornelaan – Franciscuslaan.

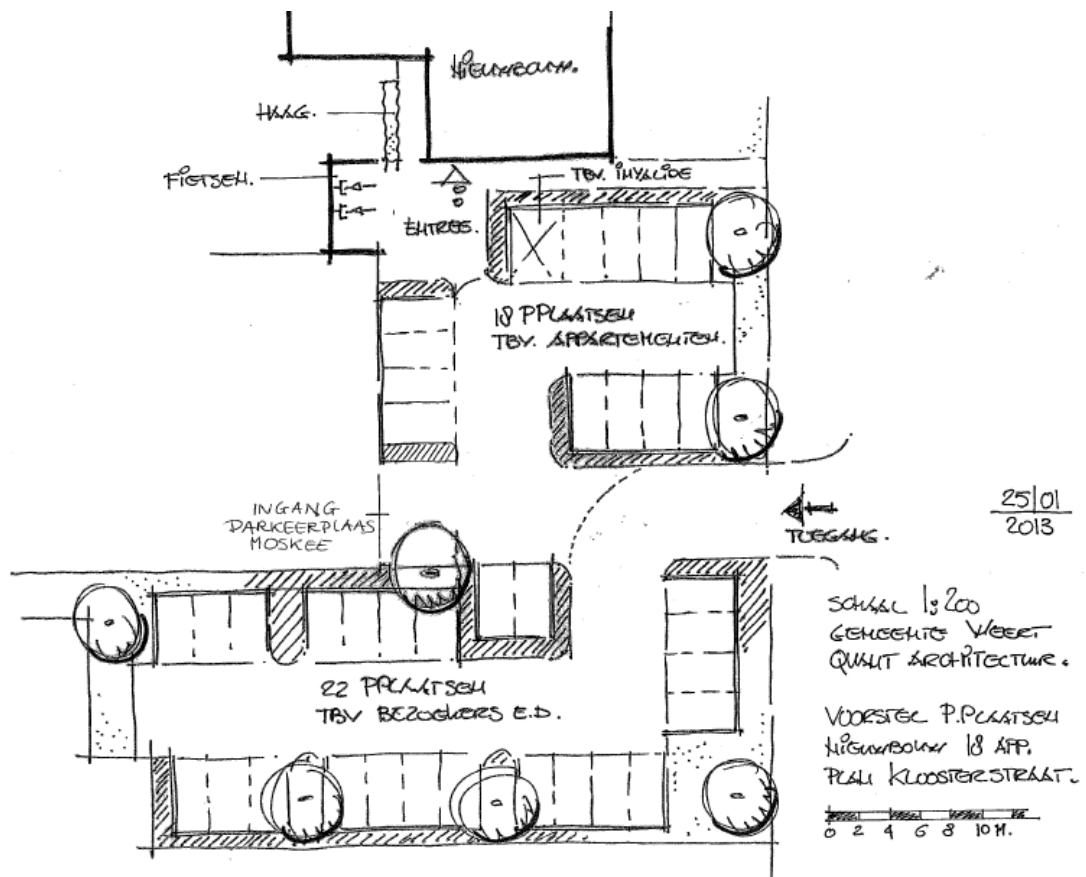
De grondgebonden woningen (**drie**-onder-één-kap) sluiten voor wat betreft het woningtype aan op de woningen aan de Charitasstraat. Aan beide zijden van dit deel van de straat ontstaat hierdoor een beeld van grondgebonden woningen. Echter de nieuwe woningen zullen qua woonwensen meer op deze tijd toegesneden zijn. Verder vindt parkeren deels op eigen terrein plaats, waar in de bestaande situatie het parkeren met name in de openbare ruimte plaatsvindt, omdat hiervoor geen ruimte is op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein ontbreekt bij de bestaande woningen en de parkeerdruk in de Charitasstraat is hoog door het toenemend autogebruik van de afgelopen tientallen jaren.

Het appartementencomplex bevat naast appartementen, op de begane grond ook bergingen. Zij vormt de beëindiging van de Graafschap Hornelaan die gekenmerkt wordt door een afwisseling van woningen met maatschappelijke voorzieningen en een winkelstrip. Deze beëindiging geeft tevens de overgang aan naar andere functies, namelijk het bedrijventerrein Doolhof. De massa is passend bij de Graafschap Hornelaan, waar bebouwingsclusters in verschillende hoogten en groen elkaar afwisselen. Door het appartementencomplex als schijnbaar solitair element te projecteren op de hoek van de Graafschap Hornelaan en de Franciscuslaan, vindt een ontkoppeling plaats ten opzichte van de dicht bij elkaar gebouwde en inmiddels gedateerde portieketageflats aan de zuidzijde van de locatie. Het hoogteverschil in het appartementencomplex zorgt ervoor dat het hoge ranke deel het einde van de woonbuurt markeert, terwijl het lagere deel de overgang naar de grondgebonden woningen aan de overzijde van de Graafschap Hornelaan vormt.

De bestaande aanwezige open plek aan de Graafschap Hornelaan met groen- en speelvoorziening blijft gehandhaafd. Het open karakter wordt extra versterkt door de nieuwe parkeerplaats bij het appartementencomplex. Hier stonden voorheen een schoolgebouw en een gymzaal. De open plek is daardoor groter geworden. Vanuit de Graafschap Hornelaan krijgt men hierdoor tussen het groen door zicht op de moskee. Vroeger belemmerde het schoolgebouw en de gymzaal dit zicht. Het bebouwingspercentage in het nieuwe bestemmingsplan wordt maximaal ca. 20%.

3.3 Sociale huurwoningen

Het ontwerp van de sociale huurwoningen met bijhorende voorzieningen zijn onderstaand schetsmatig door de architect in beeld gebracht.



figuur: schets situatie appartementen met parkeerplaats en (gezamenlijke) inrit naar ook de moskee



figuur: impressie appartementen vanaf de noordzijde gezien richting het zuiden

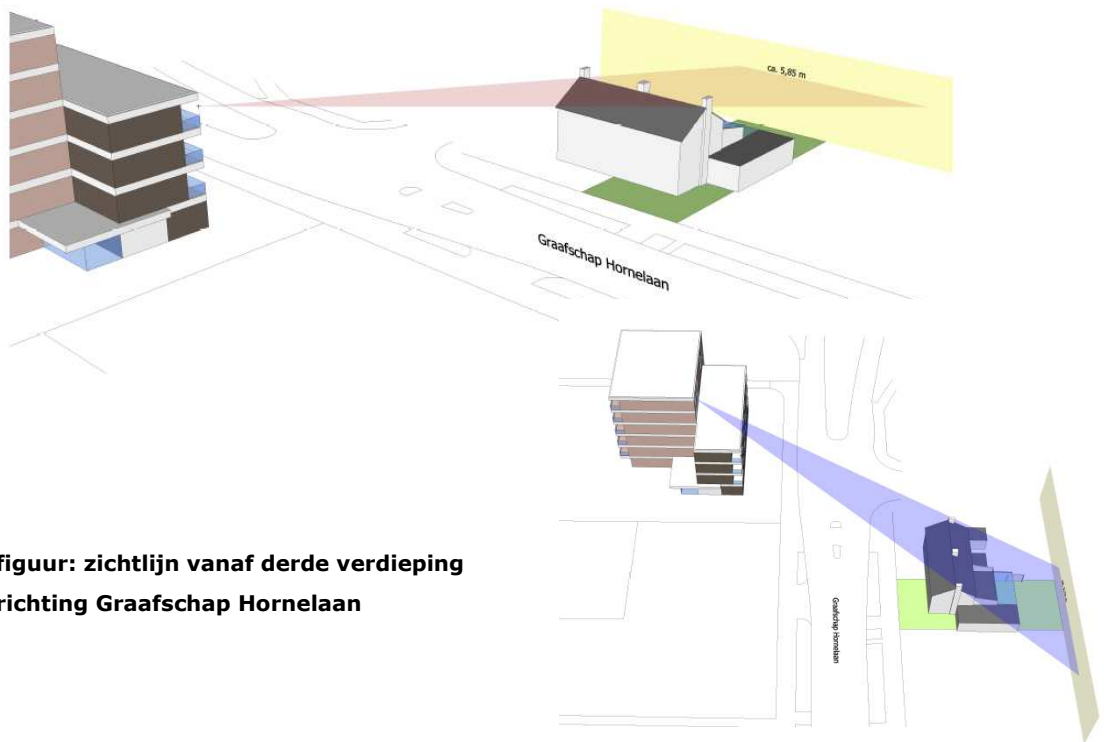


figuur: impressie appartementen vanaf parkeerplaats/moskee



figuur: impressie vanaf noordoostzijde

Van inkijk in de achtertuinten van de bestaande woningen aan de overzijde van de Graafschap Hornelaan is geen sprake. Onderstaande impressies tonen dat aan. Bij een standpunt op de derde verdieping eindigt het zicht op een hoogte van **ca. 5,85 m**. Bij een standpunt op de 5^e verdieping eindigt het zicht op een hoogte van **ca. 3,70 m**.



figuur: zichtlijn vanaf derde verdieping richting Graafschap Hornelaan



figuur: zichtlijn vanaf vijfde verdieping richting Graafschap Hornelaan

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijk beleid met o.a. het geldende bestemmingsplan.

4.2. Rijksbeleid

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

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

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

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

Het komt er op neer dat het Rijk op grotere afstand staat ten aanzien van kleinere initiatieven zoals de herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling daarom niet conflicteert met het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

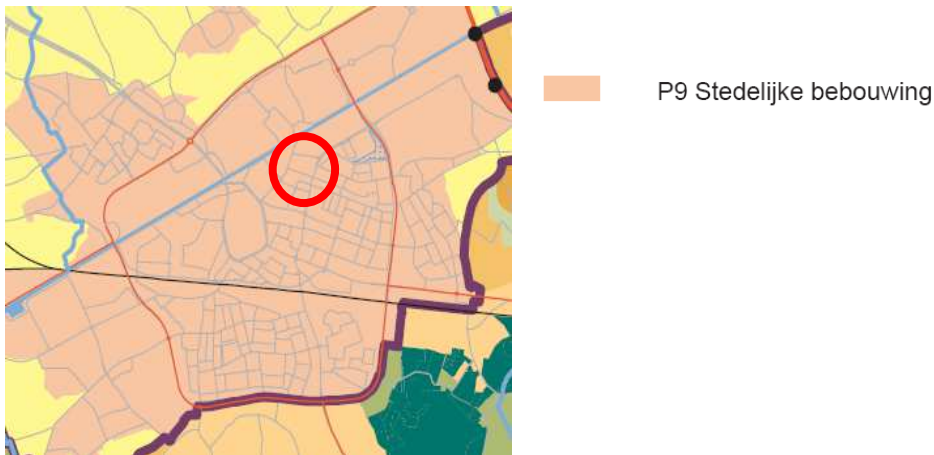
Het Provinciaal Omgevingsplan (POL) uit 2001 is geactualiseerd en opnieuw vastgesteld op 22 september 2006 in een vernieuwde versie. In 2011 is het POL opnieuw geactualiseerd. Het nieuwe POL bevat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen.

In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project binnen het perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'.

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

- de bestaande stedelijke bebouwing (P9), waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones (P8), die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als inbreidingsgebieden niet toereikend zijn.

De POL-kaart met de locatie is onderstaand opgenomen.



figuur: uitsnede POL-kaart met perspectieven actualisatie 2008

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en

ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.

De milieukwaliteit in dit P9-gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad&Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Brede Doeluitkering voor infrastructurele werken (BDU) en Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) kan de Provincie een stimulerende en participerende rol vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Het voorliggende plan ligt binnen de bebouwde kom en is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan de beoogde doelstelling van het perspectief 'de bestaande stedelijke bebouwing'.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Met het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' wil de Provincie Limburg een antwoord geven op kritische geluiden uit de Limburgse samenleving over de complexiteit van de regelgeving en de lange en vaak ondoorzichtige besluitvormingsprocessen en procedures bij de voorbereiding van ruimtelijke (bouw)plannen.

Vanuit die constatering is de provincie met het heroriëntatietraject de weg ingeslagen naar een andere, meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, om binnen de provinciale beleidskaders te komen tot meer slagvaardigheid en kwaliteit in de doorwerking en uitvoering van de ruimtelijke ordening. Hiermee wordt ingespeeld op een in Nederland breed gedragen manier van denken en werken in de ruimtelijke ordening, de ontwikkelingsplanologie.

Doel van het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' is te komen tot een werkwijze die meer kansen wil bieden aan maatschappelijke gewenste

ontwikkelingen, mits die passen binnen de beleidsdoelen van de Provincie Limburg en geen afbreuk doen aan (c.q. een versterking opleveren van) de aanwezige gebiedskwaliteiten. Samenwerking tussen betrokken partijen, duidelijk zijn over de kaders maar met een grotere flexibiliteit in de uitvoering. Dit zijn de noodzakelijke componenten om de slagvaardigheid en kwaliteit in de ruimtelijke ordening te vergroten. Dit vereist op de eerste plaats attitude van openstaan voor goede initiatieven, bereid zijn tot samenwerking met andere overheden en initiatiefnemers, en hierbij staan voor je eigen belang, maar deze ook durven afwegen tegen het integrale belang.

Dit alles mag natuurlijk niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten en toekomstwaarden. Belangrijke ontwikkelingen dienen steeds eerst getoetst te worden aan de gewenste lange termijn ontwikkelingen en kwaliteitsdoelen. Op haar schaal- en abstractieniveau biedt het POL2006 het kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen.

Met name het driehoeksmodel, gericht op een evenwichtige beoordeling van de economische, ecologische en sociaal/culturele belangen en de POL-perspectieven, als referentie voor uiteenlopende visies op de ontwikkeling van gebieden, wordt gezien als richtinggevend voor ontwikkelingsplanologie. Hierin zal kwaliteitsborging via een integrale procesaanpak (van planvoorbereiding) verankerd moeten worden.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied, zoals in onderhavig geval, wordt met name gelet op de grotere ontwikkelingen van bovenlokaal belang. In dit plangebied is dit niet aan de orde. Het betreft hier een relatief kleinschalige ontwikkeling. Dergelijke ontwikkeling wordt marginaal op ruimtelijke/juridische aspecten getoetst.

POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een Plan op hoofdlijnen, met de status van zowel structuurvisie, waterplan, milieubeleidsplan, verkeers- en vervoersplan van de Provincie Limburg, en het bevat tevens de hoofdlijnen van het beleid voor economie, welzijn en cultuur. Het POL is geen uitvoeringsprogramma. Voor allerlei gebieden of sectoren worden er, binnen de hoofdlijnen van het POL, uitvoeringsprogramma's gemaakt of in afstemming met Rijk en andere partners opgesteld (o.a. Verstedelijkingsafspraken 2010-2020).

De focus van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering is gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een in de toekomst krimpende bevolkingsomvang in de komende twee decennia en de coördinerende en sturende provinciale rol daarbij. Daarbij wordt meer dan tot nu toe ook ingegaan op de regionale verschillen binnen Limburg. Dit blijft op hoofdlijnen en gericht op twee perioden van 10 jaar tot 2030. De

indicatieve ramingen van de verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad voor de perioden 2010 – 2020 en 2020 - 2030 zijn opgenomen in de geactualiseerde tekst van de betreffende paragraaf (6.3) van het POL2006. De provinciale woonvisie vormt een nadere uitwerking en operationeel kader.

In Midden-Limburg is in enkele gemeenten inmiddels ook sprake van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er volgens E,til tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. Er wordt in het extra aantrekken van nieuwe inwoners voorzien. De demografische ontwikkelingen maken dat, puur kwantitatief bekeken, per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg nog moet doorgroeien met ca. 6.000 woningen tot de huishoudenstop. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie van de woningvoorraadbehoefte met ca. 1.000 woningen. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang én wijzigende samenstelling van huishoudens en vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit is van lokaal, regionaal en provinciaal belang. De nog te realiseren nieuwe locaties in een stadsregio dragen bij aan de transformatieopgave van die stadsregio. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen óók in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor het Weerterkwartier (Weert, Nederweert en Leudal-West) wordt voor de periode 2008-2020 een voorraadontwikkeling verwacht van ca. 2.000 woningen. Volgens de provincie zal de voorraadontwikkeling voor het Weerterkwartier voor de periode 2020-2030 per saldo 0 bedragen.

Door Rijk en provincie wordt al decennia lang ingezet op het zoveel mogelijk concentreren van woningbouw in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het Rijk stelt in de Nota Ruimte, dat de zogenaamde bundelingsgebieden hun aandeel in het totaal aantal woningen, minstens dienen te behouden. In POL2006 is dit bundelingsbeleid overgenomen. Overeenkomstig het bundelingsbeleid van de provincie dient van de totale woningproductie het aandeel van de stadsregio 51% te bedragen en het aandeel van het landelijk gebied 49%. De begrenzing van de stadsregio komt overeen met de grens stedelijke dynamiek, zoals in bovenstaande figuur aangeduid is.

Bij plattelandskernen in Midden-Limburg ziet de provincie nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding (SER-ladder). Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zich zelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-

agrarische) bebouwing en incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing in het buitengebied bepaald moeten worden.

Dit plan betreft een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase-1 document

De structuurvisie fase-1 document is vastgesteld op 18 maart 2009. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juli 2008 en daarmee samenhangend de Grondexploitatiewet is het noodzakelijk om een actuele structuurvisie te hebben (artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening). Bovendien biedt de Grondexploitatiewet nieuwe mogelijkheden. Het Structuurplan uit 1998 was zowel inhoudelijk als juridisch/planologisch niet meer actueel. Besloten is om het opstellen van een nieuwe structuurvisie in 2 fasen te splitsen.

Allereerst is een fase 1 document opgesteld. Hierin zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder economie, wonen, groen, water, infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een actieprogramma samengesteld uit de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Na afronding van dit Structuurvisie fase 1 document wordt een structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Deze visie is nog niet vastgesteld.

Deze structuurvisie fase 1 biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een gezamenlijk kaderstellend beleid.

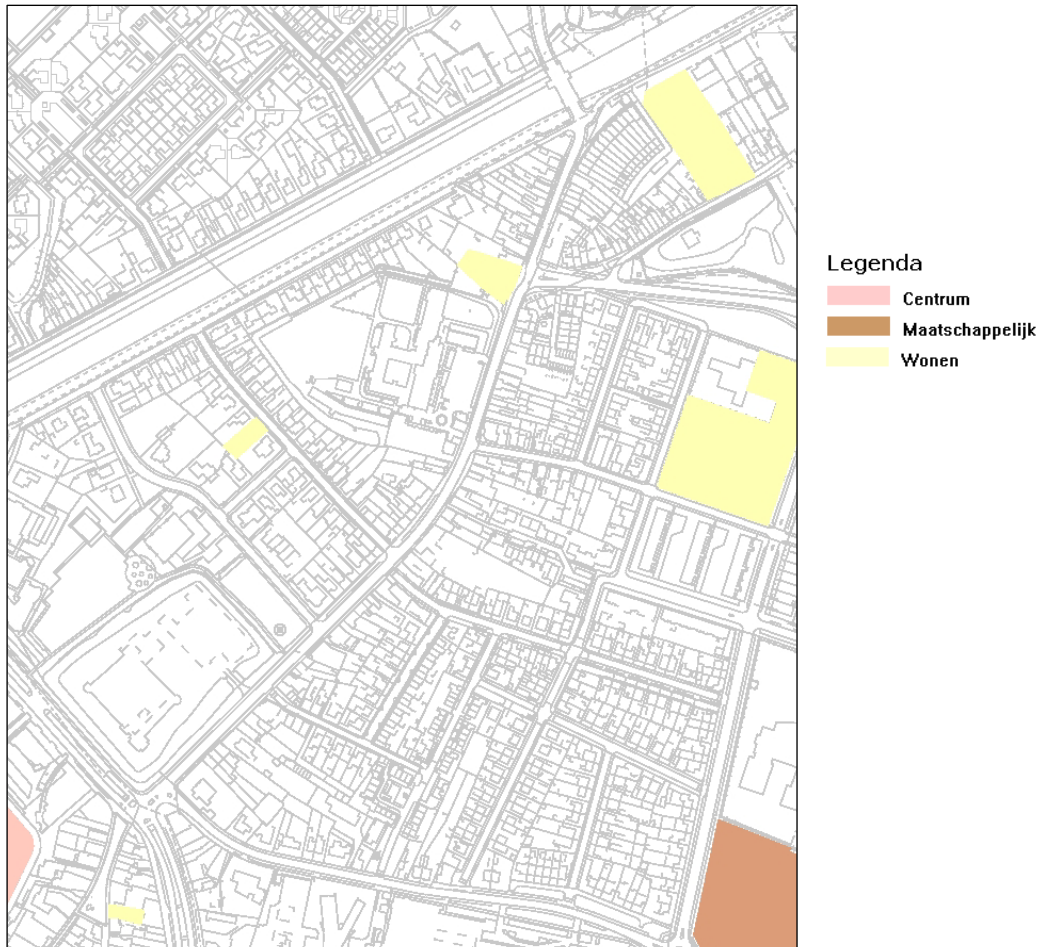
In de nota zijn projecten opgenomen die het gevolg zijn van vastgesteld beleid. Nieuwe projecten worden in fase 2 opgenomen. Er is in een voorlopig actieprogramma gebiedsgericht ingegaan op de lopende en in voorbereiding zijnde projecten. Aan de hand van kaartbeelden wordt een en ander visueel ondersteund.

Tot slot wordt ingegaan op de financiële aspecten. De Meerjareninvesteringsplannen Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen maken geen deel uit van deze visie, doch zijn tegelijkertijd met deze visie door de raad vastgesteld.

Het actieprogramma voor de wijk Biest ten aanzien van wonen is als volgt opgenomen in de structuurvisie: In Biest zal nieuwe woningbouw de komende jaren geconcentreerd zijn op een drietal locaties. Aan de Scheepsbouwkade-Doolhofstraat zijn 19 woningen in diverse categorieën voorzien. Op de locatie van de school en gymzaal aan de Kloosterstraat-Graafschap Hornelaan wordt ter vervanging van deze leeggekomen gebouwen woningbouw gerealiseerd in een gedifferentieerd segment. Tot slot is woningbouw voorzien aan de Biest naast het Hieronymus complex. Naar verwachting zullen er zorgwoningen worden gebouwd, een functie die goed aansluit bij het naastgelegen zorgcomplex. In de tabel op de volgende bladzijde is bovenstaande kort samengevat.

Locatie	Aantal woningen	Sociale huur	Starters woning	Zelfbouw kavel	Overige	Planning gereed
Kloosterstraat	p.m.					
Scheepsbouwkade 3 (sloop 1 woning)	19		4		15	
Observantenstraat 15	1			1		2009
Biest 47 tm 51	p.m.					

tabel: actieprogramma wonen Biest zoals opgenomen in structuurvisie fase-1



figuur: locaties fysieke ontwikkelingen Biest zoals opgenomen in structuurvisie fase-1

De herontwikkeling van de locatie is opgenomen in de structuurvisie fase-1 en voldoet hiermee aan het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan (Woon)gebieden rond het centrum, dat op 28 april 2004 door de raad is vastgesteld, op 14 december 2004 door de provincie is goedgekeurd en op 5 mei 2005 in werking is getreden.

Het plangebied heeft de bestemming Maatschappelijke Doeleinden. Dit houdt in dat de gronden zijn bestemd ten dienste van maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden, met de daarbij behorende bebouwing, erven, groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en andere voorzieningen. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven. Dit mag voor maximaal 50% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt deels 4,0 m en deels 7,0 m. Er is ook een aantal waardevolle bomen aanwezig, die op de plankaart zijn aangeduid als karakteristiek groen.

Het aan de orde zijnde gedeelte van de bestemmingsplankaart is onderstaand opgenomen.



figuur: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om woningbouw toe te laten op de locatie. Verder wordt het appartementencomplex hoger dan maximaal is toegelaten op grond van het bestemmingsplan. De dichtheid van de bebouwing daarentegen neemt af.

Dit houdt in dat slechts medewerking verleend kan worden aan het planvoornemen nadat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, dat de mogelijkheid geeft voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling.

Regionale woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad van Weert de 'Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014' vastgesteld. De beleidsnota's 'Wonen in

Weert 2003+' en 'Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010' zijn ingetrokken.

De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie was dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie was afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormt de gemeente Weert de regio Weerterkwartier. De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen.

De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op hetzelfde niveau als in 2010 gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28% ten opzichte van 2010. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% ten opzichte van 2010 en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60% ten opzichte van 2010. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie.

Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

De voorgenomen ontwikkeling van de Kloosterstraat is in de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 opgenomen met 38 woningen. De oplevering staat gepland voor 2012. Een differentiatie was nog niet bekend ten tijde van de vaststelling van de woonvisie. Inmiddels is bekend dat er 18 sociale huurwoningen, 12 projectmatige woningen (waarvan 6 starterswoningen en 6

levensloopbestendige woningen) alsmede 3 uit te geven bouwkavels gerealiseerd worden. Dit zijn in totaal 33 woningen. De woonvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. In de tweede actualisatie is het woningbouwprogramma en het aantal woningen voor de locatie verwerkt. Hiermee is voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.

4.5 Bestemmingsplan Kloosterstraat en uitspraak Raad van State

Zoals in de inleiding aangegeven heeft dit bestemmingsplan betrekking op een 'reparatie' van het bestemmingsplan Kloosterstraat. De Raad van State heeft kort samengevat geoordeeld dat de bouwvlakken van de woningen minimaal 10 m van de rand van de inrichting (lees bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' ter plaatse van de moskee) geprojecteerd dienen te worden. Deze 10 m is gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009', afstand tot kerkelijke gebouwen voor een gemengd gebied. De volledige uitspraak is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

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

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

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

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de grondgebonden woningen in het plangebied dient vanuit de Kloosterstraat plaats te vinden. Ontsluiting vanuit de Graafschap Hornelaan/Franciscuslaan is vanuit de verkeersveiligheid/doorstroming ongewenst.

Een uitzondering hierop is de bestaande ontsluiting aan de Graafschap Hornelaan. In het verleden is onder meer bepaald dat het parkeerterrein nabij de moskee wordt ontsloten via de Graafschap Hornelaan. Dit parkeerterrein blijft gehandhaafd en wordt tevens uitgebreid ten behoeve van parkeren voor de woningen in het appartementencomplex. Er zullen daardoor meer verkeersbewegingen ontstaan. De inrit wordt ca. 30 meter verlegd in zuidelijke richting, zodat de ligging op grotere afstand van het kruispunt met de Franciscuslaan zorgt voor meer veiligheid.

Er liggen fietsverbindingen langs de Graafschap Hornelaan en de Franciscuslaan. Er wordt veel gebruik gemaakt door schoolgaande jeugd van de kruising Graafschap Hornelaan – Kloosterstraat. In de planvorming van het onderhavige gebied dient rekening te worden gehouden met een verbetering in de school/thuisroute's en van de oversteekbaarheid van de Graafschap Hornelaan. Hiertoe is inmiddels een verkeersregelininstallatie ter hoogte van de Kloosterstraat aangebracht.

Alle functies in het gebied zijn toegankelijk voor voetgangers.

In de voormalige situatie waren in het plangebied een openbare basisschool en een gymzaal gelegen. In de nieuwe situatie zijn er 18 appartementen, 12 grondgebonden woningen en 3 vrije sector woningen voorzien.

Per woning zijn er circa 5 mvt./etmaal te verwachten die de omliggende straten moeten kunnen verwerken. Omdat het plan is verdeeld in 3 gebieden met ieder zijn eigen ontsluiting, zal naar verwachting deze geringe toename niet voor problemen zorgen in de verkeersafwikkeling van de omliggende straten.

Parkeerbilans

Het uitgangsprincipe van parkeren binnen het plangebied is dat het parkeren zoveel mogelijk plaats vindt. De parkeernorm voor grondgebonden woningen is 2 parkeerplaatsen (ppl) per woning en voor appartementen in de sociale huursector 1,3 parkeerplaats per woning.

Bij de appartementen worden 42 parkeerplaatsen aangelegd en bij de 12 projectmatig te realiseren grondgebonden woningen wordt per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte aangelegd. Tot slot dienen bij de vrije sectorwoningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven.

	Aantal woningen	Norm per woning	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Realisatie eigen terrein	Realisatie openbare ruimte
Appartementen sociale huur	18	1,3	24	0	40
Projectmatig te realiseren grondgebonden woningen	12	2	24	8	12
Bouwkavels	3	2	6	6	0
Totaal	33		54	14	52

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er **14** parkeerplaatsen op eigen terrein en 52 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Dit zijn in totaal **66** parkeerplaatsen. De norm voor dit bouwplan is 54 parkeerplaatsen. Er worden dus **12** extra parkeerplaatsen aangelegd. Dit lijkt een ruim overaanbod. Echter de parkeerplaatsen kunnen zodoende ook ingezet worden als overloopvoorziening voor de nabij gelegen moskee, indien de eigen parkeerplaatsen onvoldoende zijn.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.3 Milieuwetgeving

5.3.1 Bodem

Door Milieu Adviesbureau Heel zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Het betreft onderzoek met kenmerk 478WRT/10/R1 van 15 maart 2011 en onderzoek met kenmerk 424WRT/11/R2 van 11 april 2012. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek van 15 maart 2011 is geconcludeerd dat binnen de grenzen van het onderzoeksgebied sprake is van een sterke verontreiniging met PCB's (spot). De omvang van de PCB verontreiniging in de bodemlaag van 0,0-0,6 m-mv is middels aanvullend bodemonderzoek vastgesteld en is geraamd op ca. 15 m³, waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De overige boven- en ondergrond voldoet aan de AGW-BGW I (lokale achtergrondwaarde).

De resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen met uitzondering van de PCB spot geen beperking of belemmering ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht, bestemmingsplanwijziging en/of bebouwing van het onderzoeksgebied. Geadviseerd is in overleg met het bevoegd gezag, in deze gemeente Weert, een plan van aanpak op te stellen voor de sanering van de PCB spot.

Naar aanleiding van dit onderzoek is door de gemeente geconcludeerd dat:

- Nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de ondergrondse tanks en of hier een verontreiniging met minerale olie is ontstaan.
- Een nader omschrijving van de toegepaste anaklyseermethode voor PAK in het asfalt dient plaats te vinden.
- Een nieuwe bemonstering op/nabij de boorpunten 10 en 103 ter controle van de PCB dient plaats te vinden en eventueel enkele monsters nabij deze boorpunten meer te nemen om eventueel in een later stadium te laten analyseren.

Op basis van het onderzoek van 11 april 2012 en het voorgaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- Nabij boorpunt 19 (Graafschap Hornelaan 115A) uit voorgaand onderzoek geen ondergrondse tank gelegen is.
- Ter hoogte van de Kloosterstaat 17 nog een ondergrondse tank met vulpunt en ontluchting aanwezig is, waarbij in de bodemlaag van 2,2-2,4 m-mv ter plaatse van boring 202 een sterke verontreiniging met minerale olie in de

bodem aanwezig is. In de onderliggende bodemlaag ter plaatse van boring 202 en de bodemlaag onder de tank ter plaatse van boring 101 is geen verhoogd minerale olie gehalte aangetoond. In het grondwater is geen verhoogd gehalte met minerale olie en/of aromaten aangetoond.

- Uit het aanvullend onderzoek ter plaatse van de PCB spot blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 101A en 103A licht verontreinigd is met PCB's. Het sterk verhoogd gehalte aan PCB's ter plaatse van boring 10 uit voorgaand bodemonderzoek wordt niet bevestigd.

Op basis van het sterk verhoogd gehalte met minerale olie in de bodemlaag van 2,2-2,4 mmv is formeel nader bodemonderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Omdat visueel en analytisch enkel deze bodemlaag verontreinigd is, de onderliggende bodemlaag schoon is en in het grondwater geen verhoogd gehalte is aangetoond wordt aangenomen dat de omvang van de verontreiniging zeer beperkt van omvang is en er derhalve geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd is derhalve bij verwijdering van de tank tevens deze oliespot te laten verwijderen door een daartoe erkend bedrijf.

De gemeente heeft geconcludeerd dat het onderzoek correct is uitgevoerd. Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de aanwezige tank de bodem verontreinigd is met minerale olie. Nadat de tank is verwijderd zal de verontreiniging onder milieukundig toezicht verwijderd moeten worden. Van de sanering dient een kort rapport te worden opgemaakt.

5.3.2 *Geluid*

De toekomstige woningen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai. Door bureau db/a consultant is **een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer AR 10.185/1 d.d. 3 oktober 2013)**. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. **In dit onderzoek is uitgegaan van de verkeersintensiteiten in 2023, waarbij rekening is gehouden met de autonome groei van het verkeer en met toekomstige ontwikkelingen zoals dit bouwplan.**

Wegverkeerslawaai:

Appartementengebouw.

- De gevelbelasting van de appartementen, vanwege het wegverkeer op de maatgevende Graafschap Hornelaan is op 24 toetspunten hoger dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde. De hoogste waarde bedraagt 58 dB op de oost gevel. Het maximaal toelaatbare geluidniveau 63 dB wordt niet overschreden.

-
- Voor het maatgevende weggedeelte Graafschap Hornelaan is het effect onderzocht van het aanbrengen van een stiller wegdek in de vorm van een dichte dunne deklaag type B. De site 'stillerverkeer' licht toe dat deze wegdekken, behalve op kruisingen, in stedelijk gebied toepasbaar zijn. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de deklagen vanwege de korreligheid niet geschikt zijn voor toepassing op kruisingen en splitsingen. De wrijving van de autobanden veroorzaakt te veel slijtage. In verband hiermee is in de extra berekeningen het oorspronkelijke referentiewegdek op de kruisingen gehandhaafd.
 - De resultaten tonen dat door toepassing van het stille wegdek de gevelbelasting van de appartementen, maximaal 4 dB lager wordt, maar nog steeds wel hoger blijft dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde.
 - Het toepassen van het stille wegdek vergt hoge kosten en het effect is te gering. Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat maatregelen aan de bron onvoldoende doeltreffend zijn en stuiten op bezwaren van financiële aard.
 - Duidelijk is ook dat het plaatsen van afscherming in de overdrachtsweg tussen de bron en de ontvanger, in verband met de hoogte van de appartementen, onvoldoende doeltreffend zal zijn en tevens ook stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard.
 - **Op 12 maart 2013 zijn, in het kader van het bestemmingsplan Kloosterstraat, reeds hogere waarden vastgesteld.** Een voorwaarde voor de ontheffing is wel dat voor ieder appartement een geluidluwe gevel aanwezig moet zijn. Dit is verwerkt in de regels.

Grondgebonden woningen.

- De gevelbelasting van de grondgebonden woningen vanwege het wegverkeer op de maatgevende Graafschap Hornelaan is op de **3** toetspunten, hoger dan de 48 dB voorkeursgrenswaarde. De hoogste waarde bedraagt 49 dB. Het maximaal toelaatbare geluidniveau 63 dB wordt niet overschreden.
- Het plaatsen van een afscherming stuit op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.
- **Op 12 maart 2013 zijn, in het kader van het bestemmingsplan Kloosterstraat, reeds hogere waarden vastgesteld.**

Industrielawaai:

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein.

Railverkeerslawaai:

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

5.3.3. Milieuzonering

De planontwikkeling vormt geen functie die ingevolge de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG 2^e druk 2001), gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen en appartementen gegarandeerd is, alsmede dat eventuele bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden beperkt. In de directe omgeving van het projectgebied komt een moskee voor. De moskee valt conform de VNG brochure in milieucategorie 2 met name vanwege het aspect geluid als gevolg van personenverkeer in verband met de kerkgang. Hierbij hoort in principe een afstand van 30 m aangehouden te worden tot woningen indien sprake is van een rustige woonwijk. De bestaande woningen aan de Charitasstraat zijn gelegen op een afstand van **12** meter tot de moskee (**rand van de inrichting**). Verder is de Graafschap Hornelaan een drukke **ontsluitingsweg** waaraan ook verschillende winkelvoorzieningen en een school voor voortgezet onderwijs gelegen zijn. **Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein.** Door genoemde omstandigheden is niet meer sprake van een rustige woonwijk, maar zijn er meerdere kenmerken die wijzen in de richting van een gemengd gebied. **Dit is in lijn met de bevindingen van de moskee zelf, die in een ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van de moskee heeft aangegeven dat er sprake is van een dynamisch centrumstedelijk gebied.**

Volgens de VNG brochure mag je bij een gemengd gebied een afstandsstep terug doen, waardoor bij categorie 2 een afstand van 10 meter mag worden aangehouden. **Daarom wordt het ruimtelijk aanvaardbaar gevonden om de woningen en appartementen op een afstand van minimaal 10 meter van de grens van de inrichting van de moskee te situeren.**

Verder is van belang dat de moskee niet belemmerd wordt in de uitvoering van haar activiteiten als gevolg van de nieuwbouwplannen. Een moskee dient te voldoen aan de geluidvoorschriften uit het activiteitenbesluit.

Tussen de moskee en het bouwplan is geen geluidgevoelige bebouwing aanwezig, daarom dient middels akoestisch onderzoek nagegaan te worden of de moskee aan haar vigerende geluidvoorschriften kan voldoen, wanneer de nieuwe woonbestemmingen worden gerealiseerd. Door bureau db/a consultant is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer AR 10.185/1 d.d. 3 oktober 2013). Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In dit onderzoek is uitgegaan van de aanwezigheid van 54 parkeerplaatsen op het terrein van de moskee.

- **Met behulp van het rekenmodel is de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen berekend vanwege de activiteiten bij de moskee. Uit de resultaten blijkt dat het**

langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) voldoen aan de geldende grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

- **Omdat de nieuwe woningen en het appartementengebouw zijn geprojecteerd op een afstand van minimaal 10 meter van de inrichtingsgrens van de moskee wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstand uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".**
- **De moskee wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering als gevolg van het nieuwe bouwplan.**
- **Voor het nieuwe bouwplan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.**

Wet luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de

concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

In het onderhavige plan wordt de nieuwbouw van 33 woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor valt het project ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De bouw van de woningen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de oprichting van de 33 woningen.

5.3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

- Risicovolle activiteiten.
In de omgeving van het plan komt volgens de risicokaart geen risicovolle inrichting voor.
- Spoor
Het spoor ligt op meer dan 200m van het plangebied.
- Wegverkeer
De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200m van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.
- Buisleidingen

¹ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Conclusie

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

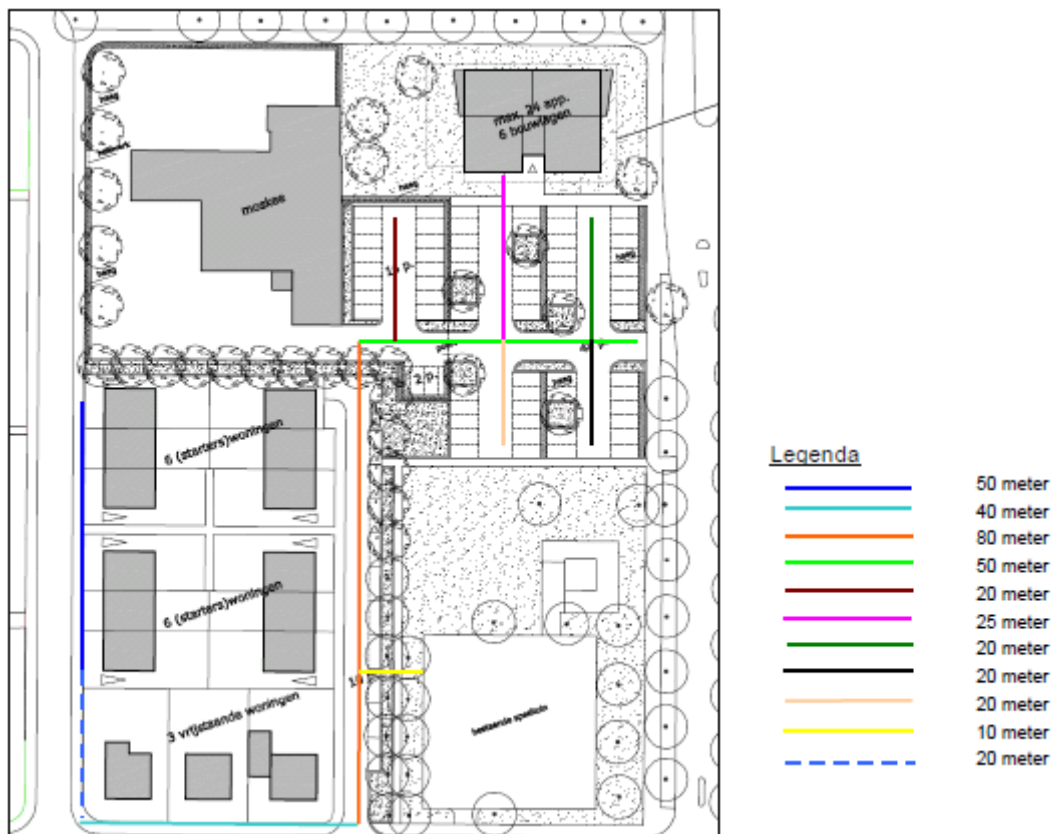
5.4 Leidingen

In het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden. Wel dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de normale huis-, tuin- en keukenleidingen.

5.5 Waterhuishouding en watertoets

In het december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010 is het gemeentelijk beleid m.b.t. water en riolering vastgelegd. Ten behoeve van de ontwikkeling is daarom een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. (Grontmij, projectnummer 303845, d.d. 9 mei 2011). Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied een IT-riool technisch mogelijk is. Aangezien de toekomstige inrichting van het gebied nog niet definitief bekend is op besteksontwerpniveau, is het IT-riool globaal gedimensioneerd om een idee te krijgen van het ruimtebeslag en berging. In bijlage 7 van het geohydrologisch onderzoek is een berekening opgenomen indien wordt uitgegaan van een IT-riool met een diameter van 600 mm. In totaal dient een verhard oppervlak van 6.880 m² te worden afgekoppeld. Het beleid van het waterschap is dat bij infiltratievoorziening zonder overloop deze op een bui van T=100 moet worden gedimensioneerd. Er zijn in het plangebied geen mogelijkheden om, naast een overstort op het DWA-stelsel, een overloop te creëren naar bijvoorbeeld oppervlaktewater. Uit de berekeningen blijkt dat bij een bui T=100, een lengte van 340 meter moet worden aangelegd. Bij deze lengte bedraagt de ledigingstijd 24 uur hetgeen ook voldoet aan de eisen van het waterschap.



figuur: ontwerp HWA-systeem

In bovenstaande figuur is een globaal ontwerp opgenomen van het HWA-stelsel met daarbij de lengtes van de verschillende strengen. Dit systeem is zo ontworpen dat het stelsel zoveel mogelijk in openbare gebieden is gelegen die in de toekomst ook nog toegankelijk zijn en waar geen overlast kan worden verwacht van wortelende bomen. Indien dit systeem wordt aangelegd, bedraagt de totale lengte circa 355 meter. Hierbij is het verbindingstuk tussen de 2 leidingen bij de starterswoningen en vrijstaande woningen (gestippelde lijn) meegerekend. De voorkeur wordt gegeven om één totaal HWA-systeem aan te leggen zodat er ook maar één overstort op het DWA-stelsel moet worden aangelegd.

Met dit systeem kan een bui van T=100 worden geborgen. Mogelijk kan ook nog het gebedshuis worden afgekoppeld door de steng ter hoogte van de starterswoningen in noordelijke richting door te trekken langs de Charitasstraat. Eventuele risico's bij een bui van T=100 zijn niet van toepassing omdat deze geheel geborgen kan worden. Als er nog intensievere buien voorkomen en het HWA-stelsel staat vol, komt er water op straat te staan en blijft het water tussen de trottoirbanden staan. Eventueel zou een overloop gemaakt kunnen worden naar de grote groenzone gelegen langs de Franciscuslaan, waar een soort groene buffer tussen de bomen kan worden aangelegd.

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

- om hemelwater afkomstig van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zoals aangegeven in DuBo;
- voor gladheidsbestrijding ter plaatse van de wegen wordt vrijwel geen strooizout gebruikt;
- ter plaatse van erfverhardingen moet zo beperkt mogelijk gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen voor onkruidbestrijding. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, wordt geadviseerd niet-chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken. Verder dient er rekening mee te worden gehouden dat het wassen van auto's op straat wordt voorkomen;
- ter voorkoming van het dichtslibben van het hemelwatersysteem wordt vuilverwijdering toegepast in de vorm van blad- en zandvangers en het, indien van toepassing, gebruik van kolken waarin zand en overig vuil wordt opgevangen.

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

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

De conclusie is dat in het plan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater door de toepassing van een infiltratieriool ter plaatse zal infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt hiermee rekening gehouden.

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

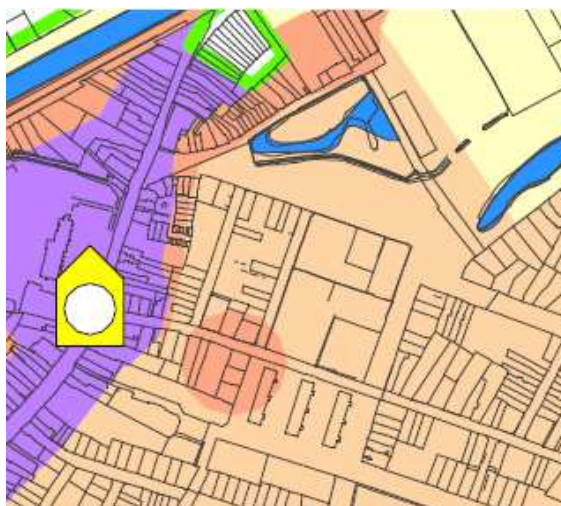
De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect waterhuishouding en dat wordt voldaan aan het beleid.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik voor maatschappelijke doeleinden. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd. De locatie ligt bijna geheel in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, en voor een klein deel in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

In opdracht van de gemeente Weert heeft bureau ADC ArcheoProjecten te Amersfoort een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (ADC rapport 2542 d.d. 14 december 2010).

In het plangebied is de huidige bebouwing gesloopt en zal nieuwbouw plaatsvinden. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een nieuw bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.



- gebied met verwachtings-waarde middelhoog
- gebied met verwachtings-waarde hoog

figuur: uitsnede gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie

Op basis van het bureauonderzoek werden in het hele plangebied archeologische resten verwacht vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aan de basis van de mogelijk aanwezige plaggendeek en in de top van de oorspronkelijke

C-horizont. Gezien de aanwezige archeologische waarden in het onderzoeksgebied kunnen met name archeologische resten uit de periode Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen voorkomen. Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van het veldonderzoek is gebleken dat, met name in het zuidwestelijke deel een minimaal 100 cm dik plaggendek aanwezig was. Aan de basis van dit dek werd een ca. 30 cm dikke menglaag aangetroffen, waarin in boring 3 houtskoolbrokken en in boring 5 rood gebakken klei geconstateerd werd. Deze menglaag kan mogelijk geïnterpreteerd worden als een oude akkerlaag. Vanaf gemiddeld 110 cm –mv en dieper is de C-horizont aanwezig, in de vorm van afwisselend matig siltig zand en sterk zandige leem.

Op basis van het bureau- en booronderzoek kunnen zich nog steeds archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd in het plangebied bevinden. Omdat de verwachte archeologische resten zich mogelijk kenmerken door een lage vondstdichtheid en een grondsporenniveau, wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek niet nuttig geacht. Het advies is daarom om een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te laten voeren. Ter plaatse van de huidige bebouwingen worden geen archeologische resten meer verwacht.

De exacte invulling van de werkzaamheden is vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).

De archeologische waarden zijn via een dubbelbestemming planologisch gewaarborgd.

Inmiddels is het vervolgonderzoek ten aanzien van archeologie ter hand genomen. Indien de afronding ervan plaatsvindt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en middels een selectiebesluit de locatie is vrijgegeven voor wat betreft de archeologische waarden, dan wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en 2 worden verwijderd.

5.7 Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Door Bureau Meervelt is een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, rapport nummer 10-081 d.d. 26 oktober 2010. Dit rapport is als losse bijlage beschikbaar bij dit bestemmingsplan. De conclusies kunnen als volgt kort samengevat worden.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming:

Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat.

- Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.
- Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of POG. De beleidsregel mitigatie en compensatie van natuurwaarden is niet van toepassing.
- De Boswet is niet van toepassing.

Ten aanzien van soortbescherming:

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en verhardingen. De betekenis voor flora en fauna is uiterst gering.

- In de gebouwen zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen, met name voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Tijdens het veldbezoek werden echter geen sporen aangetroffen van bewoning. Mogelijk dienen de gebouwen incidenteel als rust- en verblijfsplaats. Het verdient aanbeveling te slopen door strippen, de opstallen vooraf ongeschikt te maken door ventilatie (in spouwmuren en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen;
 - half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk mits bij het slopen rekening gehouden wordt met eventueel aanwezige vleermuizen. De zorgplicht is bij alle werkzaamheden van kracht.

5.8 Duurzaamheid

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt in de gemeente Weert sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw van toepassing verklaard op nieuwe initiatieven. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels GPR-gebouw, versie 4.1. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in 5 thema's, te weten energie, milieu, gezondheid,

gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,5 bedraagt.

De woningen dienen te voldoen aan de Basiseisen van het Handboek Woonkeur alsmede het pluspakket Veiligheid. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is van belang voor de sociale veiligheid.

5.9 Afvalinzameling

In het plan wordt in de openbare ruimte een ondergrondse afvalcontainer voor huisvuil en GFT opgenomen. In principe kunnen 50 woningen gebruik maken van één container. Hierbij wordt met de volgende randvoorwaarden rekening gehouden:

- Een oppervlak van 9 m² vrij van kabels en leidingen.
- De bodem moet tot 3,5 m –mv vrij zijn en blijven van kabels en leidingen.
- Een drempelloze bestrating van het toegangspad is vereist (toegankelijkheid).
- Een goede bereikbaarheid voor de inzamelkraanwagen is vereist (reikwijdte kraarmarm zijwaarts 3 m met totale zwenkruimte van 8 m).

5.10 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de percelen binnen het plangebied. De gemeente voert de grondexploitatie van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het nieuwe woongebied zal deels op basis van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd (zelfbouwkavels). Daarnaast vinden projectmatige ontwikkelingen plaats waarvoor overeenkomsten worden gesloten.

Voor de beoordeling van de financieel-economische haalbaarheid van het gebied is een exploitatieopzet gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat de te verwachten opbrengsten voldoende zijn om de kosten te kunnen bestrijden. Daarom mag er worden afgezien van een exploitatieplan.

6. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

6.1 Inleiding

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

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

- Ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- Conclusie.

6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, het voorliggende projectplan, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van een bouwgrens die naar de weg gekeerd dient te zijn. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot vergunningverlening ten behoeve van het project. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan het project verwezenlijkt worden.

Uit stedenbouwkundig oogpunt gezien zijn er geen zwaarwegende bezwaren denkbaar tegen het bouwplan. Stedenbouwkundig wordt het straatbeeld ter plaatse van het project weliswaar veranderd. De ruimtelijke gevolgen van het project zijn echter beperkt, omdat de bebouwing passend is in de omgeving. De uitgangspunten voor de aan de orde zijnde invulling van de locatie komen immers geheel uit de omgeving naar voren.

Ook beleidsmatig past het projectplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale en gemeentelijke optiek.

Op de projectlocatie kan het bouwplan gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in hoofdstuk 5.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. De gemeente Weert heeft het plan in principe positief beoordeeld.

6.3 Conclusie

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

7. JURIDISCHE OPZET

7.1 Inleiding

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

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

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Het bouwvlak geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

7.3 De planregels

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 opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijking, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

7.3.2 Opbouw bestemmingsregels

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

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

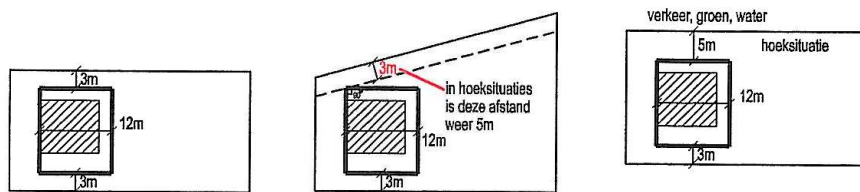
7.4.1 Bestemming Wonen.

Het beleid.

Het beleid voor Wonen is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouw mogelijkheden 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 bijbouwvlak. 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 ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via vrijstelling met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) 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 winkels, 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 en vermindering 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 beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.

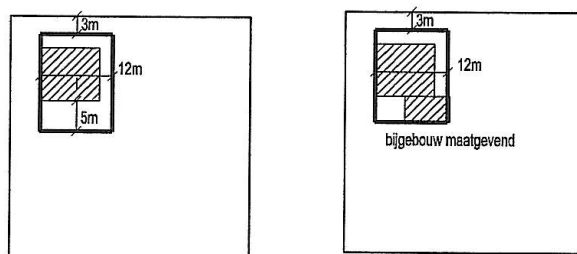
9. Garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming "wonen". Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie is het uitgangspunt.
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 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.



figuur: diepte bouwvlak en afstand tot zijdelingse perceelsgrens

figuur: idem bij schuin perceel

figuur: idem bij hoeksituaties



figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

Het bouwvlak.

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. 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 betreffende 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.

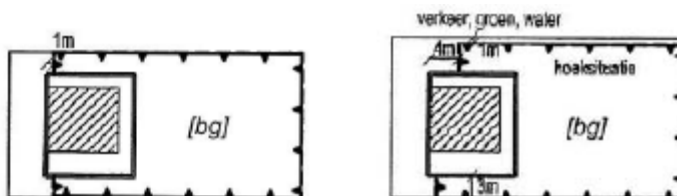
De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is normaalgesproken bepaald op 3 m. In dit bestemmingsplan hebben de woningen aan het doodlopende straatje een afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

Deze genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de plankaart. 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 nok/bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 m.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze de voorgevel met niet meer dan 1.20 m overschrijden en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

De aanduiding bijbouwen.

De aanduiding bijbouwen is ingetekend op 1 m 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 m niet meer planologisch te handhaven. Volgens deze nieuwe Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter achter de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.



figuur: bijgebouwenvlak regulier

figuur: bijgebouwenvlak hoeksituatie

In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel (om de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek te waarborgen) en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens (om een uitsluitend versteende straatwand te voorkomen).

Ook de aanduiding bijgebouwen wordt op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding bijbouwen bedraagt 150 m², mits het bouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

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 bouwvlak mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijbouwen mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 m. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

7.4.2 Bestemming verkeer

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers:

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 mogelijk in het kader van de waterhuishouding.
3. nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.
4. speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek, trapveld, basketbalveld of skate-/skateboardbaan) zijn toegestaan.

7.4.3 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.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie hoog en middelhoog
Het beleid

-
1. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde middelhoog en hoog. Gebieden met een archeologische verwachtingswaarde middelhoog en hoog zijn bestemd als Waarde-Archeologie hoog en middelhoog.
 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, indien een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord (respectievelijk 250 en 2.500 m²).
 3. Verder is voor een aantal mogelijk bodemversturende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, indien een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord (respectievelijk 250 en 2.500 m²).

7.5 De aanduidingen

7.5.1 Waardevolle boom

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

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.

7.5.2 Speelvoorziening

Om een duurzaam behoud van een binnen het plangebied aanwezige speelvoorziening te waarborgen is de aanduiding opgenomen. Ter plaatse zijn geen verkeersvoorzieningen, waaronder parkeerplaatsen, toegestaan.

7.6 Nadere eisen ter verbetering.

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

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven

met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

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

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

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

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

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

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de

verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

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

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

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/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van

toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

8.4 Voorlichting

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

8.5 Sanctionering

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

9. PROCEDURE

9.1 De te volgen procedure

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

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

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

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

9.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 30 oktober 2013 in het huis-aan-huisblad De Trompetter Land van Weert kennis gegeven van het

voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, integrale herziening'.

9.3 Vooroverleg

Aangezien er met deze integrale herziening geen belang gemoeid is voor de provincie Limburg en het watertoetsloket Peel en Maasvallei is ervoor gekozen om geen vooroverleg te voeren.