

Bestemmingsplan "Suffolkweg 19-20"

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Suffolkweg 19-20"

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x03010
Identificatiecode:	NL.IMRO.0988.BPSuffolkweg1920-VA01
Ontwerp:	12 februari 2010
Vastgesteld:	10 juni 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. Geurts Van der Looy Projektmanagement BV
Projectteam BRO:	De heer M.S. Zonnenberg
Trefwoorden:	Woningbouw, Suffolkweg, gemeente Weert
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de realisatie van 12 woningen aan de Suffolkweg te Weert.
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2. Vigerende bestemmingsplanregeling	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	12
4.3 Gemeentelijk beleid	14
5. ONDERZOEKSASPECTEN	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Milieuaspecten	18
5.2.1 Bodem	18
5.2.2 Geluid	19
5.2.3 Luchtkwaliteit	20
5.2.4 Externe veiligheid	21
5.2.5 Milieuzonering	24
5.3 Archeologie	24
5.4 Natuur en landschap	25
5.5 Flora & fauna	25
5.6 Verkeerskundige aspecten	28
5.7 Kabels en leidingen	29
5.8 Duurzaamheid	29
5.9 Waterhuishouding	29
5.10 Beschermde en beeldbepalende panden	33
6. JURIDISCHE VORMGEVING	35
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	35
6.2 Toelichting op de planregels	36

6.2.1 Inleidende regels	36
6.2.2 Bestemmingsregels	37
6.2.3 Algemene regels	42
6.2.4 Overgangs- en slotregels	43
7. HANDHAVING	45
7.1 Inleiding	45
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	45
7.3 Overgangsrecht	46
7.4 Voorlichting	46
7.5 Controles	46
7.6 Sanctionering	47
8. OVERLEG EN INSPRAAK	49
8.1 Procedure	49
8.2 Kennisgeving voorbereiding	50
8.3 Vooroverleg	50

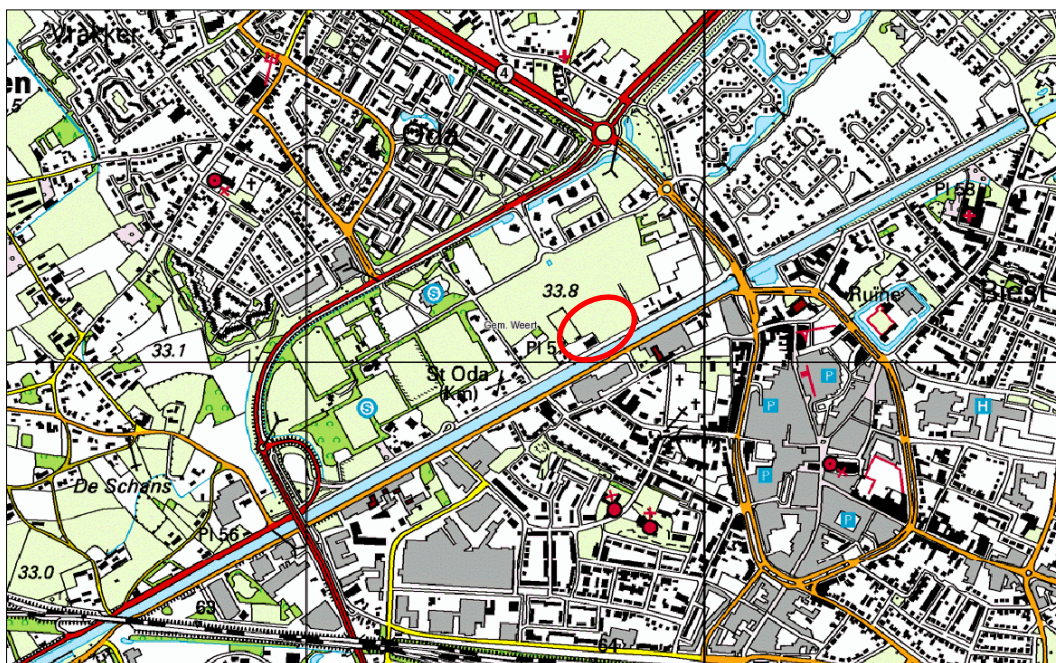
BIJLAGEN

Afzonderlijke bijlagen

1. Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Waterparagraaf Plangebied "Suffolkweg 19-20" Weert; rapportnummer AM08257, 18-11-09;*
2. K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Oude Suffolkweg te Weert; projectnummer M8 372.401, 17-11-09;*
3. Synthegra BV, *Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Oude Suffolkweg te Weert; projectnummer S090387, 25-01-10.*
4. Tritium Advies BV, *Nader bodemonderzoek Suffolkweg 19 en 20 Weert; projectnummer.0910/124/SR, 17 november 2009;*
5. Tritium Advies BV, *Verkennd bodemonderzoek Suffolkweg 19 en 20 Weert; projectnummer.0909/073/SR, 16 oktober 2009.*

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 12 woningen aan de Suffolkweg te Weert. Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van de kern Weert, direct ten noorden van de Zuid-Willemsvaart. De Suffolkweg vormt een oud bebouwingslint aan een kanaaldijk. Het plangebied bestaat uit het perceel horende bij het pand Suffolkweg 19-20 en een aangrenzend, braakliggend perceel. Daarnaast wordt in het voorliggende bestemmingsplan een kleine aanpassing aan het als 'Kantoor' bestemde perceel ten noorden van de te realiseren woningen geregeld. Dit omdat de toekomstige woonbestemming voor een klein deel over de bestaande kantoorbestemming valt.



Afbeelding 1: Topgrafische kaart met globale aanduiding van de ligging van het plangebied.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Weert Noord - Graswinkel - 1e partiële herziening bedrijventerreinen Oost & West', zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Weert op 10 december 2008 en in werking is getreden op 29 januari 2009. Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.

Om de realisatie van de woningen ter plaatse mogelijk te maken, dient de geldende bestemming ter plaatse gewijzigd te worden. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieu-

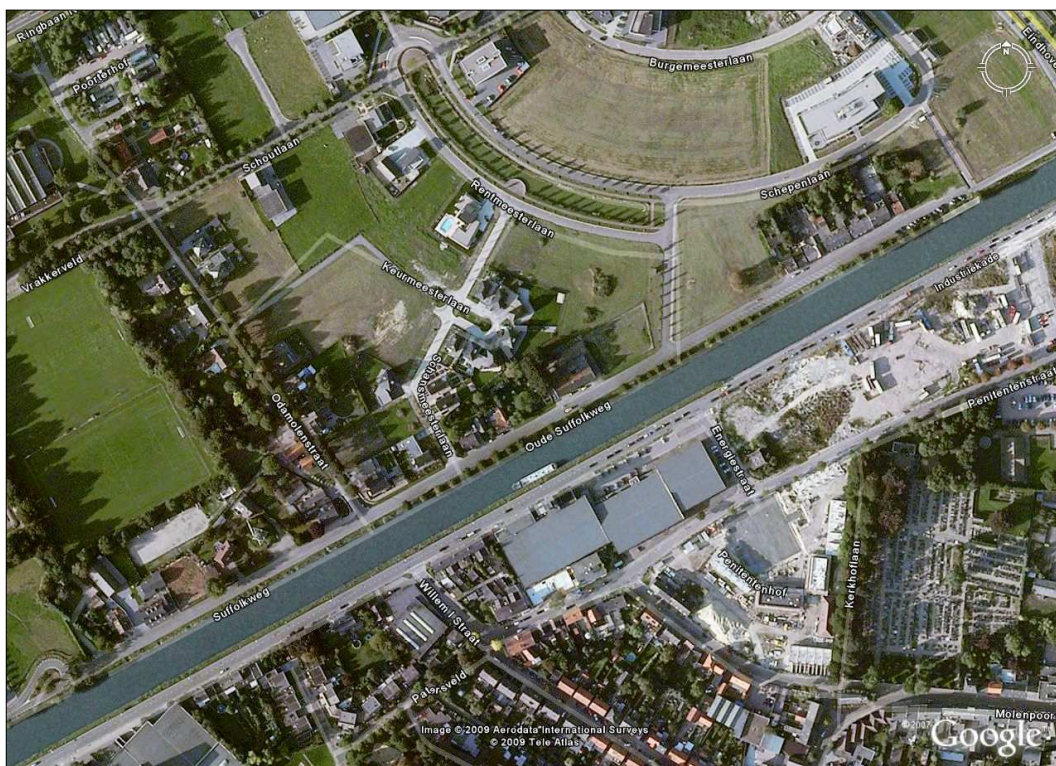
we bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van de woningen binnen het desbetreffende plangebied wordt gegeven, vergezelt het plan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksresultaten belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van het stedelijke gebied van de kern Weert, direct ten noorden van de Zuid-Willemsvaart. De Suffolkweg vormt een oud bebouwingslint aan een kanaaldijk. Ten westen en noordwesten van het plangebied zijn reeds diverse woningen gelegen. Op enige afstand ten noordoosten van het plangebied is recentelijk een kantorenpark ontwikkeld en aangrenzend aan het plangebied zijn momenteel woon-werk-woningen in aanbouw. Op enige afstand ten oosten van het plangebied ligt sportpark Boshoven.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving.

Het plangebied zelf wordt gevormd door het perceel behorende bij het pand Suffolkweg 19-20 en het aangrenzend braakliggende perceel ten oosten van het genoemde pand. Daarnaast wordt ook een deel van het tot 'Kantoor' bestemde perceel ten noorden van de te realiseren woningen in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

Het hoofdgebouw is in de huidige situatie deels bewoond en maakt een verwaarloosde indruk. In het kader van de voorgenomen bouw van de 12 woningen zal het pand worden gesloopt. Hiervoor is door de gemeente Weert reeds een sloopvergunning verleend.



Afbeelding 3. Zicht op de Suffolkweg, gezien in zuidwestelijke richting, met het plangebied aan de rechterzijde.



Afbeelding 4. Zicht op de Suffolkweg, gezien in noordoostelijke richting, met het plangebied aan de linkerzijde.



Afbeelding 5. Zicht op het plangebied, met op de voorgrond het braakliggende perceel en in de achtergrond het bestaande hoofdgebouw aan de Suffolkweg 19-20.



Afbeelding 6. Zicht op de vrijstaande woningen ten noordwesten van het plangebied, gezien vanaf het braakliggende deel van het plangebied.



Afbeelding 7. Zicht op het braakliggende perceel aan de oostzijde van de Rentmeesterlaan, gezien vanaf de Suffolkweg, met op de achtergrond bedrijfsgebouwen aan de Burgemeesterlaan.



Afbeelding 8. Bomenrij langs de Rentmeesterlaan, met aan de linkerzijde zicht op in aanbouw zijnde woon-werk-woningen.

2.2. Vigerende bestemmingsplanregeling

Bestemmingsplan “Weert Noord - Graswinkel - 1e partiële herziening bedrijventerreinen Oost & West”

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Weert Noord - Graswinkel - 1e partiële herziening bedrijventerreinen Oost & West” dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 10 december 2008 en in werking is getreden op 29 januari 2009.

Het plangebied heeft binnen dit bestemmingplan deels de bestemming “Wonen (W)”. In artikel 4.2.3 is bepaald dat per bouwperceel niet meer woningen zijn toegestaan dan:

- er bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan, tenzij op de plankaart anders is weergegeven;
- er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet;
- er kunnen worden gebouwd krachtens de ontheffingsbepalingen in paragraaf 4.6.5.

In de huidige situatie is binnen het plangebied, waar de te realiseren woningen geprojecteerd zijn, slechts het pand aan de Suffolkweg 19-20 aanwezig. Op grond van artikel 4.2.3 is de realisatie van de 12 woningen niet direct toegestaan. Ook middels een ontheffing is de realisatie van de woningen niet mogelijk, aangezien er geen ‘nieuwbouw bouwvlak’ is opgenomen op de plankaart zoals bedoeld in artikel 4.6.5 sub a. Tevens is geen maximum aantal wooneenheden opgenomen op de plankaart.

Het overige deel van het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingplan de bestemming "Kantoor (K)". In artikel 7.1 is bepaald dat de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Kantoor (K)", bestemd zijn voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de uitoefening plaatsvindt in kantoren, maar waarvan de uitoefening in beginsel niet geschiedt in een direct contact met het publiek, met dien verstande dat de bedrijven representatief van aard dienen te zijn;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Voor het parkeren wordt uitgegaan van minimaal 1 parkeerplaats per 60 m² b.v.o. voor kantoorruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' dient, naast de ter plaatse aangeduide functie of bestemming, een bedrijfswoning bij het kantoor te worden opgericht.

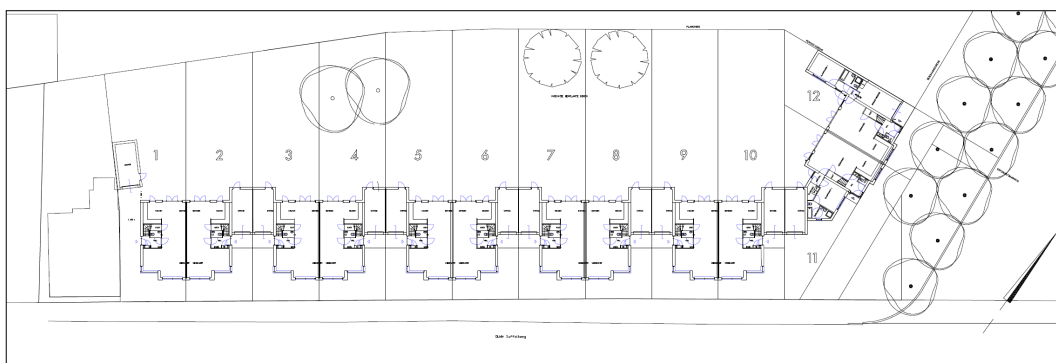
Een klein deel van de tot 'Wonen' te bestemmen gronden valt binnen de bestemming 'Kantoor (K)'. In artikel 7.4.1. wordt aangegeven dat het gebruik van gronden en opstellen ten behoeve van o.a. woondoeleinden onder strijdig gebruik vallen. Het oprichten van woningen binnen de gronden met de bestemming "Kantoor (K)" is niet toegestaan. Dit deel wordt middels voorliggend bestemmingsplan dan ook bestemd tot 'Wonen'. Voor het overige deel van de tot 'Kantoor (K)' bestemde gronden, geldt dat de kantoorbestemming gehandhaafd blijft.



Afbeelding 9. Uitsnede plankaart met locatieaanduiding.

3. PLANBESCHRIJVING

Het project behelst de bouw van 12 halfvrijstaande grondgebonden woningen, grotendeels bestaande uit twee bouwlagen. De woningen worden gerealiseerd aan de Suffolkweg te Weert, op de percelen kadastraal bekend als Sectie N, nrs. 1944, 2530 en 3900 (gedeeltelijk). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 4459 m². De afzonderlijke percelen hebben een oppervlakte variërend van 237 m² tot 399 m².



Afbeelding 10. Situatieschets toekomstige situatie.

De woningen hebben een maximale nokhoogte van circa 10,8 meter en een goothoogte van circa 5,8 meter. Op de begane grond worden de woningen onder andere voorzien van een woonkamer, een eethoek, een keuken, een hal, een toilet en een garage. Op de eerste verdieping worden onder andere slaapkamers en een badkamer gerealiseerd. Voor woning 11 en 12 (zie situatieschets) geldt dat ook op de begane grond een slaapkamer en badkamer voorzien is. Deze woningen zijn hiermee levensloopbestendig.



Afbeelding 11. Voor- en achteraanzichten van de te realiseren woningen.

Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt een kwalitatieve invulling gegeven aan een gebied dat in de huidige situatie deels bebouwd is met een vervallen woning en verder braakliggend is. Door de ontwikkeling van de woningen wordt kort-

om een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied en aan het straatbeeld ter plaatse.

Aangezien de grenzen van het tot 'Wonen' te bestemmen gebied voor een klein deel binnen de bestaand bestemming 'Kantoor (K)' valt, wordt in dit bestemmingsplan de begrenzing van de kantoorbestemming aangepast en wordt tevens het bijbehorende bouwvlak enigszins aangepast. Voor het overige blijft de situatie voor wat betreft de tot 'Kantoor (K)' bestemde gronden ongewijzigd.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend stuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. Het regionale beleid wordt behandeld aan de hand van de 'Regionale woonvisie Weerterkwartier'. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het 'Structuurvisie fase 1 document' van de gemeente Weert.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat houdt in dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Onderhavige ontwikkeling behelst de nieuwbouw van 12 grondgebonden woningen. Er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. De projectlocatie is een inbreidingslocatie in de kern Weert, waarbij de bestaande ruimte door verdichting zo optimaal mogelijk gebruikt wordt. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid. Voor wat betreft de gronden met een kantoorbestemming geldt dat er slechts een correctie van de begrenzing plaatsvindt.

Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Het plangebied is gelegen op korte afstand ten noorden van de Zuid-Willemsvaart. Voor de Zuid Willemsvaart is het Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. Dit beleid wordt onder andere gehanteerd om mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen aan het kanaal niet onmogelijk te maken. Daarnaast heeft dit beleid bijvoorbeeld tot doel een zone vrij te houden ten behoeve van be-

heer en onderhoud en het creëren van een optimale nautische omgeving. De rooilijn is gelegen op 20 meter, gemeten vanuit de grens tussen land en water. Voor het bouwen binnen deze rooilijn is toestemming van Rijkswaterstaat vereist. De te realiseren bebouwing is echter niet gelegen binnen de 20 meter van de grens tussen het land en het water.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) vastgesteld en in 2008 is het POL2006 geactualiseerd. Het POL 2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt POL 2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL 2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van nieuwe Wet ruimtelijke ordening door provincies opgesteld moet worden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

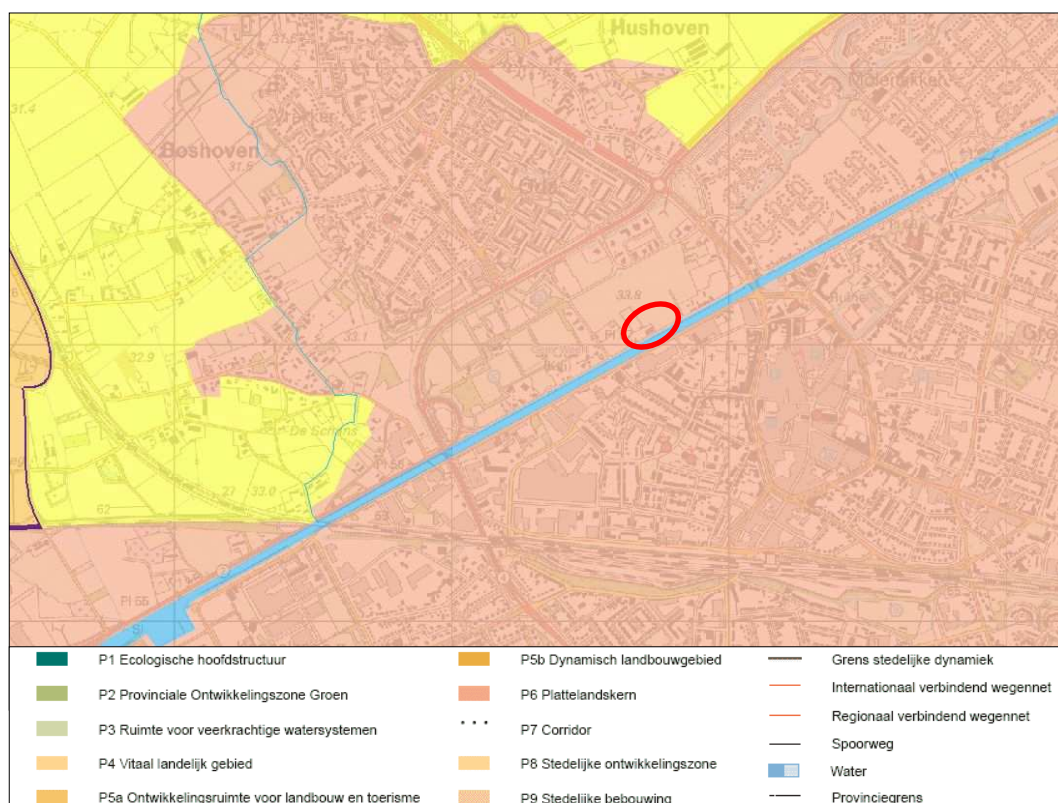
In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelinggebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen

zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.

Zeven stadsregio's krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in onze provincie. De ontwikkeling van de stadsregio's is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten. Het plangebied is gelegen in de stadsregio Weert-Nederweert. De stadsregio Weert-Nederweert vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie- en landsgrenzen uitstrekt. De stadsregio heeft een strategische ligging als poort van Limburg naar het Brabantse achterland. Door de ligging vervult zij ook een functie ten opzichte van de regio Eindhoven. Weert richt zich in toenemende mate op de opvang op de gebieden van woningbouw en bedrijvigheid vanuit Brabant en met name de regio Eindhoven. De positie van stedelijk gebied wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, winkelen en uitgaan. Om de positie als stadsregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken en om de trekkersrol in de regio op zich te nemen.



Afbeelding 11. POL2006 kaart 'perspectieven, met globale locatieaanduiding.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL 2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied behoort tot perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'.

Perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijhorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingopgave van de stadsregio wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. 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 binnensteden is uitgangspunt.

Afweging beleid POL 2006

De ontwikkeling van de woningbouw binnen het plangebied past binnen het provinciaal beleid zoals dat is verwoord in het POL 2006. Er wordt gebouwd binnen perspectief 9 en binnen de grens stedelijke dynamiek, waar de bouw van woningen volgens het provinciale beleid bij uitstek dient plaats te vinden.

Voor wat betreft de gronden met een kantoorbestemming geldt dat er slechts een correctie van de begrenzing plaatsvindt. Daarnaast geldt ook voor kantoren dat deze binnen perspectief 9 en binnen de grens stedelijke dynamiek passen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase 1-document

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

De Structuurvisie 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 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 kaderstellend beleid en biedt het kader voor kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

In het Structuurvisie fase-1 document, dat op 18 maart 2009 door de raad is vastgesteld, zijn alle lopende initiatieven opgenomen, waaronder het plan voor de bouw van woningen aan de Suffolkweg.

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

Op 4 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Weert de regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 vastgesteld. In deze nota is de visie op het wonen van de gemeenten Weert, Nederweert en Leudal (voor wat betreft de voormalige gemeente Hunsel) vastgelegd. Een van de bouwstenen voor deze nota was de Provinciale Woonvisie. De provincie heeft in haar visie o.a. een globale verdeling van woningcategorieën voor de regio Weerterkwartier voor de periode 2006-2010 opgenomen. Ook wordt niet meer gewerkt met richtcijfers maar met bandbreedtes. Hierdoor wordt het gemakkelijker om met flexibele bouwprogramma's te werken en dus nieuwe initiatieven toe te laten.

De regio beschouwt de woningbouwplanning en –programmering als een dynamisch overzicht. Tweemaal per jaar vindt actualisatie plaats. De eerste actualisatie heeft in december 2006 plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 1 april 2008 ingestemd met de derde actualisatie van de woningbouwplanning en –programmering. Hierin is het voorgenomen initiatief opgenomen.

De voorgenomen woningbouw aan de Suffolkweg past binnen de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in de regionale woonvisie.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld, welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden. Voor het tot 'Kantoor' bestemde deel van het plangebied, geldt dat er slechts een grenscorrectie plaatsvindt. Voor dit deel is het verder alleen het opnieuw vastleggen van de geldende bestemming. Hiervoor is geen onderzoeksplicht vereist.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. Voor de ontwikkeling van onderhavig project is er sprake van een initiatief van een commerciële ontwikkelaar, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om woningen te bouwen. De gemeente Weert is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van de woningen mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Weert heeft met de initiatiefnemer van het plan d.d. 21-09-2009 een realisatieovereenkomst afgesloten voor wat betreft de tot 'Wonen' bestemde gronden. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer de kosten en risico's binnen het plangebied met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt. Het betreft een anterieure overeenkomst.

Voor de tot 'Kantoor' bestemde gronden geldt dat deze in gemeentelijk eigendom zijn. Het betreft een eigen grondexploitatie waarop geen kostenverhaal van toepassing is.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen realisatie van de woningen is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk. Middels een dergelijk onderzoek dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de gronden geschikt is voor de gewenste woonfunctie.

Ten behoeve van voorliggend project is in 2009 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies BV¹. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en het chemisch-analytisch onderzoek, wordt door Tritium Advies BV het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

“Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes, kooldeeltjes en slakken.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende toetsingswaarden blijkt dat de zintuiglijk schone bovengrond en de puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink en PAK. Het matig puin- en slakhoudende monster is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium., cadmium, kobalt, koper, lood, PAK, PCB en minerale olie. Het sporen puin en sporen kolen houdende monster van de grond en de zintuiglijk schone ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De matige verontreiniging met zink is in tegenspraak met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is. Gezien de hoogte van het aangetroffen gehalte is nader onderzoek hiernaar noodzakelijk.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de grond zijn eveneens in tegenspraak met de hypothese dat de locatie niet-verdacht is. De gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Met uitzondering van het matig verhoogde gehalte aan zink in de grond leveren de onderzoeksresultaten geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie. Geadviseerd wordt voor de aankoop van de locatie een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de omvang van de zink verontreiniging in de bodem.”

¹ Tritium Advies BV, Verkennd bodemonderzoek Suffolkweg 19 en 20 Weert; projectnummer.0909/073/SR, 16 oktober 2009.

Nader bodemonderzoek

In november 2009 is door Tritium Advies BV, naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, een nader bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van het nader bodemonderzoek wordt door Tritium Advies BV het volgende geconcludeerd:

“De omvang van de sterke verontreiniging met zink is binnen de onderzoekslocatie afdoende vastgesteld. De omvang van de matige verontreiniging in de grond is in noordelijke richting nog niet volledig ingekaderd. Op grond van de bekende gegevens is een voorlopige verontreinigingssituatie afgeleid.

De verontreiniging is vermoedelijk afkomstig van de aanwezige puinlaag en is waarschijnlijk ontstaan voor 1987.

De omvang van het sterk verontreinigde deel van de grondverontreiniging bedraagt ca. 23 m³. Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het grondwater op de locatie is bij eerder uitgevoerd onderzoek geen verontreiniging met zink aangetroffen. Wel is een lichte verontreiniging aangetroffen met Barium.

Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de grondverontreiniging kan, omdat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, het opstellen van een saneringsplan of BUS-melding achterwege blijven. Wel wordt geadviseerd om voor deze ontgraving een plan van aanpak op te stellen. Na goedkeuring van het plan van aanpak door het bevoegd gezag, zal de verontreinigde grond onder milieukundige begeleiding afgegraven en afgevoerd worden.”

De volledige rapportages van zowel het verkennend bodemonderzoek als het nader bodemonderzoek, zijn als afzonderlijke bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.2.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone, tenzij het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

² Tritium Advies BV, *Nader bodemonderzoek Suffolkweg 19 en 20 Weert; projectnummer.0910/124/SR*, 17 november 2009.

In het kader van de ligging ten opzichte van de Oude Suffolkweg, de Industriekade en de Schoutlaan, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek³ naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat voor zowel de Oude Suffolkweg, de Industriekade als de Schoutlaan, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Vanuit de Wet Geluidhinder worden er derhalve geen restricties opgelegd aan het bouwplan voor de woningen.

De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.2.3 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 aanneemelijk 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

³ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Oude Suffolkweg te Weert; projectnummer M8 372.401*, 17-11-09

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM bijdraagt. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de desbetreffende 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 draagt een project in betekenende mate (IBM) bij, 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 bijdraagt.

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 12 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 12 woningen.

5.2.4 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 inrichtingen⁴ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ 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. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg,

⁴ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁵ 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.

spoorlijn etc.), waarbij de 10^6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶. Bij onderhavig initiatief is sprake van de bouw van woningen en woningen vallen onder de categorie kwetsbare objecten.

Risicovolle activiteiten

In de omgeving van het plangebied komen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting 'Frencken Fabrieken b.v.', gelegen aan de Houtstraat te Weert. Het betreft hier een bedrijf met een opslaggebouw, met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. De inrichting is gelegen op een afstand van circa 860 meter ten zuidwesten van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied.

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden aangenomen dat de ontwikkeling van de woningen, gezien de afstand tot de risicovolle inrichting, de beperkte omvang van het project en de reeds bestaande personendichtheid binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting, niet zal leiden tot een significante toename van het groepsrisico.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'⁷ vindt over de ten zuiden van het plangebied gelegen spoorlijn Weert – Eindhoven, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is kleiner dan 10 meter. Het plangebied is gelegen op circa 780 meter van de spoorlijn en ligt dus buiten de plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn. Voor het groepsrisico geldt dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Gezien het feit dat onderhavig initiatief de realisatie van slechts 12 woningen betreft, kan er, mede gezien de reeds bestaande personen-dichtheid binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, echter vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico en dat er tevens geen sprake zal zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er hoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen 200 meter van belangrijke doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen.

Water

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Zuid-Willemsvaart. Over de Zuid-Willemsvaart vindt echter geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De ligging van het plangebied ten opzichte van de Zuid-Willemsvaart vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, (hoge druk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984⁸ en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaires staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningen. De dichtstbijzijnde ondergrondse gastransportleidingen zijn namelijk gelegen op circa 700 meter ten zuidwesten van het plangebied.

⁷ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

⁸ De circulaire Zonering langs aardgastransportleidingen 1984 wordt vervangen door een AMvB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen). Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

Bedrijvigheid

De geprojecteerde woningen hebben geen functie die volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. De voorgenomen bebouwing en het bijbehorende gebruik heeft dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies.

Voorts dient echter wel gekeken te worden of in de omgeving van het project functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van de woningen. Direct ten noordoosten van het plangebied zijn woon-werk-woningen in aanbouw. Het betreft hier categorie 1 bedrijven, waaraan volgens de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand is verbonden van 10 meter voor geluid. De woningen vallen vrijwel geheel buiten deze zone van 10 meter. Daarnaast geldt dat categorie 1 bedrijven als algemeen aanvaard worden geacht nabij woningen. De ligging ten opzichte van de woon-werk-woningen vormt dan ook geen belemmering. Ook voor het overige zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woningen. Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied het woon- en leefklimaat in het plangebied niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast worden ook de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied niet gefrustreerd door de bouw van de woningen.

5.3 Archeologie

In het kader van de te realiseren woningen is door Synthebra Bv een archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd. Op basis van het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat voor archeologische resten uit het laat-paleolithicum en mesolithicum de verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Voor de perioden vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen blijft de hoge verwachting op basis van het veldonderzoek gehandhaafd. Voor archeologische resten vanaf de late middeleeuwen wordt op basis van het veldonderzoek de lage verwachting voor resten vanaf de late middeleeuwen gehandhaafd.

⁹ Synthebra BV, *Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Oude Suffolkweg te Weert; projectnummer S090387, 09-11-09.*

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt door Synthegra BV voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het proefsleuvenonderzoek is nog niet uitgevoerd en dient te zijn uitgevoerd voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De volledige rapportage van het uitgevoerde archeologisch onderzoek, is als afzonderlijke bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.4 Natuur en landschap

Blijkens de kaart "Groene waarden" van het POL 2006 (actualisatie 2008) komen in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. In deze kaart "Groene Waarden" is tevens de informatie verwerkt, zoals weergegeven op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande woningbouw geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

5.5 Flora & fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Tevens is met oog op de landschappelijke inpassing advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden of versterkt kunnen worden. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 25 augustus 2009 een kort veldbezoek gebracht aan het gebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals provinciale verspreidingsatlassen en digitaal beschikbare natuurgegevens. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat er volgens Natuurloket geen relevante gegevens voorhanden zijn.

Ecologische beschrijving

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van de kern Weert. De Suffolkweg vormt een oud bebouwingslint aan een kanaaldijk; ten noorden hiervan zijn recentelijk enkele woningen met bedrijfsruimten ontwikkeld. Het plangebied bestaat uit het perceel horende bij het pand Suffolkweg 19-20 en een aangrenzend, braakliggend perceel.

Het hoofdgebouw is deels bewoond maar verkeert in een verwaarloosde staat. Bij het pand staan enkele bijgebouwen, waaronder een garage en twee schuurtjes. Ten zuidwesten van het pand ligt een tuin, die deels bestaat uit een gazon met (fruit)bomen en deels uit een beplanting met coniferen. Tussen de straat en de tuin staat een ligusterhaag. Schuin achter het pand, aan de westzijde, staan vier Grootbladige lindes met een diameter van circa 80 cm. Ten noorden van het pand staat een beplanting met liguster en met coniferen.

Het braakliggende perceel is momenteel begroeid met een pioniervegetatie. Hierin domineren ruigtekruiden zoals Canadese fijnstraal, Akkerdistel, Bijvoet, Duizendblad, Smalle weegbree, Bezemkruid, Heermoes, Varkensgras, Reukloze kamille etc. Opvallend is de aanwezigheid van Gele ganzenbloem aan de noordrand van het plangebied. Deze zeldzame soort was in het verleden algemeen in graanakkers, maar wordt ook wel op braakliggende terreinen aangetroffen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura-2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven, ligt op circa 3 km afstand. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming. Ook ligt het plangebied buiten door de Provincie Limburg aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde of anderszins bijzondere plantensoorten waargenomen. Het voorkomen van beschermde soorten is uit te sluiten door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. De in het plangebied aangetroffen Gele ganzenbloem is landelijk weliswaar achteruitgegaan door het verdwijnen van extensief beheerde akkers, maar duikt op de zandgronden nog vrij regelmatig op in pioniervegetaties. Met de aanwezigheid van de soort in de pioniervegetatie hoeft geen rekening gehouden te worden.

Diersoorten

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen voor strenger beschermde diersoorten zoals vleermuizen in het plangebied. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient ten allen tijde

rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie zijn vier Grootbladige lindes aangetroffen die uitstekend geschikt zijn voor vleermuizen. Deze bomen blijven behouden in het stedenbouwkundige plan; twee van de bomen worden in overleg met de gemeente verplaatst. Omdat de functionaliteit van deze bomen als (eventuele) verblijfplaats behouden blijft, is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag voor boombewonende vleermuizen niet nodig.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. In het hoofdgebouw zijn geen concrete sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. Ook dakbetimmeringen of openingen naar de spouwmuren zijn niet aangetroffen. In het pand is echter een afgesloten zolderruimte zonder ramen aanwezig, die niet toegankelijk was tijdens het veldbezoek. Zonder uitgebreid onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing niet uit te sluiten. Gemeente Weert heeft reeds een sloopvergunning verleend. Verondersteld wordt dat bij de verlening de nodige voorzorg met betrekking tot vleermuizen in acht is genomen.

De tuin in het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De geplande ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat deze geen noemenswaardige invloed heeft op eventueel foeragerende vleermuizen. Door behoud van de lindes in het plangebied blijven bovendien de belangrijkste structuren om te foerageren behouden.

In de tuin in het plangebied zullen diverse algemene vogelsoorten tot broeden komen, zoals Merel, Roodborst, Winterkoning en Heggenmus. Nesten van dergelijke soorten zijn uitsluitend beschermd tijdens de broedperiode. Wanneer coniferen en andere bomen en struiken worden gerooid buiten de broedperiode (half april – half augustus), is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Tijdens het veldbezoek zijn daarnaast Huismussen aangetroffen in de ligusterheg. Huismus kan tot broeden komen in de bebouwing, bijvoorbeeld onder de dakpannen. De soort valt volgens het Ministerie van LNV onder de soorten die jaarrond beschermde nestplaatsen hebben. Om vast te kunnen stellen of door de sloop van de bebouwing broedgelegenheid van Huismus verloren gaat, is het nodig dat het pand hierop gecheckt wordt in de periode april-juli. Wanneer dit inderdaad het geval is, dienen mitigerende maatregelen genomen worden waarmee negatieve effecten op de soort voorkomen worden.

In en rondom het plangebied zijn geen biotopen aanwezig voor beschermde reptielen, amfibieën, vissen of ongewervelden. Het voorkomen van deze soortgroepen in het plangebied is redelijkerwijs uit te sluiten.

Conclusies en advies

De vier dikke lindes in het plangebied blijven behouden. Hierdoor is aanvullend onderzoek en een ontheffingsaanvraag voor boombewonende diersoorten (zoals boombewonende vleermuizen) niet nodig.

Op grond van het verkennende veldonderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen niet uit te sluiten. Om de waarde van het gebied voor vleermuizen vast te stellen is conform het Vleermuisprotocol aanvullend onderzoek nodig, dat bestaat uit tenminste vier avond- en ochtendbezoeken verspreid over een langere periode (medio mei tot oktober).

De eventuele aanwezigheid van vleermuizen in het pand zal in de praktijk de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Gemeente Weert heeft reeds een sloopvergunning verleend. Verondersteld wordt dat bij de verlening de nodige voorzorg met betrekking tot vleermuizen in acht is genomen.

Om overtreding van de Flora- en faunawet m.b.t. broedvogels te voorkomen, is het nodig dat de opgaande begroeiing in het plangebied gerooid wordt buiten de broedperiode half april – half augustus.

Er is een redelijke kans op het voorkomen van (jaarrond beschermde) nestplaatsen van de Huismus in het te slopen pand. Om vast te kunnen stellen of door de sloop van de bebouwing broedgelegenheid van Huismus verloren gaat, is het nodig dat het pand hierop gecheckt wordt in de periode april-juli. Wanneer dit inderdaad het geval is, dienen mitigerende maatregelen genomen worden waarmee negatieve effecten op de soort voorkomen worden. De uitvoerbaarheid van het plan zal niet in het geding zijn bij eventuele aanwezigheid van deze nestplaatsen.

5.6 Verkeerskundige aspecten

De directe ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Suffolkweg en de Rentmeesterlaan, waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/h. De inritten van de woningen worden aangesloten op deze wegen. In de directe omgeving zijn verder de Ringlaan-West, Ringlaan-Noord en de Eindhovenseweg gelegen, welke de belangrijkste bovenwijkse ontsluitingsroutes vormen voor de te realiseren woningen. Via de voornoemde wegen is de planlocatie dan ook lokaal en regionaal goed bereikbaar.

De opzet van de in de directe omgeving gelegen wegen is zodanig dat deze wegen de extra verkeersbewegingen van de nieuwe woningen zonder problemen kunnen verwerken. Ook de reeds aanwezige woningen in de omgeving van het plangebied zullen geen hinder ondervinden van de verkeersbewegingen van de nieuwe woningen.

Op de te realiseren kavels zal per woning een garage worden opgericht, met één parkeerplaats voor een auto. Daarnaast zal per kavel nog parkeergelegenheid bestaan voor 2 auto's op de oprit van de garage. Het parkeren kan dan ook bij elke kavel geheel op eigen erf plaatsvinden. De Suffolkweg en Rentmeesterlaan zullen door de ontwikkeling geen parkeerfunctie verkrijgen.

Voor woning 12 geldt dat de oprit uitkomt op een stuk grond in gemeentelijk eigendom, gelegen tussen de kavel en de voorliggende openbare weg. Op dit stuk grond wordt in overleg met de gemeente Weert een erfdienstbaarheid gevestigd.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling door de realisering van de woningen niet in het geding komen.

5.7 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart van de provincie Limburg zijn in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen gelegen met een dusdanige omvang dat daar bij de ontwikkeling van voorliggend project rekening mee gehouden moet worden.

5.8 Duurzaamheid

Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect in milieutechnische zin. Er wordt veel aandacht besteed aan de afkoppeling van hemelwater, hetgeen positief is voor de waterhuishouding. Ook wordt aandacht besteed aan energiezuinigheid en gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen. Deze aspecten worden in het kader van de bouwvergunning verder uitgewerkt.

5.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

(POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de ge-

meentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast is ook de bodemopbouw van belang. Onderstaand worden deze aspecten kort beschreven.

Bodem

Uit de beschikbare boorgegevens die zijn verzameld in het kader van het uitgevoerde infiltratieonderzoek, blijkt dat de bodem (<1,5 m-mv.) voornamelijk bestaat uit zand, zeer fijn, zwak siltig.

Grondwater

Het grondwaterpeil bevindt zich lokaal op circa 30,7. + NAP (ongeveer 4 meter beneden maaiveld). De stroming van het freatische grondwater is noordoostelijk gericht.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater betreft de aan de overzijde van de Suffolkweg stromende Zuid-Willemsvaart. Het beheer en onderhoud van dit oppervlaktewater berust bij Rijkswaterstaat.

Op ongeveer 115 meter ten noorden van het plangebied ligt tussen de Rentmeesterlaan en Schepenlaan een (regen)water retentievijver. Het beheer en onderhoud ligt bij de gemeente Weert. Dit oppervlaktewater heeft geen specifiek ecologische functie (SEF).

Ecosysteem

Binnen het plangebied liggen geen bijzondere droge of natte ecosystemen. Binnen het plangebied staan wel enkele monumentale Lindebomen. Deze bomen blijven behouden.

Riolering

In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied alleen de traditionele woningenafvoer naar het gemengd rioolstelsel in de openbare weg. Het afvalwater dat in de nieuwe situatie binnen het plangebied wordt geproduceerd, zal worden afgevoerd naar het gemengd stelsel in de Suffolkweg.

Alternatief kan de aanleg van een DWA afvoer binnen het plangebied zijn. Dit riool kan worden aangesloten op al bestaand DWA-riool in de openbare weg ten oosten van het plangebied.

Hemelwater

In het kader van de voorgenomen woningbouw is door Aeres Milieu een infiltratie onderzoek¹⁰ uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld. Uit de rapportage van het infiltratieonderzoek blijkt dat realisatie van het project geen knelpunten oplevert voor wat betreft de waterhuishouding. Afkoppeling van daken, opritten en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is mogelijk. Infiltratie van neerslag in de bodem binnen het plangebied is te realiseren.

Voor een gedetailleerde berekening van de hoeveelheid af te koppelen en te bergen / infiltreren neerslag, wordt verwezen naar de als afzonderlijke bijlage aan de planstukken toegevoegde rapportage van het infiltratieonderzoek en de opgestelde waterparagraaf. Onderstaand wordt de voorgestelde wijze van infiltratie kort samengevat.

De gemeente Weert wenst dat infiltratie van afgekoppelde neerslag binnen het plangebied wordt gerealiseerd en dat bij (ondergrondse) infiltratie een minimum berging van 30 mm wordt gehanteerd. Het volgende wordt voorgesteld:

“Voor de afgekoppelde neerslag, afkomstig van de daken, wordt gekozen voor een ondergrondse infiltratievoorziening die bestaat uit een krattensysteem, ingepakt in een geschikt geotextiel, en voorzien van een bovengrondse noodoverlaat waarbij overtollige neerslag op het openbaar oppervlak stroomt.

Geadviseerd wordt per woning het dak af te koppelen. Al deze niet of zeer gering verontreinigde neerslag kan zonder beperkingen via traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op deze infiltratievoorziening worden aangesloten. Er moet wel aan de aanvoerszijde van deze voorziening zand en bladvangsers worden geïnstalleerd om verstopping van de voorziening te voorkomen. Met een dakoppervlakte van circa 100 m² per woning zal een berging (30 mm) met een minimum inhoud van 3 m³ per woning worden gerealiseerd. De neerslag die op de verharde opritten van de woningen valt stroomt direct af naar de (openbare) niet verharde oppervlakken in de omgeving.”

¹⁰ Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Waterparagraaf Plangebied "Suffolkweg 19-20" Weert; rapportnummer AM08257*, 18-11-09

5.10 Beschermd en beeldbepalende panden

Aan de Suffolkweg 26, op een afstand van circa 200 meter ten westen van het plangebied, is de Sint Odamolén gelegen. Het betreft hier een niet werkende en niet in gebruik zijnde monumentale korenmolen (monumentnr. 38453) uit 1883.

Rondom de Sint Odamolén ligt een molenbiotoop. Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Het is dan ook belangrijk dat rekening gehouden wordt met de molenbiotoop. Om dit gebied te begrenzen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Het plangebied is gelegen op circa 200 meter van de molen en dus binnen de molenbiotoop.

Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wijk. Binnen de straal van 100 tot 500 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden bepaalde voorwaarden voor de hoogte van bebouwing. Als bijlage aan de regels is nadere informatie opgenomen over de exacte regeling voor molenbiotopen.

De voorgenomen bouwhoogte voor de woningen overschrijdt het biotoop met 1.85 meter. Door de Molenstichting is aangegeven dat zowel de bestaande als de geprojecteerde bebouwing niet voldoet aan de biotoop. De geprojecteerde nieuwe bebouwing sluit wel aan op de omgevingshoogte. Volgens de Molenstichting is het een positief gegeven dat het geen aaneengesloten bebouwing betreft, maar puntaken. Daarnaast is de heersende windrichting tegenovergesteld waardoor dat de windinvloeden beperkt zijn.

Hoewel de Molenstichting aangeeft graag vast te houden aan de toegestane bouwhoogte en de afspraken die hierover zijn gemaakt binnen het convenant tussen gemeente Weert en de Molenstichting, geeft ze echter ook een opening voor discussie vanwege de hierboven omschreven omstandigheden.

Door de gemeente Weert is besloten om in afwijking van het standpunt van de Molenstichting, voor onderhavig initiatief toestemming te verlenen de biotoop met een maximum van 1.85 meter te mogen overschrijden. De belangstelling voor de woningen is groot. De locatie en de vorm van de woningen, evenals de hoogte van de woningen in de omgeving, blijken volgens de gemeente het voorstel woningen van deze omvang toe te staan.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan “Suffolkweg 19-20” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding(en) en planregels.

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.

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. 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 weer 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.

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

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

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgescreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Ontheffing van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Ontheffing van de gebruiksregels;
7. Aanlegvergunning;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

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.

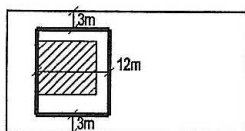
Artikel 3 Wonen

Het beleid

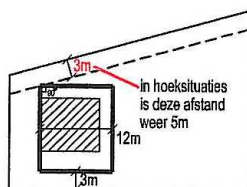
Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

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 (woningssplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van 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.

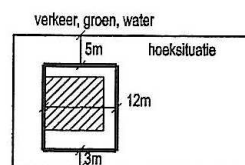
10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld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



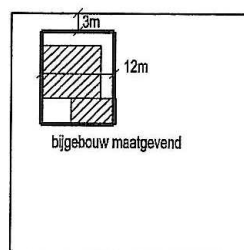
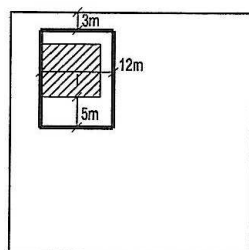
Figuur: diepte bouwvlak en afstand tot zijdelingse perceelsgrens



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 bepaald op 3 m. of zoveel minder als er reeds bebouwing op korter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m.

Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

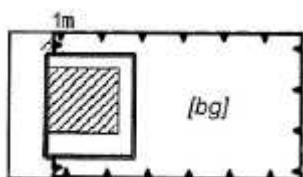
Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Indien er reeds een bijgebouw aan de woning is aan gebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van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

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 11 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

In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water) dient tevens tenminste 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd (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 bijgebouwen 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 bijgebouwen 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. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

Artikel 4 Kantoor

Het beleid.

Voor het kantorenpark Centrum-Noord is specifiek beleid van toepassing, te weten: het beleid voor het kantorenpark Centrum-Noord is gericht op het ontwikkelen van een locatie voor niet-publieksgerichte (geen baliefunctie), hoogwaardige, representatieve bedrijvigheid in de vorm van kantoren in de zakelijke dienstverlening. Langs de hoofdontsluitingsroutes (de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord) zijn de kavels bestemd voor omvangrijke kantoren. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de inrichting van de percelen en het karakter van de bebouwing.

Onder representatief wordt verstaan dat de hier gesitueerde c.q. geprojecteerde bebouwing onderling op elkaar wordt afgestemd. Inrichtingsfacetten, zoals vormgeving, karakteristiek van de bebouwing, kleuren materiaalgebruik e.d. elkaar ondersteunen tot een harmonieus geheel.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, ter plaatse van de overgang naar het woongebied.

Het bouwvlak.

Voor de bestemming kantoor is alleen een bouwvlak van toepassing. De bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook grotendeels overeenkomstig ingetekend.

Aanduidingen

Waardevolle boom

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

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

Nadere eisen ter verbetering

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouw- en bijbouwvlakken 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.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 6 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 7 van de algemene regels zijn Algemene aanduidingsregels opgenomen. In het bestemmingsplan zijn een vrijwaringszone – vaarweg (vanwege de Zuid-Willemsvaart) en een vrijwaringszone – molenbiotoop (vanwege de Sint Odamolen) opgenomen.

Artikel 8 en artikel 9 van de algemene regels betreffend respectievelijk de Algemene ontheffingsregels en Algemene wijzigingsregels. Deze verschaffen Burgemeester

en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 10 zijn de Algemene procedureregels opgenomen en in artikel 11 zijn de Overige regels opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregels (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

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

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

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

7.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en 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.

7.4 Voorlichting

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

7.5 Controles

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

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

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

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

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

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

7.6 Sanctionering

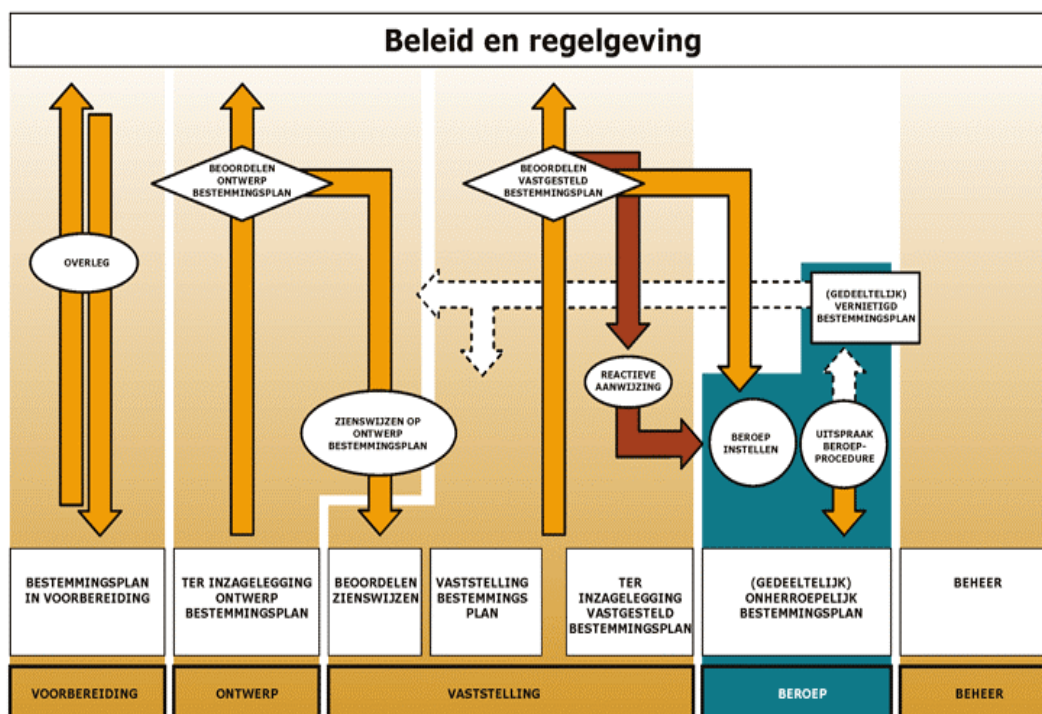
Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 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.
- 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.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 18 november 2009 in het huis-aan-huisblad Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan Suffolkweg 19-20.

8.3 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing. Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro ten behoeve van het vooroverleg op 23 december 2009 verzonden naar de Inspectie VROM regio Zuid, de Provincie Limburg en het Watertoetsloket Peel en Maasvallei.

De volgende reacties zijn ontvangen:

Provincie Limburg d.d. 29 januari 2010

De provincie heeft ten aanzien van het aspect bodem een opmerking gemaakt. De provincie acht de aangenomen laagdikte van de verontreinigde grond discutabel, omdat de bodem onder de puinlaag ter plaatse van boring 100 en 102 niet geanalyseerd is. Deze dient nog onderzocht te worden. Tevens is de bodemverontreiniging

in onvoldoende mate afgeperkt. Ook is niet af te leiden hoe de interventiewaarde contour is gesitueerd. Vanwege het provinciale belang dient vóór dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd ten minste ambtelijk overeenstemming met de Provincie te zijn bereikt over de nadere afperking van de verontreiniging en eventueel de saneringsaanpak van deze verontreiniging.

Reactie:

Op 8 februari 2010 is de volgende reactie ambtelijk via email toegezonden aan de rayonplanoloog en aan de bodemdeskundige van de provincie.

In het bodemonderzoek is geconcludeerd dat de omvang van de sterke verontreiniging 23 m³ bedraagt. Deze omvang is gebaseerd op een oppervlakte van 64 m² en een laagdikte van 0,36 m. De provincie geeft aan dat de aangenomen laagdikte discutabel is omdat de bodem onder de puinlaag ter plaatse van boring 100 en 102 niet geanalyseerd is. De sterke verontreiniging van de grond is alleen aangetroffen ter plaatse van boring 101 in de laag van 0,14 tot 0,5 m –mv. Vanaf het maaiveld tot 0,14 m – mv is een betonverharding aanwezig. De laag van 0,5 tot 1,0 m – mv is tevens geanalyseerd en blijkt schoon te zijn. Daarom is een laagdikte van 0,36 m aangehouden. Ter plaatse van de boringen 100 en 102 is een puinlaag aangetroffen die bestaat uit meer dan 50% puin. Deze laag wordt niet beschouwd als bodem en is daarom niet onderzocht. Ondanks dat de boringen 100 en 102 zijn geplaatst met een ramguts zijn deze gestaakt op een diepte van 0,8 en 0,6 m –mv in verband met een ondoordringbare laag.

De provincie geeft aan dat de verontreiniging in onvoldoende mate is afgeperkt (zowel in noordoostelijke als in noordwestelijke richting). Uit de tekening is af te leiden dat de interventiewaarde contour in voldoende mate is afgeperkt. De contour van de regionale achtergrondwaarde is in noordelijke richting niet helemaal afgeperkt omdat het niet mogelijk was om achter de schuur te boren in verband met de kleine ruimte tot de perceelsgrens en de aanwezige begroeiing.

De provincie geeft aan dat uit de tekening niet af te leiden is hoe de interventiewaarde contour is gesitueerd. Uit telefonisch overleg met de provincie blijkt, dat de tekening die is opgenomen in bijlage 6 van het bodemonderzoek in zwart-wit aan-geleverd is, waardoor de lijn van de interventiewaarde contour niet zichtbaar is. De originele tekening in kleur is hieronder toegevoegd.

De provincie heeft op 11 februari 2010 telefonisch te kennen gegeven hiermee in te kunnen stemmen, mits de gemeente toezicht houdt op de saneringsaanpak en de milieukundige begeleiding ervan.

Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 3 februari 2010

Een wateradvies blijft achterwege omdat de ondergrens voor een wateradvies van het watertoetsloket niet bereikt wordt.

Reactie:

Van het advies van het watertoetsloket wordt kennis genomen.

VROM Inspectie-Zuid d.d. 5 februari 2010

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

Reactie:

Van de brief van de Inspectie VROM wordt kennis genomen.

De reacties zijn hierna integraal overgenomen.



Gemeente Weert
Afdelings Omgevingsbeleid
de heer A. Passau
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
01 FEB. 2010	
ZAAKNR.	028430
AFD./NR	10MB/035704
RAADSNR	
KOPIE NAAM	

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000001468
DOC201000010418
2010/756

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld C.A.M. Schreurs
Telefoon (043) 389 74 04
Fax (043) 389 79 77
Email cam.schreurs@prvlimburg.nl
Maastricht 29 januari 2010
Verzonden

VERZONDEN 29 JAN. 2010

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Suffolkweg 19-20", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 4 januari 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een opmerking. Deze opmerking treft u hieronder aan en deze kan in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Bodem

In het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de omvang van de sterk verontreinigde grond circa 23m³ bedraagt. Deze omvang is gebaseerd op een oppervlakte van 64m² en een laagdikte van 0,36m. De aangenomen laagdikte is discutabel omdat de bodem onder de puinlaag ter plaatse van boring 100 en 102 niet is geanalyseerd. Deze dient dus nog onderzocht te worden. Tevens is de bodemverontreiniging in onvoldoende mate afgeperkt (zowel noordoostelijke als noordwestelijke richting). Ook is uit de bijgevoegde tekening niet af te leiden hoe de interventiewaarde contour is gesitueerd. Vanwege het provinciale belang dient, vóór dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, ten minste ambtelijke overeenstemming met de Provincie te zijn bereikt over de nadere afperking van de verontreiniging en eventueel de saneringsaanpak van deze verontreiniging.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

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



2. Algemeen

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Bij brief van 7 januari 2010 bent u daarover geïnformeerd.

ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



Waterschap
Peel en Maasvallei

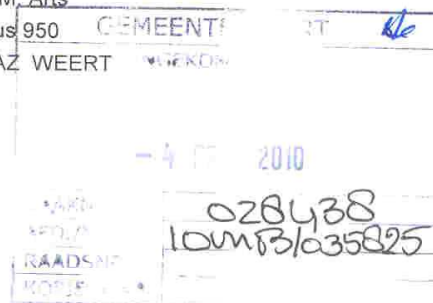
uw kenmerk: 1OMB
ons kenmerk: ka/jati/wt/2010.01814
uw brief van: 23 december 2009
datum: 282 februari 2010
verzonden:

- 3 FEB 2010

College en wethouders van Weert

mevr. M. Arts

Postbus 950 GEMEENTE WEERT
6000 AZ WEERT



onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan Suffolkweg 19-20

Geachte College,

Wij hebben van u het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht ten behoeve van de realisering van twaalf woningen.

Het bouwplan ligt binnen 30 meter van de Zuid-Willemsvaart, een kanaal dat in beheer en onderhoud is van Rijkswaterstaat. Derhalve heeft het waterschap Rijkswaterstaat in uw plannen betrokken. Deze kan eventueel reageren via de reactie van de VROM-inspectie. Een wateradvies van het watertoetsloket blijft achterwege.

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

Namens het watertoetsloket*,

ir. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

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

i.a.a. Rijkswaterstaat Limburg, t.a.v. Mevr. Sigrid Bosten, Postbus 25, 6200 MA Maastricht



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
08 FEB. 2010	
ZAAKNR.	028590
AFD. NR.	10m3 03588g
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	

Datum 5 februari 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Suffolkweg 19-20" (H26649)

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid
Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
mevr. ing. K. Rigterink
T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100007209-KRI-Z

Kopie aan
GS van Limburg

Geacht college,

Op 24 december 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Suffolkweg 19-20".

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

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

Hoogachtend,
de directeur-Inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse

Pagina 1 van 1

