

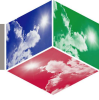
BESTEMMINGSPLAN

TUNGELROY 2009



stadsontwikkeling

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
Tungelroy 2009**

gemeente Weert

toelichting

Behoort bij besluit
van de raad van Weert
van 9 maart 2010

De griffier,

status:

vastgesteld

datum:

9 maart 2010

projectnummer:

172030 Tungelroy

auteur:

Steffie Renders



Inhoud

0 Leeswijzer

0.1 Leeswijzer

1. Inleiding

| | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Aanleiding en gebiedsindeling | 1 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 3 |
| 1.3 | Geldende bestemmingsplannen | 3 |
| 1.4 | Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen | 4 |
| 1.5 | Juridische planvorm | 5 |

2. Eerst een inventarisatie

| | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | Inleiding | 6 |
| 2.2 | De inventarisatie en de doorvertaling naar de verbeelding van het plan | 7 |

3. Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid

| | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid | 8 |
| 3.2 | Het overige beleid | 8 |

4. Huidige situatie en gebiedskenmerken

| | | |
|------|--------------------------------------|----|
| 4.1 | Inleiding | 9 |
| 4.2 | Bodem en geomorfologie | 9 |
| 4.3 | Geografische ontwikkeling | 9 |
| 4.4 | Monumenten en archeologische waarden | 11 |
| 4.5 | Stedenbouwkundige structuur | 13 |
| 4.6 | De groenstructuur | 14 |
| 4.7 | Infrastructuur | 16 |
| 4.8 | De voorzieningenstructuur | 17 |
| 4.9 | Bedrijvigheid | 19 |
| 4.10 | Agrarische bedrijvigheid | 19 |
| 4.11 | Natuur en Landschap | 20 |

5. Ruimtelijke ontwikkeling

| | | |
|-----|---|----|
| 5.1 | Inleiding | 21 |
| 5.2 | Recente ontwikkelingen | 22 |
| 5.3 | Nieuwe ontwikkelingen | 23 |
| 5.4 | Sectorale aspecten ontwikkelingslocatie | 28 |
| 5.5 | Toekomstige ontwikkelingen | 32 |
| 5.6 | Woningbouwmogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen | 33 |



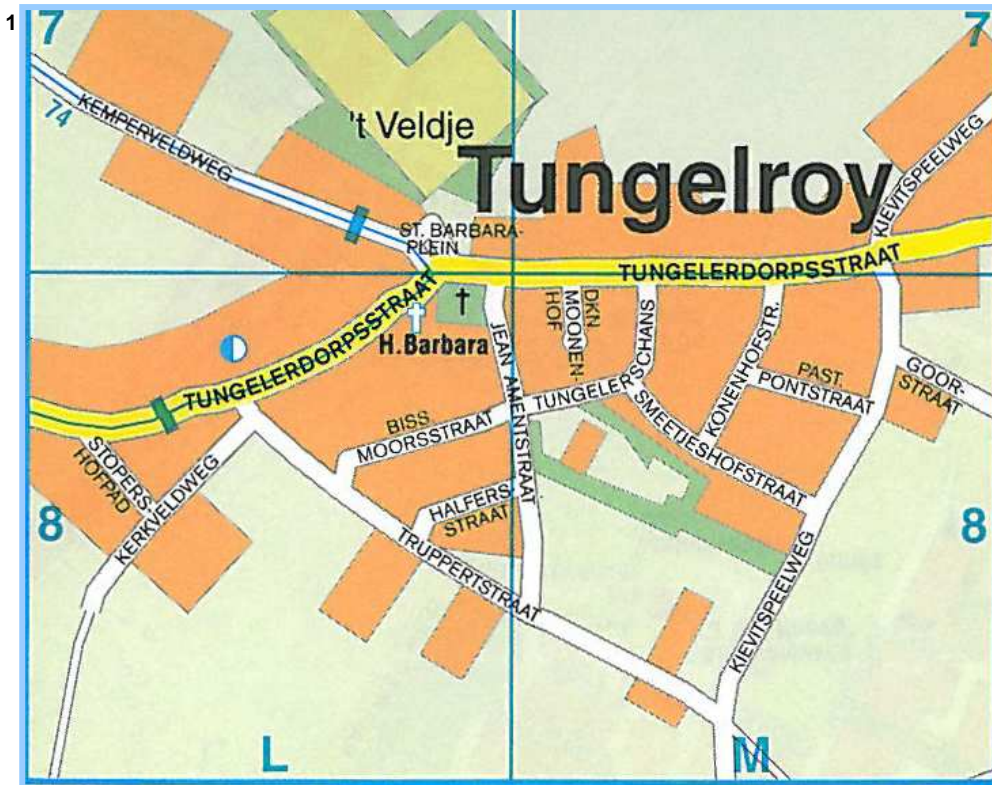
| | |
|-------------------------------------|----|
| 6. Sectorale aspecten | |
| 6.1 Inleiding | 34 |
| 6.2 Waterparagraaf | 34 |
| 6.3 Milieu | 37 |
| 6.4 Kabels en leidingen | 41 |
| 6.5 Molenbiotoop | 42 |
| 6.6 Flora en fauna | 43 |
| | |
| 7. Juridische opzet | |
| 7.1 Inleiding | 44 |
| 7.2 De verbeelding | 44 |
| 7.3 De regels | 45 |
| 7.4 De bestemmingen | 46 |
| 7.5 De dubbelbestemmingen | 55 |
| 7.6 De aanduidingen | 56 |
| 7.7 Nadere eisen ter verbetering | 58 |
| 7.8 Bijlagen bij de regels | 59 |
| | |
| 8. Handhaving | |
| 8.1 Inleiding | 60 |
| 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht | 60 |
| 8.3 Overgangsrecht | 61 |
| 8.4 Voorlichting | 61 |
| 8.5 Controles | 61 |
| 8.6 Sanctionering | 62 |
| | |
| 9. Haalbaarheid | |
| 9.1 De financiële haalbaarheid | 63 |
| 9.2 Exploitatieplan | 63 |
| 9.3 Maatschappelijke haalbaarheid | 64 |
| | |
| 10. Procedure | |
| 10.1 De te volgen procedure | 65 |
| 10.2 Kennisgeving voorbereiding | 66 |
| 10.3 Het vooroverleg met instanties | 66 |

Losse bijlagen:

- **Bodemonderzoek, nr. 647WRT07R1**
- **Archeologisch onderzoek, nr. 2593-TUNG**
- **Flora- en faunaonderzoek, nr. 07-084**
- **Geohydrologisch onderzoek, nr. 244929**







1 straatnamen Tungelroy



0. Leeswijzer

0.1 Leeswijzer

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

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

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

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

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

De inventarisatie bestaat uit twee delen, te weten:

- de veldinventarisatie;
- vergelijking met vigerende bestemmingsplan.

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



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

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

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

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



1. Inleiding



1.1 Aanleiding en gebiedsindeling

Naar aanleiding van de beoogde uitbreidingslocatie aan de Truppertstraat, in het zuidwesten van het kerkdorp Tungalroy, heeft de gemeente Weert besloten één nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de gehele kern. Tevens voorziet de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in een actualisatie van bestemmingsplannen om de 10 jaar (bestemmingsplannen verliezen hun rechtskracht na 10 jaar). In 2011 is het bestemmingsplan voor het grootste gedeelte van het plangebied 10 jaar oud.

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

- 1 luchtfoto plangebied
- 2 topografische ondergrond
- 3 impressie plangebied

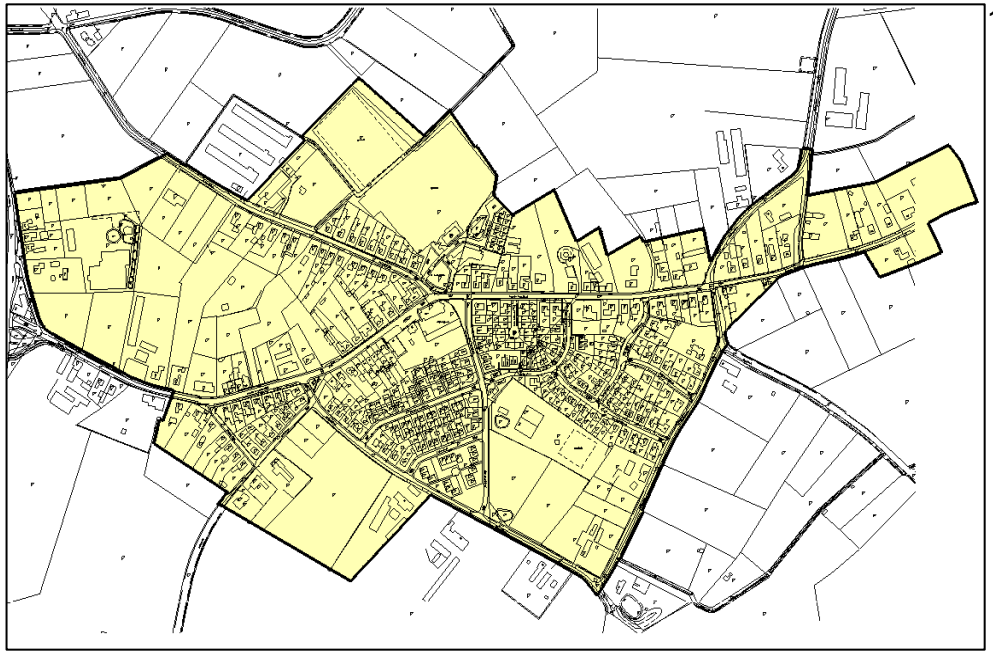


Die juridische basis verschaft zekerheid, aan overheid en burger, over de toegestane bouwmogelijkheden op basis waarvan rechtstreekse bouwvergunningen verleend kunnen worden en over de wijze waarop gronden en opstallen in een gebied mogen worden gebruikt. In verband daarmee wordt met het onderhavige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

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

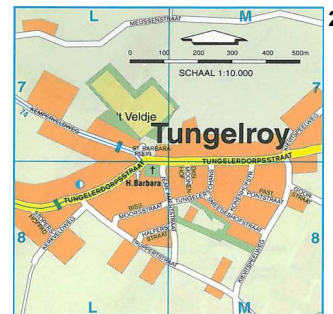
Eén nieuwe ontwikkelingslocatie zal in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Het betreft de locatie aan de zuidwestzijde van Tungelroy. Deze locatie is bedoeld voor de realisatie van een aantal woningen.





1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan 'Tungelroy 2009', betreft één van de vijf kernen van Weert en is gelegen op circa 3 km ten zuiden van de stad Weert, iets oostelijk van de weg naar Stramproy (Maaseikerweg). Het plangebied wordt in het westen dan ook door de Maaseikerweg begrensd. In het noorden, oosten en zuiden wordt het plangebied begrensd door het aangrenzende landelijke buitengebied met zijn akkers en weilanden.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

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

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

- 1 begrenzing
- bestemmingsplan
- 2 plattegrond Tungelroy



| Bestemmingsplan | Vastgesteld | Goedgekeurd | Koninklijk Besluit |
|---|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Tungelroy 1981 | 30 september 1982 | 15 november 1983 | |
| Aanpassing bestemmingsplan Tungelroy 1981 | 26 juni 1986 | 7 oktober 1986 | |
| Tungelroy | 28 september 2000 | 8 mei 2001 | 13 maart 2002 |
| Buitengebied 1976 | 28 oktober 1976 | 20 november 1978 | 4 november 1981 |
| Buitengebied 1998 | 29 april 1999 | 14 december 1999 | |
| art. 30 WRO Buitengebied 1998 | 13 september 2001 | 16 april 2002 | |

1.4 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

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

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

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

1 overzicht vigerende bestemmingsplannen



In dit bestemmingsplan komt echter ook een nieuwe ontwikkelingslocatie voor. Ontwikkelingslocaties zijn locaties waarbij het vanuit ruimtelijk of in dit geval volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk is om de bestaande bestemming of situatie te veranderen dan wel waar ten tijde van het opstellen van dit plan al een ontwikkeling in voorbereiding is.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor een locatie een nieuwe bestemming met directe bouw mogelijkheden opgenomen.

1.5 Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter en ontwikkelingsmogelijkheden voor 2 locaties, waarvan er één op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral in de verbeelding, waar op perceelsniveau, door middel van bouwvlakken en een aanduiding 'bijgebouwen', aangegeven is wat gebouwd mag worden.

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

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

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dienen voor alle inwoners binnen het plangebied en de gemeente Weert zoveel mogelijk uniform te zijn. Het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' vervangt, na vaststelling, meerdere verouderde bestemmingsplannen met een verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.



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

Wat opvalt, als naar de inventarisatiekaart wordt gekeken, is dat het huidige gebruik voor het merendeel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Een logische verklaring hiervoor is dat het geldende bestemmingsplan nog maar 7 jaar oud is. In deze periode hebben zich nagenoeg geen veranderingen voorgedaan.

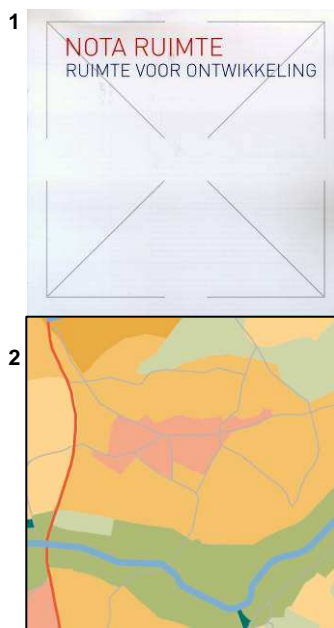
Wel zijn recent een multifunctionele accommodatie en enkele (starters)woningen nabij het sportpark gerealiseerd. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt middels een 'oude' art. 19 procedure in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO). Dit is nog niet doorvertaald in een bestemmingsplan. Tevens zijn enkele incidentele woningen gebouwd in het lint. Dit betrof onbenutte bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

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

De vigerende, onbenutte bouwtitels zijn gerespecteerd en middels een ontheffingsbevoegdheid met voorwaarden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Het reeds met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen woongebied aan de Tungeler Dorpsstraat, dat nog niet gerealiseerd is, is wederom met een rechtstreekse bouwtitel opgenomen.





- 1 nota ruimte
- 2 Uitsnede perspectief kaart
Provinciaal Omgevingsplan
Limburg (POL)

3.1 Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid

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

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

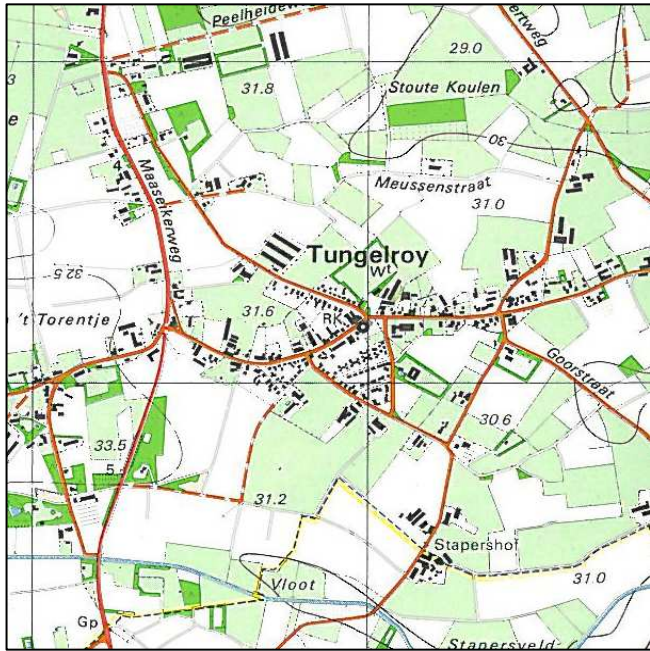
Het toegesneden gemeentelijk beleid is verder per bestemming uitgeschreven in het hoofdstuk juridische opzet om de koppeling tussen beleid en regelgeving te verzekeren en inzichtelijk te maken.

3.2 Het overige beleid

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



4. Huidige situatie en gebiedskenmerken



4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem en geomorfologie

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

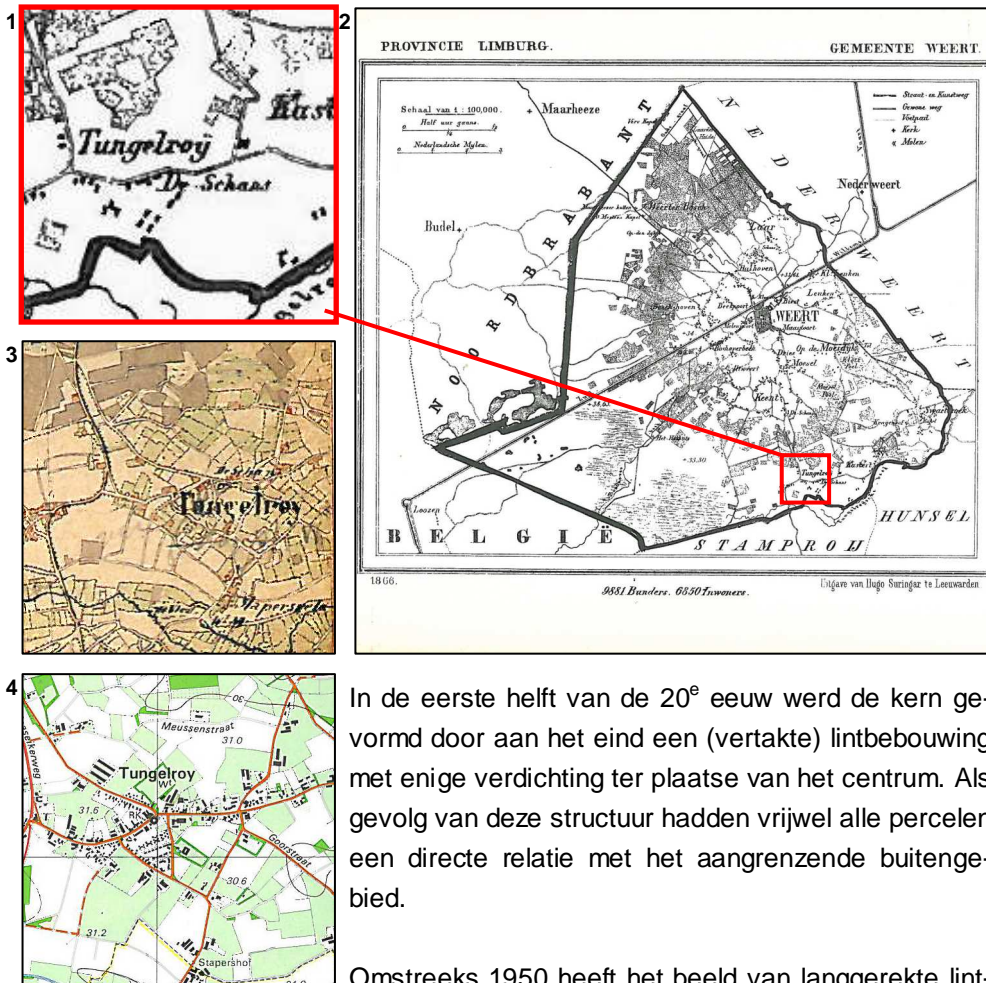
Dit aspect is echter wel aan de orde bij de nieuwe ontwikkelingslocaties aan de zuidwestzijde van Tungelroy. Het betreft hier onbebouwd agrarisch gebied. Bodem en geomorfologie komen dan ook aan de orde bij de nadere ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkelingslocaties.

4.3 Geografische ontwikkeling

Tungelroy is gegroeid vanuit enkele kleine nederzettingen, die voornamelijk ontstaan zijn door landbouwers. Omstreeks de tweede helft van de 19^e eeuw kende de kern enige uitbreiding, kavel na kavel.

- 1 Topografische kaart
Tungelroy
- 2 wonen in Tungelroy





- 1 historische kaart ca 1866
- 2 idem
- 3 historische kaart 1838 - 1857
- 4 huidige topografische ondergrond

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

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

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



4.4 Monumenten en archeologische waarden

4.4.1 Monumenten

De cultuurhistorische waarden in het kerkdorp Tungelroy hangen nauw samen met de agrarische ontstaansgeschiedenis en de verweving van oudsher met het landschap. Bescherming van dit aspect gaat derhalve verder dan alleen behoud van de karakteristieke bebouwing op zich. Waar nog herkenbaar verdient ook de ruimere context, de structuur van de oorspronkelijke nederzetting, de aandacht. In Tungelroy dient daarbij ingespeeld te worden op de volgende elementen:

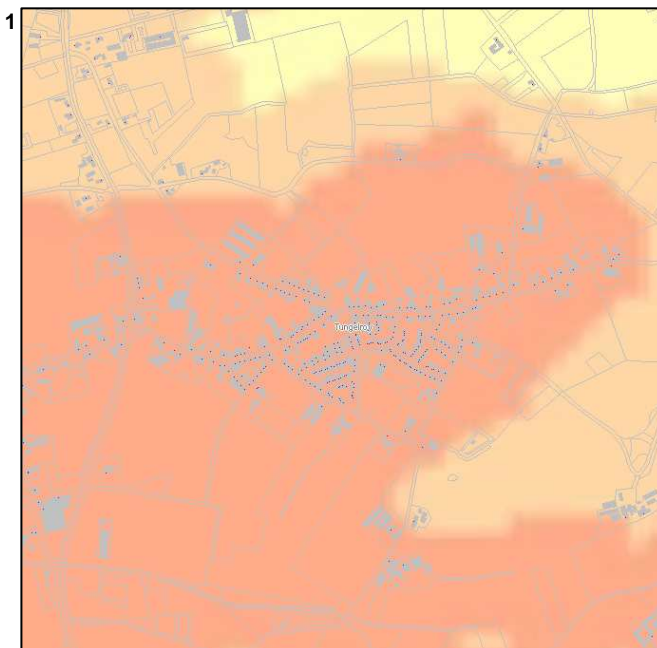
- de langgerekte structuur met een ruime verkaveling langs de oude dorpsas met vele doorzichten naar het landschap;
- de centraal in het dorp gelegen hofboerderij met dicht beplante kavel;
- het duidelijk manifesterende monument de St. Annamolen.

In het plangebied zijn de volgende Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen:

| Monument | Adres | Type |
|--------------|-------------------------|-----------------------------|
| Rijks | Tungeler Dorpsstraat 66 | RK parochiekerk St. Barbara |
| Rijks | Tungeler Dorpsstraat 75 | windmolen 'St. Anna' |
| gemeentelijk | Tungeler Dorpsstraat 40 | RK Mariakapel / hulpkerk |
| gemeentelijk | Truppertstraat 30 | schuur |
| gemeentelijk | Tungeler Dorpsstraat 26 | voormalige pastorie |

Deze monumenten zijn vanuit bouwhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt belangrijk. Ze zullen in de verbeelding worden opgenomen en via de regels beschermd in verband met de te beschermen waarden. Hierbij dient vermeld te worden dat de schuur aan de Truppertstraat zal worden verplaatst naar een andere locatie, bij voorkeur in het dorp. Een sloopvergunning is afgegeven.





Binnen het plangebied zijn er geen gronden aange-
wezen als gemeentelijk beschermd stads- en dorps-
gezicht.

4.4.2 Archeologie

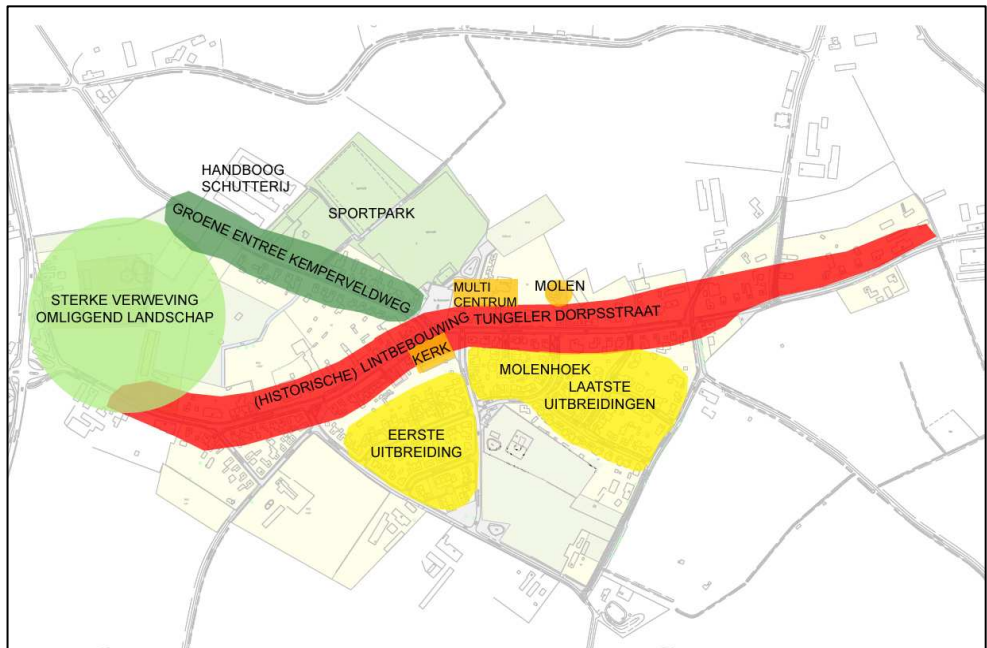
Het plangebied heeft vrijwel in zijn geheel een hoge
archeologische verwachtingswaarde. Voor het be-
bouwde gebied heeft dit, in het kader van dit bestem-
mingsplan, geen consequenties.

1 archeologische verwachtingswaar-
de plangebied

Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk bij
grondverstorende activiteiten groter dan 250 m² en op
locaties die op minder dan 50 meter van een
archeologische vindplaats liggen. Voor de ontwikke-
lingslocatie aan de zuidwestzijde van Tungelroy bete-
kent dit dat er archeologisch onderzoek dient te wor-
den uitgevoerd.

Voor de ontwikkelingslocatie is dit bekeken en be-
schreven in het hoofdstuk 'Nieuwe ontwikkelingen'
(paragraaf 5.3.4).





4.5 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Tungelroy wordt gedragen door het lint van de Tungeler Dorpsstraat. Het karakter wordt bepaald door een gevarieerde opbouw van de vrijstaande bebouwing met verspringende rooilijnen. Het gebied rond de kerk heeft een dichtere structuur waardoor er geen directe relatie is met het omringende landschap. Karakteristieke bebouwing is voornamelijk langs de Tungeler Dorpsstraat gelegen in de vorm van voormalige agrarische bebouwing.

1 stedenbouwkundige structuur

De molen vormt het meest karakteristieke element. Deze is echter gesitueerd achter bestaande bebouwing maar is, door zijn hoogte en door de aanwezige open ruimte goed zichtbaar.

Het westelijke deel van het dorp heeft door de grote erven en verspreid staande bebouwing een groen karakter en vertoont een sterke verweving met het omringende landschap.

De Kemperveldweg takt als kort bebouwingslint aan op de Tungeler Dorpsstraat en vormt een groene entree van Tungelroy. Kenmerkend zijn de strakke gevelrooilijnen en de karakteristieke boerderij bij de entree van de kern.



Achter deze weg zijn de sportvelden gelegen, door de dichte singelbegroeiingen afgeschermd van de omgeving.

De twee complexgewijze uitbreidingen uit de jaren '80 liggen zuidelijk van de Tungeler Dorpsstraat. Het gebied tussen de Truppertstraat en de Jean Amentstraat vormt de eerste uitbreiding. Kenmerkend zijn de strakke strenge rooilijnen en uniforme complexachtige bouw. De profielen zijn niet voorzien van beplanting waardoor een hard beeld is ontstaan. De uitbreiding Molenhoek heeft deels eenzelfde karakter.

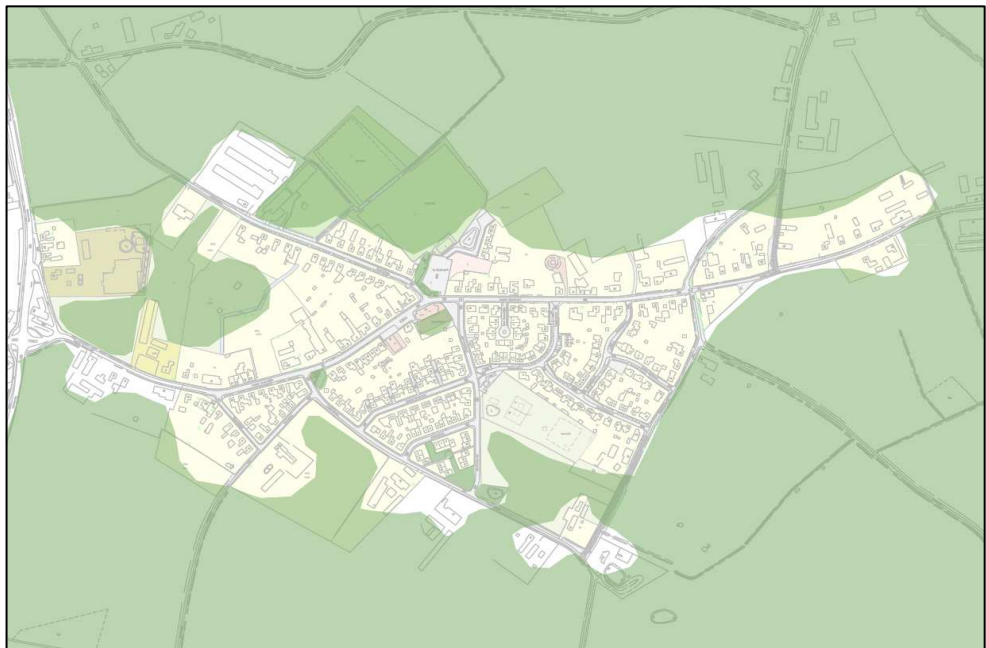
Kenmerkend voor de ruimtelijke karakteristiek is:

- de groene entree bij de Kemperveldweg;
- de verspringende rooilijn die een gevarieerd beeld levert;
- de overwegend vrijstaande bebouwing in de oude kern, hoofdzakelijk als lintbebouwing, met veel toevallige zichtrelaties met het landschap;
- de bebouwing in de nieuwe buurt 'Molenhoek' in gevarieerde schakelingen, maar nooit meer dan vier woningen aaneen zonder duidelijke rooilijnsprong of andere onderbreking, wel met een wat bochtig verloop van wegen om hiermede het dorpskarakter te benadrukken;
- een aantal voor het beeld bijzonder karakteristieke gebouwen waaronder voormalige boerderijen, molens, parochiehuis en kerk;
- de overgang naar het agrarisch gebied welke gestalte krijgt door de oude landwegen, die de beleving van de relatie vormen tussen dorp en agrarisch ommeland.

4.6 De groenstructuur

Binnen de kern van Tungalroy is geen sprake van een samenhangende groenstructuur die de stedenbouwkundige structuur versterkt. De Kemperveldweg daar-entegen is aan een zijde voorzien van een bomenrij welke doorloopt tot in het buitengebied. Ook de oude landwegen buiten de kern zijn voorzien van beplanting. Markant zijn de groene plekken bij de kapel en de entree bij de Truppertstraat. De groene singel rondom het St. Barbaraplein zorgt voor een groen karakter van de kruising.





Kenmerkend voor de kern is de relatie ervan met het buitengebied. De achterkanten van de kern keren zich naar het landschap en het agrarische landschap komt op diverse plekken de kern binnengedrongen. Hierdoor hebben de dorpsranden een groen en zacht karakter.

4.6.1 Bomen

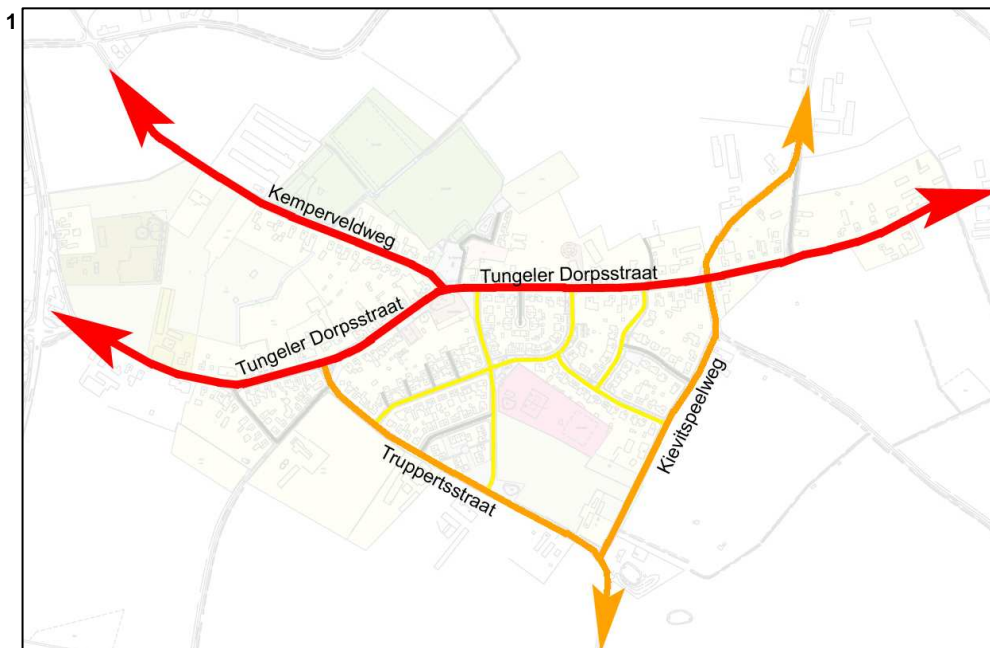
Verspreid over de kern Tungeleer staan karakteristieke bomen. Een aantal van deze bomen is opgenomen in het bomenregister van de gemeente Weert. Deze bomen maken in hun hoedanigheid een belangrijk deel uit van de hiervoor beschreven groenstructuur.

1 groenstructuur

4.6.2 Consequenties voor het bestemmingsplan

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





4.7 Infrastructuur

4.7.1 Langzaam verkeer

Langs de Tungeler Dorpsstraat zijn fietssuggestiestroken gerealiseerd. Binnen de bebouwde kom zijn verder relatief weinig fietsvoorzieningen aanwezig. Door het verschil in snelheid en massa tussen de auto en fietser, op met name de wegen met een ontsluitingsfunctie, worden deze situaties in het algemeen als zeer onveilig ervaren.

4.7.2 Autoverkeer

Tungelroy wordt gekenmerkt door een min of meer rechthoekig stratenpatroon bestaande uit vier gebiedsontsluitingswegen, namelijk de Tungeler Dorpsstraat en Kemperveldweg die de kern verbindt met de stad Weert en het kerkdorp Stramproy alsook de Truppertsstraat en Kievitspeelweg. Verder zijn er wegen met een buurtontsluitingsfunctie, namelijk de Jean Amentstraat en Tungelerschans, alsook een groot aantal overige wegen met een erf- of verblijfsfunctie, namelijk de woonstraten.

4.7.3 Parkeren

Primair is het parkeren in het plangebied voorzien op eigen terrein. Daar waar dit niet mogelijk is zijn noodzakelijke parkeervoorzieningen aangebracht of vindt het parkeren op de openbare weg plaats.

1 infrastructuur



Het streven hierbij is om het 'blik' in de straat tot een minimum te beperken. Voor zover bekend doen er zich, op dit moment, geen knelpunten voor ten aanzien van het parkeren binnen de woonstraten in het plangebied.

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

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

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

4.7.4 Consequenties voor het bestemmingsplan

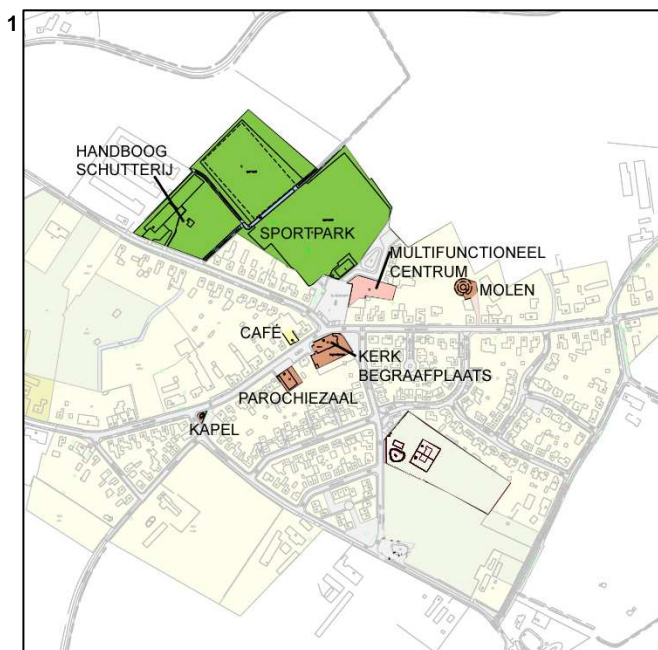
Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtebeslag van de openbare ruimte. De inrichting is daarbij niet aan de orde en wordt via flankerend beleid geregeld.

4.8 De voorzieningenstructuur

In het centrum van Tungelroy, rondom en nabij de kerk zijn de meeste voorzieningen gelegen. Zo is er een café en cafetaria tegenover de St. Barbarakerk gelegen.

Overige voorzieningen in de kern bestaan uit de RK Mariakapel en de nieuwe multifunctionele accommodatie, met onder andere een basisschool, aan het St. Barbaraplein.





Als meest opvallende element in het landschap en tevens een voorziening is de windmolen St. Anna aan de achterzijde van de lintbebouwing aan de Tungeler Dorpsstraat gevestigd. Sportieve voorzieningen bevinden zich aan de noordwestzijde van Tungelroy. Hier zijn sportvelden gelegen en heeft de handboogvereniging en schutterij van Tungelroy haar onderkomen. Tevens is hier een speelvoorziening aanwezig.

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

1 voorzieningen

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





4.8.1 Consequenties voor het bestemmingsplan

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

4.9 Bedrijvigheid

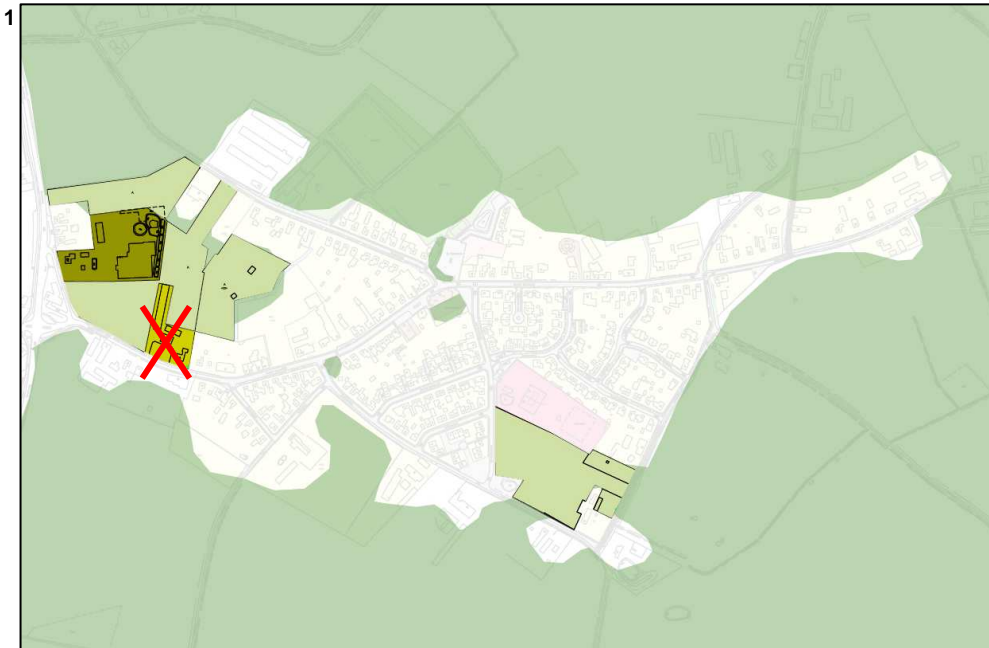
Binnen het plangebied bevindt zich één bedrijf in de vorm van een vijvercentrum. Het vijvercentrum is specifiek geregeld onder een toegesneden bestemming en gekoppeld aan een assortimentenlijst. Het betreft hier het vijvercentrum aan de Maaseikerweg 257. Het vijvercentrum is het enige bedrijf binnen het plangebied. Binnen de woonbuurten in dit plan is er conform het huidige beleid geen directe mogelijkheid tot vestiging van bedrijven.

1 agrarische doeleinden

4.10 Agrarische bedrijvigheid

Het agrarische bedrijf aan de Tungeler Dorpsstraat 9 is opgeheven en het vijvercentrum is zoals eerder vermeld ondergebracht binnen de bestemming 'Detailhandel – Vijvercentrum'. In het plangebied bevinden zich dan ook geen agrarische bedrijven meer. Binnen de kern in dit plan is er conform het huidige beleid geen directe mogelijkheid tot vestiging van agrarische functies.





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

Daar het agrarische bedrijf aan de Tungeler Dorpsstraat 9 is opgeheven, is hiermee ook de bijbehorende stankcirkel verdwenen. Door het opheffen van de geurcontour is tevens ruimte ontstaan voor ontwikkeling.

4.11 Natuur en landschap

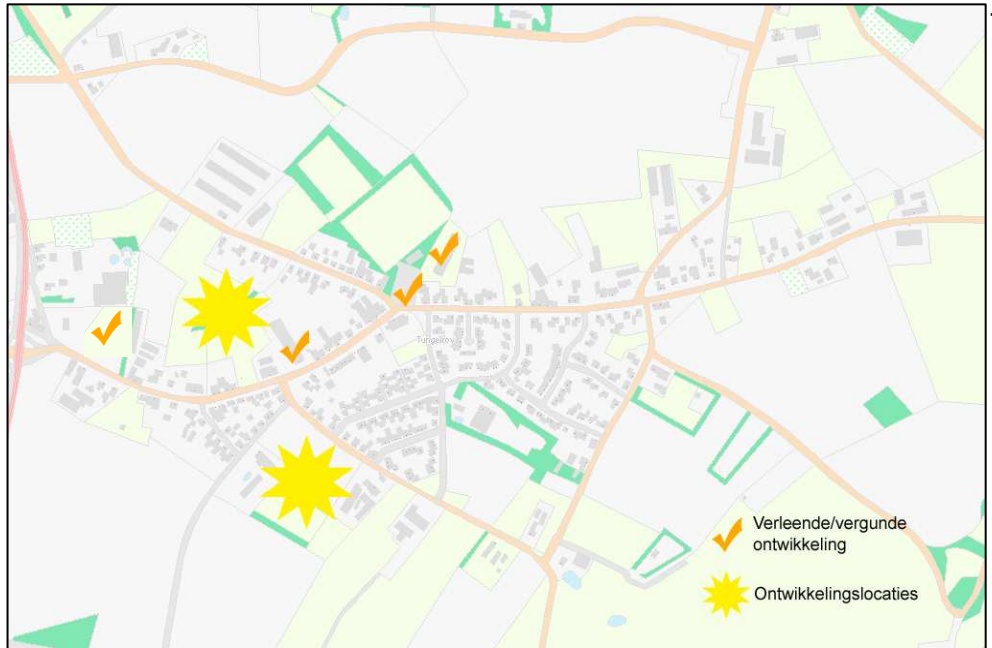
De agrarische (agrarisch gerelateerde) functies binnen het plan hebben een directe relatie met het agrarische buitengebied rondom Tungelroy. Het agrarische buitengebied, in de vorm van akkers en weilanden vormt namelijk een geheel met de agrarische gebieden in het plangebied. De overgang van de woongebieden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

Buiten de belangrijke functie van de akkers en weilanden voor de natuur, bevinden zich in de kern zelf weinig tot geen natuurwaarden. In de omgeving van de kern, binnen een straal van 4 kilometer, bevinden zich enkele landschapselementen die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur. Deze zijn echter niet van invloed op dit plan.

1 relatie agrarische doeleinden in plangebied met het agrarische landschap



5. Ruimtelijke ontwikkeling



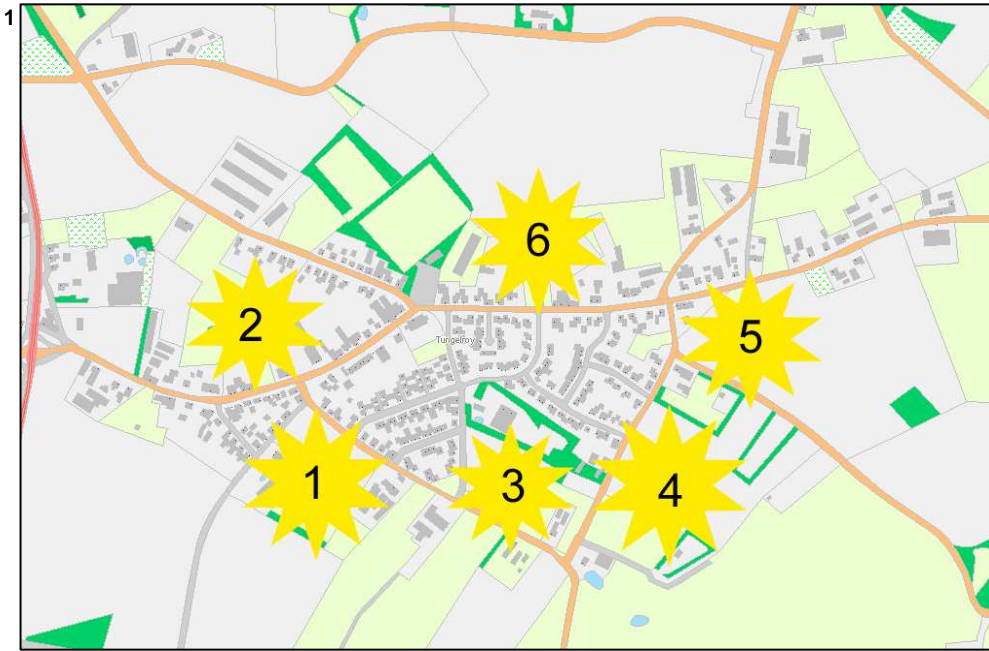
5.1 Inleiding

In de afgelopen jaren heeft er in de kern Tungelroy geen (grootschalige) woningbouwontwikkeling plaatsgevonden. Wel zijn er binnen het plangebied verschillende (kleinschalige) recent ontwikkelde locaties en nog te ontwikkelen locaties aan te wijzen. Thans is één grote ontwikkelingslocatie binnen de kern voorzien. De diverse locaties komen in de volgende paragrafen aan bod.

Voor de kern Tungelroy is door de provincie Limburg een verbale contour vastgesteld (24 juni 2005 POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg). Om een ontwikkeling met woningbouw buiten de verbale contouren mogelijk te maken, dient formeel advies gevraagd te worden aan de provincie. Voor de kern Tungelroy is een ontwikkelingslocatie voor woningbouw buiten deze contour voorzien. Hierop zal in paragraaf 5.3 nader worden ingegaan. Deze ontwikkeling was al onomkeerbaar toen het contourenbeleid van de provincie was ingegaan. Daarom is de gemeente van mening dat hier sprake is van een “pijplijn”-plan. Er is een nadere toelichting op het formele contourenbeleid van de provincie opgenomen in het Bijlagenboek.

1 overzicht ontwikkelingen





5.2 Recente ontwikkelingen

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

Het betreft hier de volgende locaties:

- Een terrein aan de Bokkenrijdersstraat waar 6 woningen zijn gebouwd.
- Een perceel aan het St. Barbaraplein waar een multifunctionele accommodatie bestaande uit een basisschool, peuterspeelzaal, gemeenschapsruimte en een bibliotheek is gebouwd. De school aan de Tungeler Dorpsstraat 33 is hierdoor vrijgekomen. Hier wordt een woning gebouwd.

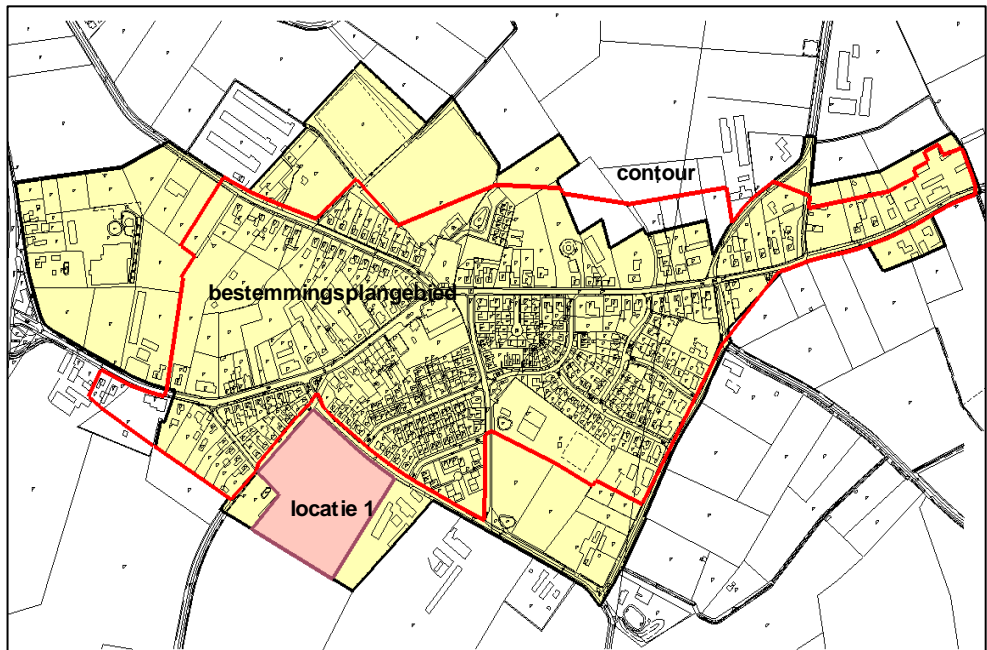
Deze ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt via een artikel 19 procedure in het kader van de 'oude' WRO. Deze ontwikkelingen zullen verder planologisch worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Verder is, meestal op basis van het vigerende bestemmingsplan, een aantal incidentele woningen gebouwd. Het gaat om de volgende locaties:

- Kerkveldweg 17 en 19;
- Tungeler Dorpsstraat 46, 84a en 85a;
- Kemperveldweg 50.

1 overzicht bekeken
ontwikkelingslocaties





5.3 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen de kern Tungalroy is één locatie aan te merken voor de ontwikkeling van woningbouw, locatie 1. In het kader van de ontwikkeling van locatie 1 is de noodzakelijke ruimtelijke verantwoording opgenomen in deze toelichting. Eerst zal locatie 1 worden ontwikkeld, in een later stadium wordt locatie 2 ontwikkeld.

Voor de twee locaties is aangegeven waarom ze geschikt zijn voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Dit is gebaseerd op ruimtelijke afwegingen. Deze zijn hierna beschreven. Tevens is aangegeven welke locaties verder nog bekeken zijn.

5.3.1 Locatie 1

Deze locatie aan de zuidwestzijde van de kern is aangekocht door de gemeente Weert. De locatie is aan de noordwest en noordoostzijde omgeven door de reeds gerealiseerde complexgewijze uitbreidingen. Hierdoor kan woningbouw goed worden aangesloten op de bestaande bebouwing. Aan de zuidwestzijde is een houtwal gevestigd waardoor de ontwikkeling landschappelijk goed in te passen is en er geen inbreuk wordt gedaan op het buitengebied. De locatie is in de nabijheid van de kern gelegen en is een logisch vervolg op eerdere uitbreidingen. Bovendien is de locatie niet beperkt in het kader van milieuaspecten.

1 contour,
bestemmingsplangebied en
locatie 1



Ook zijn de gronden volledig in eigendom van de gemeente. Door het als geheel ontwikkelen van deze locatie ontstaat een afgerond gebied.

Wel is deze locatie buiten de verbale contouren gelegen. De aanzet voor de ontwikkeling is reeds in 2005 gedaan door de voorgenomen nieuwbouw van 2 woningen aan de Kerkveldweg. De provincie heeft in 2006 hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven en onderkend dat het hier om een onomkeerbare situatie gaat. Hierdoor is destijds al geconcludeerd dat VORM-afdrachten niet nodig zijn. In het voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van hetgeen in 2005 is opgestart opgenomen. Dat is de reden dat de gemeente van mening is dat hier sprake is van een "pijplijn"-plan. De reden om dit gebied te ontwikkelen vooruitlopend op de locatie aan de Tungeler Dorpsstraat is dat hier een afgerond woningbouwgebied gerealiseerd kan worden met onder andere starterswoningen en nulredenwoningen. De realisatie wordt gefaseerd, naar gelang de behoefte, uitgevoerd.

5.3.2 *Locatie 2*

Door het opheffen van het agrarische bedrijf aan de Tungeler Dorpsstraat 9 en de aankoop van de gronden ter plaatse van deze locatie zijn de gronden vrijgekomen voor ontwikkeling. De milieucirkel is opgeheven. Er is hier dus niet langer sprake van een milieubeperking. Een ontwikkeling hier zou betekenen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het buitengebied en de karakteristieke lintbebouwing blijft gehandhaafd. Bovendien kan worden aangesloten op de bestaande bebouwing. Deze locatie scoort vooral goed vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen. Voorwaarde is wel het creëren van een goede verkeersontsluiting langs de boerderij aan de Tungeler Dorpsstraat 9. Bijzondere aandacht vraagt hier de inpassing van de waterlossing en een goede overgang naar het landschap aan de westzijde.



Een nadeel voor deze locatie vormt het feit dat de gronden niet volledig in eigendom zijn van de gemeente, waardoor onder andere geen goede verkeersontsluiting aangelegd kan worden en geen volledig programma voor doelgroepen gerealiseerd kan worden. Bovendien wordt woningbouw nog licht beperkt door milieubelemmering van buiten het plangebied, aan de noordzijde. De locatie kan dus nog niet ontwikkeld worden. Afhankelijk van omstandigheden wordt de locatie te zijner tijd gefaseerd ontwikkeld.

5.3.3 Locatie 3

Deze locatie sluit aan op de reeds gerealiseerde, complexgewijze uitbreidingen. Ook doet de locatie geen afbreuk aan de landschappelijke waarden van het buitengebied en is een goede ontsluiting mogelijk via de Truppertstraat en de Kievitspeelweg.

De gronden van deze locatie liggen buiten de verbale contour, zijn niet in eigendom van de gemeente en het is niet voorzien dat de gronden binnen de planperiode van dit bestemmingsplan in eigendom zullen komen. Bovendien heeft de gemeente reeds op een andere locatie gronden aangekocht en zal hier dus niet meer verwerven. Om deze reden is het niet mogelijk op locatie 3 ontwikkelingen te realiseren.

5.3.4 Locatie 4

Aan de zuidoostzijde van de kern Tungelroy is het ruimtelijk gezien mogelijk hier woningbouw te ontwikkelen. Nadeel hiervan zou echter zijn dat de karakteristieke zichten op het buitengebied en de landelijke ligging van de kern in het buitengebied teveel zou worden aangetast. Ook is het lastig om aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Verder is de locatie gelegen in de nabijheid van agrarische bedrijven met geurcirkels. Alleen al om deze reden zou er geen ontwikkeling plaats kunnen vinden. Bovendien zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De locatie valt dan ook af in het kader van woningbouwontwikkeling.



5.3.5 Locatie 5

In de meest oostelijke punt van de kern Tungelroy, tussen de Tungeler Dorpsstraat en de Goorstraat is het ruimtelijke gezien ook mogelijk uitbreiding door middel van woningbouw te realiseren. Deze locatie heeft echter als nadeel dat ook hier de landelijke ligging van de kern in het buitengebied teveel aangetast zou worden. De karakteristieke lintstructuur zou bovendien door een eventuele ontwikkeling worden aangetast. Tevens is deze locatie nabij agrarische bedrijven gelegen. De ontwikkelingsmogelijkheid wordt hier dan ook verhinderd door de geurcontouren van deze bedrijven. Ook is de locatie niet in eigendom van de gemeente.

5.3.6 Locatie 6

Ten noorden van de kern Tungelroy, achter de bestaande lintbebouwing aan de Tungeler Dorpsstraat, is ook een eventuele ontwikkelingslocatie onderzocht. Een logisch vervolg op de reeds gerealiseerde uitbreidingen van Tungelroy ten zuiden van de Tungeler Dorpsstraat. Toch heeft de locatie enkele nadelen. Ontwikkeling hier zou de landelijke ligging van de kern in het buitengebied aantasten. De locatie sluit niet aan op de structuur van de kern. Binnen deze locatie bevindt zich echter ook een molen. Om voldoende windvang voor de molen te handhaven is het met beperkingen mogelijk hier woningbouw te ontwikkelen. Bovendien zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente Weert.

Locaties 1 en 2 hebben de voorkeur voor de beoogde ontwikkeling van woningbouw. Verwerving van de gronden heeft voor locatie 1 volledig plaatsgevonden en voor locatie 2 deels.

5.3.7 Locatie 1

Het betreft hier de locatie aan de zuidwestzijde van het de kern Tungelroy. Hier wordt beoogd, door de functieverandering van het gebied, de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te verhogen.





De nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd direct aansluitend op de bestaande woonkern. Er is dus sprake van een bundeling van de verstedelijking in het landelijk gebied. De nieuw te realiseren bebouwing wordt op een zo goed mogelijke manier aangesloten op de bestaande bebouwing en zal een geheel eigentijdse uitstraling krijgen, passend binnen de kenmerken van Tungelroy. Ook in dit plan gaat kwaliteit boven kwantiteit.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in het verloop in bebouwingsdichtheid van noord naar zuid. Hierdoor wordt een goede overgang naar het buitengebied bewerkstelligd. De aan de zuidzijde gelegen houtwal wordt gehandhaafd waardoor de inbreuk op het buitengebied wordt geminimaliseerd.

Middels een lusstructuur zullen de woningen worden ontsloten en aansluiten op de Kerkveldweg en de Truppertstraat.

Er wordt voorzien in 8 nultrreden huurwoningen, 6 starterswoningen, een beperkt aantal projectmatige woningen en voor het overige in zelfbouwkavels.

1 stedenbouwkundige opzet
ontwikkelingslocatie 1



5.4 Sectorale aspecten ontwikkelingslocatie

Voor de ontwikkelingslocatie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De conclusies van de onderzoeken worden hieronder bondig beschreven.

5.4.1 Bodem

In opdracht van de gemeente Weert is door Milieu Advies Bureau Heel BV, d.d. 12 februari 2008 (rapportnummer 647WRT07R1), bodemonderzoek uitgevoerd. Deellocatie B heeft betrekking op de Truppertstraat. Uit het verkennende bodemonderzoek wat ter plaatse is uitgevoerd, kan geconcludeerd worden dat de bodem voldoet aan de eisen welke worden gesteld voor het gebruik als wonen en tuin. Er bestaan dan ook geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw woningen.

Het bodemonderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

5.4.2 Akoestisch

Binnenstedelijk:

De rijsnelheid van het verkeer op de wegen binnen 250 m vanaf het plangebied is maximaal 30 km/uur. Derhalve zijn binnen 250 m vanaf het plangebied geen gezoneerde (binnenstedelijke) wegen gelegen.

Buitenstedelijk:

- Binnen 250 m zijn geen buitenstedelijke 1 of 2 strookswegen gelegen,
- Binnen 400 m zijn geen buitenstedelijke 3 of 4 strookswegen gelegen,
- Binnen 600 m zijn geen buitenstedelijke 5 of meerstrookswegen gelegen.

De Truppertstraat en de Kerkveldweg zijn de wegen die de hoogste geluidsbelasting als gevolg van het verkeer binnen het plangebied geven. Gezien de lage verkeersintensiteit op de Truppertstraat (40 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) volgens de gemeentelijke verkeerskaart) en de Kerkveldweg minder dan 40 mvt/etm. is onderzoek naar verkeerslawaaï voor deze wegen niet noodzakelijk.



Industrielawaai:

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

Railverkeerslawai:

Het plangebied is niet binnen een geluidszone van een spoorweg gelegen.

5.4.3 Archeologie

Door bureau RAAP is bij rapport, d.d. februari 2008 (rapportnummer 2593-TUNG), archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit het veldonderzoek ter plaatse bleek dat betreffende de locatie Trupperstraat de verwachte enkeerdgronden veelal verstoord aanwezig waren. In het plangebied is een esdek aangetroffen. De boorprofielen zijn op de ontwikkelingslocaties allemaal licht verstoord. Verder zijn er in het plangebied geen archeologische vondsten gedaan. Gezien de sterk verstoorde bodem wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het archeologisch vooronderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

5.4.4 Externe veiligheid

Het plangebied aan de Truppertstraat is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- het invloedsgebied van overige inrichtingen die risicovolle activiteiten uitoefenen (bv Amvb artikel 8.40 inrichtingen, zoals bv propaantanks en gasontvangststations, gasdrukmeet- en regelstations);
- het invloedsgebied van een spoorweg;
- binnen 100 m. vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Het plangebied is wel nabij een provinciale weg (Maaseikerweg) gelegen.



De Risico-atlas van de AVIV geeft aan dat er geen gevaarlijke stoffen over de Maaseikerweg worden vervoerd. De externe veiligheid hoeft dan ook niet nader te worden onderzocht. Verder is ontwikkelingslocatie 1 niet gelegen binnen het invloedgebied van inrichtingen of het invloedgebied van een spoorweg. Binnen 100 m vanaf het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

5.4.5 Luchtkwaliteit

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

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

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor projecten met een combinatie van woningbouw en kantoren/commerciële ruimten.

Als een ontwikkeling valt binnen het tijdelijke 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500) hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze 1% grens is echter een tijdelijke grens die wordt gehanteerd tussen de inwerkingtreding van het besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).



Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500.

Het 1% criterium is $0,0008 * \text{aantal woningen}$ moet kleiner of gelijk zijn aan 0,4.

Er worden 43 woningen gerealiseerd. $43 * 0,0008 = 0,0344$. Het project voldoet hiermee aan de voorwaarden zoals opgenomen in de regeling NIBM waarvoor geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

5.4.6 Flora en Fauna

Door Bureau Meervelt is, d.d. 5 december 2007 (rapportnummer 07-084), een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Op basis van het veldbezoek de beschikbare gegevens en het voormalige agrarische gebruik ter plaatse, wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en fauna wet is niet nodig. Verder wordt aanbevolen bij eventuele verwijdering van de struweel, dit buiten de broedperiode van 15 maart tot en met 15 augustus te doen. Ook is de zorgplicht van toepassing.

Het flora- en faunaonderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

5.4.7 Water

De gemeente Weert heeft Grontmij Nederland bv opdracht verleend voor het opstellen van een geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkelingslocaties, d.d. 10 maart 2008 (rapportnummer 244929). Dit onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

De in het wettelijke kader aangegeven uitgangspunten, worden bij de ontwikkeling van deze locatie aangehouden en daar waar mogelijk aangescherpt.

Het schone hemelwater zal worden opgevangen, geborgen en geïnfilteerd.





5.5 Toekomstige ontwikkelingen

Binnen de planperiode is nog een aantal mogelijke ontwikkelingen voorzien. Deze potentiële ontwikkelingen worden als volgt beschreven.

5.5.1 Ruimte voor Ruimte

De gemeente Weert heeft binnen de gemeente enkele zogeheten Ruimte voor Ruimte (verder: RvR) locaties aangewezen. Ook binnen het plangebied is een locatie voor RvR woningen aangewezen. Het betreft de locatie in het westen van het plangebied aan de noordzijde van de Tungeler Dorpsstraat. Tussen het vijvercentrum en het agrarische bedrijf wat hier gevestigd is, is grond vrijgekomen. Deze locatie geeft ruimte voor 2 vrijstaande woningen. De procedures zijn inmiddels afgerond.

5.5.2 Verplaatsing monumentaal pand

De monumentale boerenschuur aan de Truppertstraat is het oudste gebouw van Tungelroy. Het gebouw stamt uit 1664 en deed hoofdzakelijk dienst als schaapskooi. Thans staat de boerenschuur echter op het punt van instorten. Een deel van het dak was al ingezakt, waardoor de overige pannen er vanaf zijn gehaald.

De gemeente Weert en de dorpsraad bekijken of het gemeentelijk monument toch behouden kan blijven. Momenteel wordt gekeken naar een nieuwe locatie, waar de wederopbouw van de schuur gerealiseerd kan worden. Er zijn hiervoor diverse locaties in aanmerking gekomen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een locatie in de kern. Eén van de mogelijkheden was de schuur te verplaatsen naar het noorden van de kern. Vooralsnog is er nog geen definitieve, nieuwe locatie bekend en is de huidige locatie van de schuur opgenomen in het bestemmingsplan.

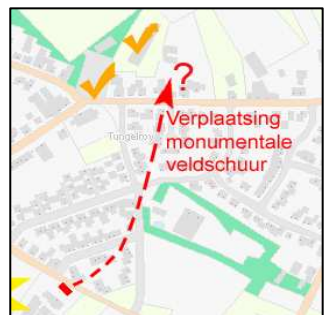
- 1 ontwikkelingslocaties door verplaatsing school
- 2 Ruimte voor Ruimte ontwikkelingslocatie



5.6 Woningbouwmogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen

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

- 2 woningen aan de Jean Amenstraat, naast nummer 8;
- 1 woning aan de Kievitspeelweg, naast nummer 26;
- 1 woning aan de Konenhofstraat, naast nummer 4;
- 1 woning aan de Truppertstraat, naast nummer 3;
- 1 woning aan de Tungeler Dorpsstraat, tussen nummer 13 en 17;
- 1 woning aan de Tungeler Dorpsstraat, naast nummer 29;
- 1 woning aan de Tungeler Dorpsstraat, naast nummer 85.



Om de bestaande rechten te waarborgen, is ervoor gekozen om deze bouwmogelijkheden middels ontheffing onder voorwaarden mogelijk te maken. In dat kader is een bouwvlak in de verbeelding van het plan opgenomen met het maximaal aantal toegestane woningen te realiseren middels ontheffing. De noodzakelijke (milieu)onderzoeken dienen op het moment dat de ontheffingsbevoegdheid ingevuld wordt beschikbaar te zijn. Wel dient er voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, bekeken te worden of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

De vigerende onbenutte (woningbouw)mogelijkheden zijn hiermee gerespecteerd en positief bestemd.

1 verplaatsing monumentaal pand





6.1 Inleiding

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

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

6.2.2 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

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

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

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

1 Waterschap
Peel en Maasvallei



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

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

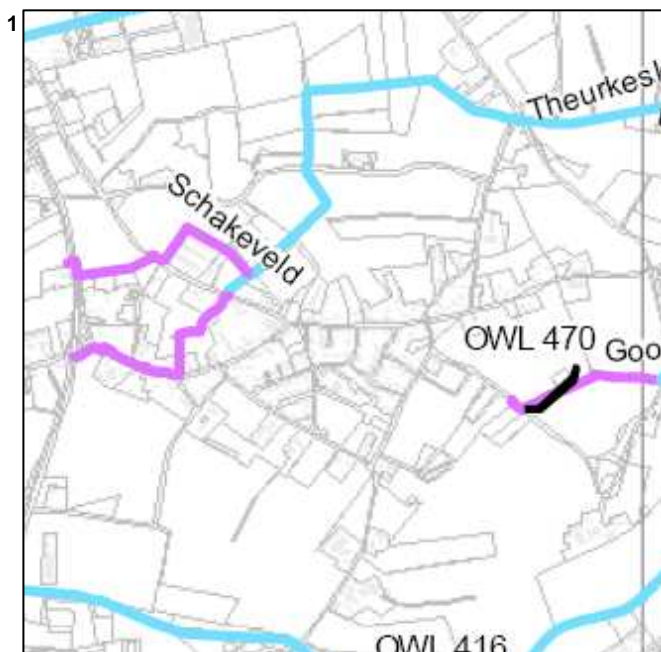
Het gemeentelijk beleid, afgeleid van het landelijk en provinciaal beleid en verwoord in het Integraal Waterplan Weert 2006-2011 en het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010, is uitgangspunt bij de waterparagraaf van een nieuwe ontwikkeling.

6.2.3 Waterhuishoudkundige situatie

Ten noorden van het plangebied loopt de deels primaire en deels secundaire watergang de Theurkeslossing. In het westen loopt de secundaire watergang Schakeveld. Verder loopt ten zuidwesten nog de primaire watergang de Goorlossing. De Theurkeslossing en de Goorlossing hebben beide een algemene ecologische functie. Alleen de Theurkeslossing maakt (gedeeltelijk) deel uit van het plangebied.

De Theurkeslossing loopt vanaf de Maaseikerweg het plangebied binnen. Ter hoogte van de Tungeler Dorpsstraat 17 loopt de dan nog secundaire waterloop Theurkeslossing door de weilanden richting de Kemperveldweg. Aan de noordzijde van de Kemperveldweg wordt de Theurkeslossing een primaire waterloop en verlaat ter hoogte van de sportvelden het plangebied.





De secundaire waterloop Schakeveld loopt ook binnen het plangebied. Vanaf de Maaseikerweg gaat de waterloop richting het oosten en kruist de Kemperveldweg. Hierna sluit de waterloop aan op de Theurkeslossing. Het primaire water van de Theurkeslossing kent een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden vanuit der insteek van de watergang.

Verder is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Het grondwater bevindt zich op een diepte tussen de 1,00 meter en 1,70 meter onder maaiveld. De grondwaterstroming is zuidoost gericht, richting de Tungelroysebeek.

6.2.4 Nieuwe ontwikkelingen

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

1 leggerkaart waterschap Peel en Maasvallei



6.3 Milieu

6.3.1 Wet geluidhinder

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

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

Geluidzone wegverkeer

In de nabijheid van het plangebied is de Maaseikerweg gelegen. Deze weg is zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De zone voor deze weg bedraagt 200 m binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De Tungeler Dorpsstraat en de Kemperveldweg zijn de wegen die de hoogste geluidsbelasting geven, als gevolg van het verkeer binnen het plangebied. Gezien de lage verkeersintensiteit op de Tungeler Dorpsstraat (182 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) volgens de gemeentelijke verkeerskaart) en de Kemperveldweg (546 mvt/etm.), is onderzoek naar verkeerslawaai voor deze wegen niet noodzakelijk. De overige wegen zijn gelegen binnen een 30 km gebied en derhalve niet zoneplichtig.

Geluidzone railverkeer

In of nabij het plangebied is geen spoorweg gelegen die zoneplichting is in het kader van de Wet geluidhinder.

Geluidzone industrielawaai

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven of bedrijventerreinen gelegen die zoneplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder.



Nieuwe ontwikkelingen

De consequenties in het kader van de Wet geluidhinder van de in hoofdstuk 5 genoemde ontwikkeling is in hoofdstuk 5 inzichtelijk gemaakt.

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

6.3.2 Bodem

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

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf (mogelijk gemaakt door ontheffingsdan wel wijzigingsbevoegdheid met opschortende voorwaarden) uitgevoerd te worden.

De conclusie van het bodemonderzoek van de in hoofdstuk 5 genoemde ontwikkelingen is in de ruimtelijke verantwoording opgenomen. De eventueel te nemen maatregelen zullen op basis van deze onderzoeken in gang worden gezet.

6.3.3 Luchtkwaliteit

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



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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een ontwikkeling valt binnen het tijdelijke 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500) hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Deze 1% grens is echter een tijdelijke grens die wordt gehanteerd tussen de inwerkingtreding van het besluit NIBM en de definitieve vaststelling (verwacht medio 2009) van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500.

Bij de opzet van een bestemmingsplan dient een luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd in die gebieden waarvoor een bestemmingsplanwijziging is beoogd (ontwikkelingslocaties). In hoofdstuk 5 is hier reeds verder op ingegaan.

Voor het overige gedeelte van het bestemmingsplan neemt het aantal gehinderden niet toe. De concentratie luchtverontreinigende stoffen blijft ten minste gelijk en derhalve is hiervoor geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.



Aangezien het aantal gehinderden bij het realiseren van een bijgebouw bij een bestaande woning niet toeneemt is hiervoor ook geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

6.3.4 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Milieucirkels agrarische bedrijven

Aan de rand van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Er zijn echter geen bedrijven met een geurcontour die van invloed is op het plangebied.

Overige bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die onder een milieucategorie kunnen worden onderverdeeld en/of een indicatieve afstand voorschrijven.

6.3.5 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

In het plangebied is geen milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur gelegen.

Externe veiligheid

De gemeente Weert heeft in april 2001 een inventarisatie gemaakt van bedrijven, opslagplaatsen en objecten waarin omgegaan wordt met gevaarlijke stoffen, welke voor hun omgeving een verhoogd risico vormen. Er is niet alleen gekeken naar opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen in inrichtingen, maar ook zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, spoor, pijpleiding en binnenvaart geïncorporiseerd.

In het plangebied (of de directe omgeving) komen geen risicovolle objecten en geen route voor transport van gevaarlijke stoffen voor.



6.3.6 Uitgevoerde akoestische onderzoeken

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

De resultaten van akoestische onderzoeken van de ontwikkelingslocaties als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï zijn in hoofdstuk 5 behandeld.

6.4 Kabels en Leidingen

Door het bestemmingsplangebied en in de omgeving daarvan liggen een 3-tal rioolwatertransportleidingen van het Waterschapsbedrijf Limburg. Het betreft de rioolwatertransportleiding Tungelroy - Stramproy, 47.11, de rioolwatertransportleiding Tungelroy - Weert, 47.12 en de rioolwatertransportleiding Tungelroy - Weert, 47.55.

De rioolwatertransportleiding Tungelroy-Weert, 47.55, is buiten dienst (BD) gesteld. De rioolwatertransportleiding Tungelroy-Stramproy, 47.11, begint aan de noordzijde, in de berm (overnamepunt) van de Truppertstraat, aan de westzijde van de Kievitspeelweg en verlaat aan de zuidzijde van de Truppertstraat het bestemmingsplangebied. De rioolwatertransportleiding Tungelroy-Weert, 47.12, ligt aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied vanaf de Kievitspeelweg tot aan de Tungeler Dorpsstraat en verlaat vanaf de Tungeler Dorpsstraat het bestemmingsplangebied. Vanaf de Smeetjeshofstraat richting het zuiden ligt verder de rioolwatertransportleiding Tungelroy-Weert, 47.12, in de Kievitspeelweg.

De rioolwatertransportleiding Tungelroy-Stramproy, 47.55 BD, ligt vanaf het zuiden onder de Kievitspeelweg en verlaat aan het noorden onder de Kievitspeelweg het bestemmingsplangebied.



Voor de rioolwatertransportleiding Tungelroy-Stramproy, 47.11, evenals Tungelroy-Weert, 47.12, geldt een beschermingszone; afstand van 2,5 meter aan weerszijde van de leidingen. De rioolwatertransportleiding Tungelroy-Weert, 47.55 BD, kent geen beschermingszone en er wordt een passief beheer toegepast.

Het genoemde directe ruimtebeslag is met name bedoeld voor het beheer en onderhoud van de leiding. Binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht. Deze afstand is als zodanig opgenomen in de verbeelding en de regels door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Dit kan wel na onthefing, waarbij vooraf door de leidingbeheerder toestemming moet zijn verleend.

6.5 Molenbiotop

In het plangebied ligt één windmolen aan de Tungeler Dorpsstraat. Deze molen moet nog steeds de mogelijkheid hebben om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotop van kracht.

Dit betekent vanwege de windvang dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing.

Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de directe omgeving van de molen bepaald. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij de regels.

Bij ontwikkelingen binnen 500 meter van de molen dient een berekening te worden gemaakt om de maximaal toegestane bouwhoogte vast te stellen.



1 bestemmingen

| | |
|-------|------------------------------|
| A | Agrarisch |
| DH-VC | Detailhandel - Vijvercentrum |
| M | Maatschappelijk |
| S | Sport |
| V | Verkeer |
| WA | Water |
| W | Wonen |
| WG | Woongebied |

7.1 Inleiding

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaard regels van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- luchtfoto's d.d. 2003 t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een goothoogte van 6,00 m en bouwhoogte van 9,00 m, en aanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een goothoogte van 3,20 m.). 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.

1 bestemmingen

7.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur in de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat.



Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden.

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

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

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

7.3 De regels

7.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming.

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



7.3.2 Opbouw bestemmingbepaling

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- ontheffing van de bouwregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- ontheffing van de gebruiksregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan;
- aanlegvergunning, werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

7.4 De bestemmingen

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

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



7.4.1 Bestemming Agrarisch

Het beleid

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

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

7.4.2 Bestemming Detailhandel – Vijvercentrum

Het beleid

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

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten in de vorm van een vijvercentrum. Het bedrijf wordt daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. In verband met het wonen is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Derhalve is uitsluitend ter plaatse een vijvercentrum toegestaan.
3. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
4. Het beleid met betrekking tot de ter plaatse gevestigde detailhandelsfunctie is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Uitbreiding van het assortiment is niet wenselijk. De detailhandel is dan ook gekoppeld aan een assortimentenlijst.



Het bouwvlak

Binnen de bestemming Detailhandel – Vijvercentrum is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. De ruimte voor uitbreiding is beperkt.

7.4.3 Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de diverse woonwijken. In dit kader heeft het betrekking op de handhaving van de multifunctionele accommodatie, de kerk en de begraafplaats, de kapel en de parochiezaal. Het volgende beleid is hierop van toepassing:

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

Het bouwvlak

Voor de bestemming Maatschappelijk zijn de bouw-mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd (bij de kapel, kerk en parochiezaal) of is een bouwvlak opgenomen (ten behoeve van de multifunctionele accommodatie). Door het opnemen van een bouwvlak met een bijpassend maximaal bebouwingspercentage is het bestemmingsplan flexibel.

7.4.4 Bestemming Sport

Het beleid

Voor het sportpark binnen het plangebied is het beleid hoofdzakelijk gericht op het volgende:

1. Het beleid gaat uit van de handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde sportvelden, een handboogvereniging en een schutterij.



2. De bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Sport is een bouwvlak opgenomen. Hierbij wordt gestreefd naar clustering van de bebouwing.

7.4.5 Bestemming Verkeer, als ook Water

Het beleid

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

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

7.4.6 Bestemming Wonen

Het beleid

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

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'.

Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen.



Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.

2. Onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met ontheffing kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via ontheffing.

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

4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van 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;
- 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 bedoeld 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.). Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.

10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw).

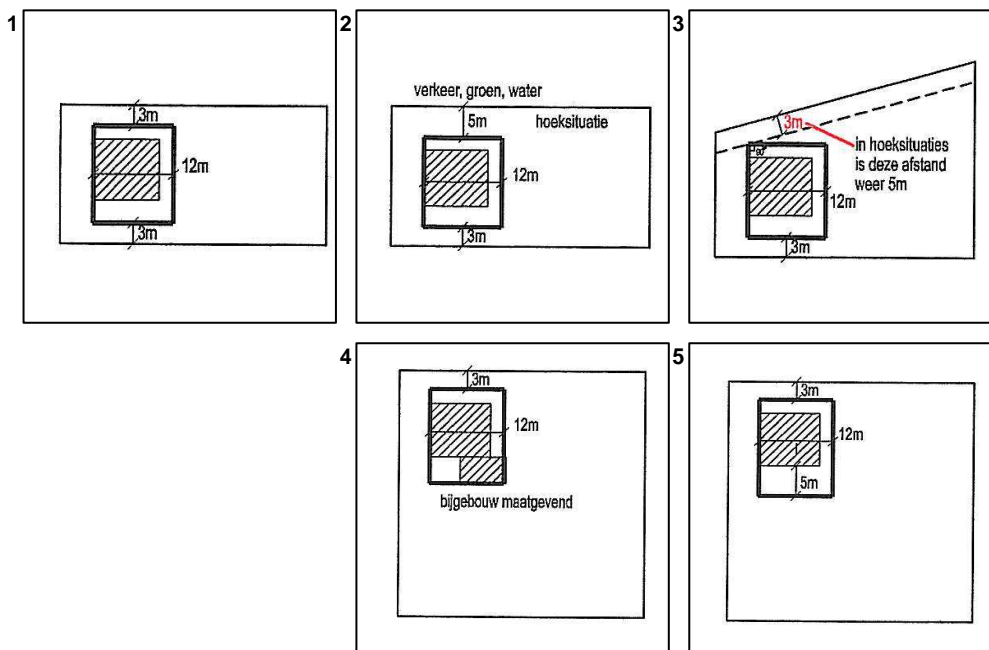
Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak

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

Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de desbetreffende percelen ontoereikend is 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 de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat.

Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m.

- 1 diepte bouwvlak en afstand zijdelingse perceelsgrens
- 2 idem bij hoeksituaties
- 3 idem bij schuine perceel
- 4/5 afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

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 aangebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van de woning een uitbreidingsruimte gegeven in zijwaartse richting van 5 à 6 m.



De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken in de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 m.

Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

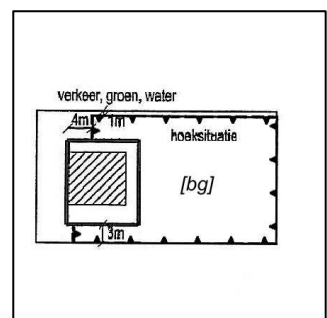
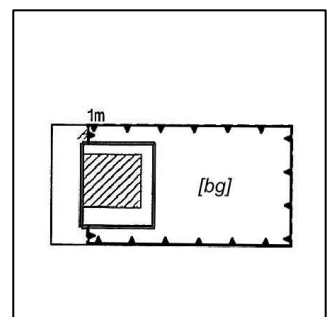
De aanduiding 'bijgebouwen'

De aanduiding 'bijgebouwen' 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 planologisch niet meer te handhaven. Volgens de nieuwe Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten in de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

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



- 1 aanduiding 'bijgebouwen' regulier
- 2 aanduiding 'bijgebouwen' hoeksituatie



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 ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' 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 de hoogte van een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 m. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

7.4.7 Bestemming Woongebied

Het beleid

Binnen de bestemming woongebied is het beleid ontwikkelingsgericht. Op deze locaties is het mogelijk om te voorzien in woningbouw in de vorm van eengezinswoningen. (vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen) met de daarbij behorende tuinen, erven en voorzieningen, alsmede infrastructurele voorzieningen en groenvoorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen.




De woningbouw ontwikkeling is aan verschillende voorwaarden gebonden

Met betrekking tot de voorgevelrooilijn zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Het hoofdgebouw moet parallel aan de ontsluitingsstructuur worden gesitueerd, waarbij een afstand van minimaal 3,00 m ten opzichte van de ontsluitingsstructuur dient te worden aangehouden.
- Het hoofdgebouw dient georiënteerd te worden op de ontsluitingsstructuur.



- Ondergeschikte bouwdelen aan de voorzijde van het hoofdgebouw, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen op een kortere afstand dan de eerder genoemde 3,00 m worden gesitueerd, tot een maximale diepte van 1,20 m. Tenminste, als daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
- Op hoekpercelen dient het hoofdgebouw ten minste 3,00 m uit de ontsluitingsstructuur te worden gesitueerd.

| | |
|--|-------------------------|
| dubbelbestemmingen | 1 |
|  | Leiding - Riool |
|  | Waarde - Archeologie |
|  | Waterstaat - Waterlopen |

Voor de hoofd- en bijgebouwen is verder aansluiting gezocht bij de bouwregels uit de bestemming wonen. Voor het beleid en de bouw mogelijkheden wordt hiervoor verder verwezen naar paragraaf 7.4.6.

Binnen de bestemming woongebied zijn geen bouwvlakken opgenomen. De afstand tot de weg, bouw- en goothoogtes en minimale afstanden zijn in de regels verbaal vastgelegd.

7.5 De dubbelbestemmingen

Het beleid

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

1 dubbelbestemmingen

7.5.1 Dubbelbestemming Leiding - Riool

Het beleid

1. Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse rioolleidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van deze rioolleidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden.



7.5.2 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

1. Het gehele plangebied heeft op de archeologische waardenkaart van de gemeente een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de regels is ter bescherming hiervan aan de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden.

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

7.5.3 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

Het beleid

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

7.6 De aanduidingen

7.6.1 Overige functies

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

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



7.6.2 Groen

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

1. Structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalend bestemmingsplanellementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Weert, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. Binnen de functieaanduiding 'groen' zijn kleinschalige speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek) overal toegestaan. Grootschalige voorzieningen, zoals terreinen met meerdere, grote speeltoestellen, trapveld, basketbalveld of skate-/skateboardbaan zijn niet aanwezig en worden ook niet toegestaan.

7.6.3 Waardevolle bomen

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

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

7.6.4 Karakteristiek

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

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



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

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

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

7.6.5 Woning middels ontheffing

Deze ontheffingsbevoegdheid is van toepassing voor de vigerende onbenutte bouwtitels. De bestaande rechten zijn gerespecteerd maar niet direct mogelijk in verband met noodzakelijke (milieu)onderzoeken. Het moment van onderzoek is hiermee verschoven naar het moment dat een aanvraag concreet is.

7.7 Nadere eisen ter verbetering

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

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



7.8 Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn 3 bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1: Molenbiotoop;
- bijlage 2: Monumentenlijst;
- bijlage 3: Assortimentslijst.

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

In bijlage 2 is een lijst van de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen, die als 'karakteristiek' in de verbeelding zijn aangeduid.

In bijlage 3 is de assortimentslijst van het vijvercentrum opgenomen.



8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader 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 in bestemmingsplannen vastgelegd.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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



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

8.3 Overgangsrecht

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

8.4 Voorlichting

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

8.5 Controles

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

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

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en 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 bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

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

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs 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.

8.6 Sanctionering

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



9. Haalbaarheid

9.1 De financiële haalbaarheid

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

De grondexploitatie van de locatie aan de Truppertstraat is financieel sluitend. Hierbij is rekening gehouden met extra kosten als gevolg van reeds gedane investeringen elders in Tungelroy (afdekken tekort grondexploitatie MFA, alsmede afdekken tekort herinrichting St. Barbaraplein).

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

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

9.2 Exploitatieplan

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

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.



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

De voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Truppertstraat benodigde gronden zijn inmiddels door de gemeente Weert verworven. De woningbouwlocatie Truppertstraat betreft een gemeentelijke exploitatie.

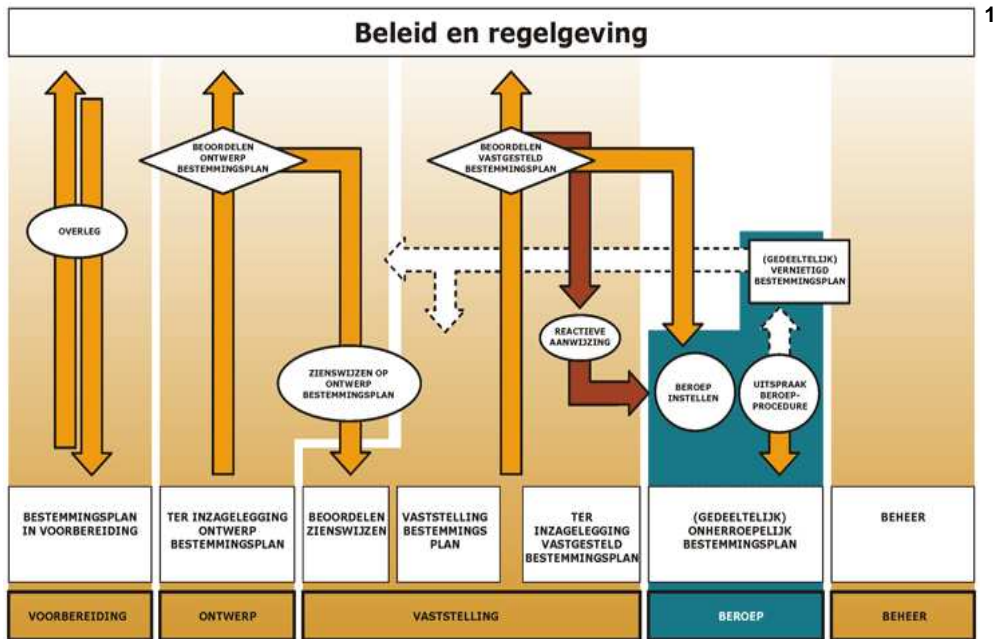
Voor het overige is in het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

9.3 Maatschappelijke haalbaarheid

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



10. Procedure



10.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1° ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Toezening aan watertoetsloket en provincie
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2° ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure

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



10.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 21 januari 2009 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied, alsmede de ontwikkeling van woningbouwlocaties aan de Tungeler Dorpsstraat en de Truppertstraat.

10.3 Het vooroverleg met instanties

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

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



Verslag vooroverleg provincie, rijk en waterschap

Verslag vooroverleg provincie, rijk en waterschap.

Van de Inspectie VROM regio Zuid is bij schrijven d.d. 12 oktober 2009, ingekomen 13 oktober 2009 een reactie ontvangen. De Inspectie VROM heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Van de brief van is kennis genomen.

Van het Watertoetsloket Peel- en Maasvallei is bij schrijven d.d. 14 oktober 2009, ingekomen 15 oktober 2009 een reactie ontvangen. Het Watertoetsloket verzoekt de gemeente een aantal aanpassingen te doen met betrekking tot de drie rioolwatertransportleidingen in het plangebied en de watergangen van het Waterschap Peel- en Maasvallei. Tevens wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan af te stemmen met het Watertoetsloket, vóórdat het in procedure wordt genomen.

Reactie:

De meeste opmerkingen zijn overeenkomstig het verzoek verwerkt. Eén verzoek kan echter niet overgenomen worden. Dit betreft het vermelden van de nummers van de rioolwatertransportleidingen op de plankaart, omdat de SVBP 2008 hier geen mogelijkheden toe biedt. Het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd met het Watertoetsloket, vóórdat het in procedure is gebracht.

Van de Provincie Limburg is bij schrijven d.d. 15 oktober 2009, ingekomen 16 oktober 2009, een advies ontvangen over het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. De opmerkingen hebben betrekking op Ruimte voor Ruimte, Woonvisie, POL aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, Ruimtelijke kwaliteit, Monumenten en Voorschriften.

Reactie:

Ruimte voor Ruimte

De gemeente heeft de verplichting om haar medewerking te verlenen aan het bouwen van 41 ruimte voor ruimtewoningen, verdeeld over het hele grondgebied van de gemeente Weert. Het college van burgemeester en wethouders van Weert heeft in zijn totaliteit reeds besluiten genomen die dit aantal van 41 overschrijden. Aangezien de Ruimte voor Ruimte CV heeft medegedeeld dat een aantal plannen niet doorgaat staat de feitelijke teller ten tijde van het opstellen van deze reactie op 39. In diverse bestuurlijke overleggen is door de provincie gevraagd nog een aantal locaties, die het aantal van 41 te boven gaan, aan te mogen dragen ter goedkeuring om daarmee te bereiken dat, indien er nog meer goedgekeurde locaties afvallen, andere locaties feitelijk direct beschikbaar zijn. De gemeente heeft met deze werkwijze ingestemd. Extra plannen zijn echter nog niet aangedragen door de Ruimte voor Ruimte CV.

Nu de provincie in haar advies over het voorontwerpbestemmingsplan stelt dat die 41 locaties ook allemaal planologisch geregeld moeten zijn, moet de gemeente de provincie sommeren om de bijbehorende planologische plannen aan de gemeente te overleggen, zodat de procedures opgestart kunnen worden. Afspraak is immers altijd geweest dat de gemeente de principe-besluiten neemt en dat de Ruimte voor Ruimte CV de plannen opstelt. De gemeente is dus afhankelijk van de Ruimte voor Ruimte CV voor het aanleveren van adequate planologische plannen voor voldoende ruimte voor ruimte woningen.

De feitelijke situatie op het moment van het opstellen van de inspraakreactie is als volgt:

| | | |
|----------------------------|----|--|
| Inspanningsverplichting | 41 | |
| Goedgekeurde locaties | 39 | |
| Planologisch geregeld | 15 | woningen |
| Ontwerpbestemmingsplan | 19 | woningen op 7 locaties, vaststelling voorzien 09-12-2009 |
| Voorontwerpbestemmingsplan | 03 | woningen voor vooroverleg ingezonden |
| nog geen bp. ingediend | 01 | |
| nog 1 woning onzeker | 01 | |
| | 39 | |



Situatie Tungelroy:

In Tungelroy zijn 3 locaties voor in totaal 6 woningen aangewezen, te weten 2 woningen aan de Tungeler Dorpsstraat (vrijstelling verleend), 2 woningen aan de Meussenstraat (vaststelling bestemmingsplan voorzien 09-12-2009), 2 woningen aan de Kievitspeelweg in bestemmingsplan waarvoor vooroverleg loopt. Van deze 6 kavels is bij de gemeente bekend dat er in ieder geval 2 serieuze kopers zijn.

Overigens vormen de RvR locaties ons inziens geen concurrentie met reguliere woningbouw in de kernen, waaronder de nieuwe ontwikkeling aan de Truppertstraat. Bij RvR locaties gaat het om grotere en duurdere kavels van ca. 1.000 m² met ons inziens een andere koperscategorie dan reguliere kavels van ca. 500 m² in het nieuwe woongebied.

Woonvisie, POL aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering
De gemeente is niet voornemens om in korte tijd het woongebied in zijn geheel te ontwikkelen. De gemeente is voornemens om de woningbouw voor de doelgroepen (sociale huur- en koopwoningen) wel in één keer te ontwikkelen. De resterende kavels zullen mondjesmaat (naar verwachting ca. 5 per jaar, afhankelijk van de behoefte) op de markt gebracht worden. Men dient zich te realiseren dat in Tungelroy sinds langere tijd nauwelijks gebouwd is. Als er nu nog met richtcijfers gewerkt zou worden, zou de achterstand 19 woningen bedragen. Dat is ook de reden dat de gemeente vindt dat er ruimte moet zijn om een 'inhaalslag' te realiseren.

De gemeente betreurt het dat de provincie niet gereageerd heeft op de brief die eind juli is verzonden naar de provincie. In deze brief heeft de gemeente een inhoudelijke motivatie gegeven over de ontwikkeling aan de Truppertstraat. We gaan hierna volgend hierop in. Zoals de provincie weet is voor o.a. Tungelroy een DOP opgesteld en hebben wij reeds sinds enkele jaren ontwikkelingen in Tungelroy in voorbereiding, passend binnen het DOP.

De gemeente was voornemens woningbouw aan de Tungeler Dorpsstraat te laten prevaleren boven de locatie Truppertstraat. Langdurige onderhandelingen sinds begin jaren 2000 om de milieubelemmering van de locatie aan de Tungeler Dorpsstraat weg te nemen en de benodigde gronden aan te kopen zijn in 2004 volledig vastgelopen. Op dat moment zag het er niet naar uit dat de gemeente er met de grondeigenaar uit zou komen. Aangezien er toen al druk stond op de realisatie van nieuwe woningbouw in Tungelroy heeft de gemeente in 2005 besloten uit te wijken naar een andere locatie. Dit is de locatie Truppertstraat geworden. De onderhandelingen over de verwervingen zijn begin 2005 gestart en afgerond in juni 2005. De overeenkomsten zijn getekend op 12 juli 2005. De provincie was hiervan op de hoogte. Er is hier dan ook sprake van een onomkeerbare situatie van voor de inwerkingtreding van de POL herziening Contourenbeleid Limburg. Nadien heeft de eigenaar van de locatie Tungeler Dorpsstraat alsnog de gronden aangeboden en heeft de gemeente ook daar een verwerving gerealiseerd. De gemeente heeft echter de locatie Tungeler Dorpsstraat niet volledig in eigendom, zodat daar geen afgerond woongebied gerealiseerd kan worden.

Op 3 juli 2006 heeft de gemeente aan de provincie verzocht een uitzondering te maken van de POL-herziening voor de bouw van twee woningen aan de Kerkveldweg zonder inschakeling van de Kwaliteitscommissie. Deze woningen maken deel uit van de overeenkomst inzake de verwerving van de gronden aan de Truppertstraat. De provincie heeft hier bij schrijven d.d. 14 november 2006 op gereageerd: "In uw brief van 3 juli 2006 geeft u gemotiveerd aan dat bij het bouwplan Gerris (1 woning) en Van Appeven (1 woning) sprake is van onomkeerbare afspraken van voor de inwerkingtreding van de POL herziening Contourenbeleid Limburg (juni 2005). Op basis van uw onderbouwing zijn wij overtuigd van het feit dat er in verband met onomkeerbare afspraken die dateren van voor juni 2005 afgezien kan worden van de vereisten van tegenprestaties." Aangezien de beide woningen deel uitmaakten van de ontwikkeling van het grote gebied en het schrijven van de provincie van 3 juli 2006, is ook bij de provincie bekend dat voor de gehele ontwikkeling hier sprake is van een onomkeerbare situatie van voor de POL-herziening Contourenbeleid Limburg en dat de ontwikkeling aan de Truppertstraat de status van 'pijplijn'-plan toebehoort.

Wij zijn voornemens om eerst de locatie aan de Truppertstraat te ontwikkelen, zodat we hier een afgerond woongebied van kunnen maken. Deze locatie is al helemaal in eigendom en we kunnen zodoende met gefaseerde uitgifte de exploitatie binnen een aantal jaren afronden. De locatie ligt echter buiten de verbale contouren. Deze verbale contouren zijn destijds door de provincie opgesteld, echter zonder formele inspraakmogelijkheden van de gemeenten. De provincie heeft destijds aangegeven dat deze contouren vooral van belang zijn om ontwikkelingen door projectontwikkelaars af te romen en niet om ontwikkelingen van gemeenten te frustreren.



Zoals eerder aangegeven hebben we de locatie aan de Tungeler Dorpsstraat, die weliswaar binnen de verbale contouren ligt, niet volledig in eigendom. Het is in deze tijd niet opportuun, om nog gronden van derden aan te kopen, terwijl we elders een afgerond woongebied kunnen realiseren. Bovendien is deze locatie nog deels belemmerd met een geurcirkel van een bedrijf, dat buiten de locatie is gelegen. Zoals eerder aangegeven en ingegeven door de marktomstandigheden hebben we er nu voor gekozen om één locatie, te weten de locatie aan de Truppertstraat, te gaan ontwikkelen. De noodzakelijke fasering wordt mede ingegeven door het feit dat ook in Tungelroy al een aantal RvR-woningen wordt gebouwd.

In het woningbouwprogramma zijn sociale huur- en starterswoningen opgenomen alsmede zelfbouwkvavels. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Deze staat onder druk. Wij hebben de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het dorp, door o.a. een nieuwe MFA (met o.a. een basisschool) te bouwen (investering ca. € 2 miljoen) en het Barbaraplein opnieuw in te richten (investering € 0,45 miljoen), hetgeen in het belang is van de leefbaarheid. Het tekort op de grondexploitatie van de MFA (€ 225.000) en een deel van de herinrichtingskosten van het Barbaraplein (€ 115.000) zijn voorgefinancierd en drukken op de grondexploitatie van de locatie Truppertstraat. Hiermee is er geen ruimte voor extra afdrachten voor VORm of Kwaliteitsmenu.

Resumerend hebben wij Gedeputeerde Staten bij schrijven van 24 juli 2009 verzocht in te stemmen met de ontwikkeling van de locatie aan de Truppertstraat zonder extra afdrachten voor VORm of Kwaliteitsmenu. Wij hebben gemotiveerd dat er ons inziens sprake is van een 'pijplijn'-plan en dat deze vraag heel legitiem is.

De door de provincie genoemde aantallen zijn potentiële mogelijkheden. Het is niet realistisch te veronderstellen dat de woningen allemaal daadwerkelijk gerealiseerd worden. De onbenutte bouw mogelijkheden zijn tot nu toe nooit in de regionale afspraken opgenomen. De gemeenten kunnen hier tenslotte niet op sturen. In de nieuwe Regionale Woonvisie Weeterkwartier, die momenteel in voorbereiding is, zullen de woningbouwafspraken opnieuw worden vastgelegd, rekening houdend met de omstandigheden voor de korte en langere termijn. Dit zal ook gevolgen hebben voor de planning van de woningen in Tungelroy, waarbij wij ons in zullen zetten op ontwikkeling van de locatie aan de Truppertstraat. Wij hebben in ieder geval de verwervingen van de resterende gronden aan de Tungeler Dorpsstraat (vooralsnog) stop gezet. Hiermee geeft de gemeente een duidelijk signaal af.

De planologie voor wat betreft de Tungeler Dorpsstraat strekt er vooralsnog toe te voorkomen dat mogelijkheden voor planschade ontstaan. Wij zijn niet voornemens deze locatie op korte termijn te ontwikkelen. Ditzelfde geldt voor het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt.

Ruimtelijke kwaliteit

Wij zijn onder het eerste punt al uitgebreid hierop ingegaan. Wij verwijzen hier kortheidshalve naar. Wij zijn voorts van mening dat de verbale contouren arbitrair zijn. Er is destijds geen formele inspraakprocedure geweest, voorafgaand aan de vaststelling van de contouren. Naar gemeente toe is destijds gesuggereerd dat contouren bedoeld waren voor ontwikkelingen van derden, niet voor de gemeente. Zoals wij eerder aangegeven hebben zijn wij van mening dat het hier om een pijplijnplan gaat.

Monumenten

De aanduiding [kam] bestaat niet binnen de SVBP2008. De aanduiding 'karakteristiek' met de verwijzing naar de bijlage is volgens ons duidelijk genoeg. Dit is overigens de eerste opmerking van de provincie die we hierover krijgen. Bij andere plannen is eerder een dergelijke opmerking niet gemaakt.

Voorschriften

Aan de regels, artikel 17, wijzigingsbevoegdheid wordt overeenkomstig het verzoek toegevoegd dat voldaan dient te worden aan de Regionale Woonvisie en dat de milieucirkel dient te zijn weggenomen.

De onderzoeken (sectorale aspecten) zijn ook uitgevoerd voor het woongebied aan de Tungeler Dorpsstraat, ondanks dat hier al een rechtstreekse bouwtitel aanwezig is. De onderzoeken zijn uitgevoerd in verband met een benodigde gewijzigde stedenbouwkundige verkaveling.





Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Tungelroy 2009'.

In het onderstaande worden de zienswijzen inhoudelijk samengevat weergegeven en wordt een reactie terzake gegeven.

Inleiding.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' heeft vanaf 3 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben in Weert een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheden is door onderstaande natuurlijke personen en rechtspersonen gebruik gemaakt.

1. x
2. x
3. x

Ad 1.

Betrokkene geeft aan dat op de percelen 809/810 de mogelijkheid bestaat bebouwing te realiseren, nu hier een weg langs geprojecteerd wordt.

Reactie:

Betrokkene doelt op de mogelijkheid om een extra woning te bouwen achter het bouwvlak dat gelegen is aan de Tungeler Dorpsstraat naast nummer 29. Dit bouwvlak is reeds aanwezig in het vigerende bestemmingsplan Tungelroy en betreft een "onbenutte bouwmogelijkheid", de bestemming 'Verkeer' is tevens vigerend. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het bouwen van een extra woning op de door inspreker gewenste locatie niet mogelijk. Medewerking zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan. Hiervan is echter geen sprake. Gelet op het vorenstaande en gezien het feit dat hier ook geen bouwmogelijkheden waren voorzien in het vigerende bestemmingsplan Tungelroy dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad 2.

Betrokkene verzoekt de bestemming op de locatie Jean Amentstraat 15 in overeenstemming te brengen met de huidige functionaliteit op het perceel. De bestaande bijgebouwen dienen op de juiste wijze te worden ingetekend. De op de plankaart opgenomen waardevolle bomen zijn niet op de aangegeven locaties aanwezig. De activiteiten spelen zich reeds lange tijd af op het gehele perceel en dat zal in de toekomst ook blijven. Naast het gebruik van de exploitatie van een maatschappelijk, cultureel en sociaal/educatief centrum zijn de toekomstplannen om een particulier zorgcentrum voor senioren te kunnen exploiteren op deze gronden. Hierdoor zal de mogelijkheid geboden moeten worden om in de parkachtige omgeving een zestal logies/chalets op te richten, die niet als zelfstandige eenheden zijn ingericht, maar de zorg ontlenen vanuit het huidige complex op nummer 15. Hiervoor dienen bouwvlakken van elk 50 m², verspreid over locatie, te worden ingetekend of een groot bouwvlak op te nemen waarbinnen de zorgeenheden kunnen worden opgericht. Wellicht zal, vooruitlopend hierop, een dagopvang met zorg in de inrichting opgestart worden, met dezelfde functies als



toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Mogelijk dienen er wel een aantal gebouwen opgericht te worden. Horecadoeleinden, verband houdende en ondergeschikt aan de geldende bestemming, wordt door betrokkene toelaatbaar geacht. Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' op het achterste deel van de locatie te wijzigen in 'Maatschappelijk'. Een parkeermogelijkheid is ruimschoots aanwezig op het eigen perceel. Een ruimtelijke onderbouwing zal ter motivatie overlegd worden.

Reactie:

Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestaande bebouwd gebied is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan. Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde gronden zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan. Betrokkene heeft in juni 2008 een vrijstellingsverzoek ingediend. Betrokkene is in augustus 2009 door de gemeente geïnformeerd over de informatie die benodigd is om het destijds gewenste bouwplan te realiseren. Tot nu toe is bij de gemeente alleen bekend een plan om te komen tot legalisering van de bestaande gebouwen en het bestaande gebruik met een recreatief karakter over het gehele perceel. Hiervoor is in principe medewerking toegezegd door de gemeente en is verzocht een ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Dit is tot op heden niet gebeurd. Bij de gemeente is niet bekend het voornemen om een dagopvang met zorg en zorgchalets te realiseren. Een ondernemersplan hiervoor is niet ingediend bij de gemeente, ook is geen ruimtelijke onderbouwing ingediend met alle benodigde onderzoeken waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan. De gemeente heeft twijfels bij de haalbaarheid van een dergelijk plan op deze locatie. Tot slot overwegen wij dat in het vigerende bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden zijn voorzien op het deel van de locatie met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze wordt wat betreft de beide aanduidingen 'waardevolle boom' gegrond verklaard, aangezien deze bomen niet aanwezig zijn. Gelet hierop en gelet op het feit dat de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Maatschappelijk' een aanzienlijke verruiming betekenen ten opzichte van de vigerende bestemming 'Verblifsrecreatie/Bijzondere Doeleinden' dient de bestemming van de locatie teruggebracht te worden tot een bestemming waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden vergelijkbaar zijn met de vigerende bestemming.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad. 3.

De inspraakreactie heeft betrekking op het nieuwe woongebied aan de Truppertstraat. Volgens het huidige plan komen de sociale huurwoningen in het zicht van het kapelletje te liggen. Dit doet afbreuk aan dit deel van het dorp dat nu nog een landelijk karakter heeft. Verder zullen er parkeerproblemen en onveilige verkeerssituaties ontstaan op de Truppertstraat, omdat de weg smal is, er veel landbouwverkeer gebruik van maakt en de weg voor doorgaand verkeer gebruikt wordt. Dit alles zal een waardevermindering van de huizen tot gevolg hebben. Verder verzoekt betrokkene duidelijk aan te geven welke stappen de bewoners moeten ondernemen, daar zij willen proberen om gezamenlijk tot een bevredigende oplossing te komen.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door een terzake kundig bureau, in overleg met de dorpsraad. De dorpsraad heeft er voor gepleit de sociale huurwoningen zodanig te projecteren dat deze het dichtst bij de dorpskern komen te liggen. In de stedenbouwkundige visie is hiermee rekening gehouden. Ten opzichte van de bestaande woningen is de nieuwe woonbebouwing niet gelegen in de zichtlijn naar het kapelletje. Er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006 van de gemeente Weert. Bij het opstellen van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met het verkeer op de Truppertstraat. Zo nodig zullen er verkeersmaatregelen getroffen worden. De bestemming 'Verkeer' biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Dat de



realisering van deze bouwmogelijkheden bepaalde gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van betrokkenen kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van planschade kan pas later worden beoordeeld. Een belanghebbende kan, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Aldus vastgesteld op 3 november 2009

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

mr. J.F.C. van Gilse mr. J.M.L. Niederer



Reacties in het kader van vooroverleg

provincie limburg



Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
t.a.v. de heer Passau
Postbus 960
6000 AZ WEERT

| | | | |
|--------------------|--|-------------------|----------------------------|
| Afdeling | RO | Behandeld | C.A.M. Schreurs |
| Ons kenmerk | CAS200900017531 DOC200900109717 2009/15541 | Telefoon | (043) 389 74 04 |
| Uw kenmerk | | Fax | (043) 389 79 77 |
| Bijlage(n) | - | Email | cam.schreurs@prvlimburg.nl |
| | | Maastricht | 15 oktober 2009 |
| | | Verzonden | VERZONDEN 15 OKT. 2009 |

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
Voorontwerpbestemmingsplan "Tungelroy 2009", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 3 september 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

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

1 Ruimte voor Ruimte

Naar aanleiding van voorliggend plan heeft gedeputeerde Driessen aan wethouder Kirkels een bericht verzonden inzake de relatie van het uitbreidingsplan Kerkveldweg-Truppertstraat in Tungelroy met de RVR-taakstelling. De inhoud van deze mail is hierna ingevoegd.

*Onlangs hebben er een tweetal bestuurlijke overleggen plaatsgevonden, waarin met uw gemeente gesproken is over Ruimte voor Ruimte. Inmiddels zijn er met uw gemeente goede afspraken gemaakt om de bestuurlijk overeengekomen aantal RVR-kavels in uw gemeente te realiseren en ligt er een goede basis voor samenwerking.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)





Vanuit die optiek verbaast het me dat uw gemeente in die bestuurlijke overleggen niet gesproken heeft over het woningbouwuitbreidingsgebied Kerkveldweg-Truppertstraat in Tungalroy . In het bijlagenboek van het voorontwerpbestemmingsplan Tungalroy 2009 staat dat met de provincie is overeengekomen dat pas buiten de contouren mag worden gebouwd wanneer aan de RvR-verplichting is voldaan. Vervolgens wordt aangegeven dat uw gemeente er vanuit gaat te hebben voldaan aan deze verplichting met de aanwijzing van 41 RvR woningen. Omdat pas 15 RvR woningen in uw gemeente planologisch zijn geregeld en de bouwplannen Tungalroy 2009 concurrerend zijn voor de RvR kavels kan ik niet instemmen met de visie van uw gemeente inzake het voldaan hebben aan de RvR-verplichting. Ik verzoek u dan ook om de uitbreidingslocatie Kerkveldweg-Truppertstraat niet in het plan op te nemen en pas planologisch te regelen zodra bestuurlijk is overeengekomen dat uw gemeente de RvR planprocedures heeft afgerond. Uw gemeente is formeel bevoegd deze RvR-procedures te doorlopen en bepaalt dus zelf het tempo daarvan."

2 Woonvisie, POL aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Middels voorliggend plan wordt de realisatie van circa 45 woningen mogelijk gemaakt op de uitbreidingslocatie Kerkveldweg-Truppertstraat. Verder is het op basis van het plan mogelijk om circa 20 woningen te realiseren in het Woongebied aan de Tungalroerdsstraat en via een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders is het mogelijk om aansluitend aan dit woongebied nog eens een 28-tal woningen te realiseren. Tot slot zijn er in het plan nog een 8-tal bouwkavels opgenomen op inbreidingslocaties. Dit geeft een totaal van $45 + 20 + 8 = 73$ woningen die in dit plan rechtstreeks worden bestemd en nog eens 28 woningen die middels een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders kunnen worden gerealiseerd.

De 8 woningen op de inbreidingslocaties en het woongebied aan de Tungalroerdsstraat (locatie Leijssen) (20+28 woningen) zijn locaties die voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan. De locatie Kerkveldweg-Truppertstraat (ca. 45 woningen) is een nieuwe uitbreidingslocatie.

Door de regio zijn woningbouwafspraken gemaakt voor het Weerterkwartier voor de periode 2010-2013. In juni 2009 heeft er een vierde actualisatie door de regio van de woningbouwplanning en programmering plaatsgevonden. Daarin zijn voor Tungalroy voor de periode 2011-2013 38 woningen opgenomen voor de Truppertstraat, 14 woningen voor het woongebied Tungalroerdsstraat en twee bouwkavels in Tungalroy. De overige in dit plan resterende positief bestemde woningen zijn niet in deze actualisatie opgenomen. Het is niet duidelijk of deze wel met de regio zijn afgestemd en zijn geaccordeerd door de regio.

Als provincie zetten we in op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang tot 2030. Middels voorliggend plan wordt een onevenredig grote harde voorraad bouwplannen mogelijk gemaakt in een plattelandskern. Een onderbouwing van de behoefte en de vraag naar deze woningen ontbreekt. Ik verzoek u om minimaal de woningbehoefte inzichtelijk te maken en te onderbouwen en de harde woningvoorraad in dit plan daarop af te stemmen.

Vanaf 1 januari 2010 zal de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering naar verwachting in werking treden. Het is in ieder geval van provinciaal belang dat de resterende groei





van de woningbouwvoorraad maximaal wordt ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's moeten óók in dienst komen te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Bij de transformatie van de woningvoorraad moet een samenhangende aanpak worden toegepast op de bouw van nieuwe woningen, het terugdringen van de voorraad harde bouwplannen, de sloop van woningen en aanpassen van de bestaande bebouwing en met de herinrichting van de openbare ruimte van steden en dorpen. Daar is echter nog het nodige aan toe te voegen door ook aandacht te geven aan de omvang van de huurwoningvoorraad en woningbouwconcepten voor bijzondere doelgroepen.

Verder geldt voor plattelandskernen in Noord- en Midden Limburg dat er wel nog mogelijkheden worden gezien voor uitleglocaties buiten, maar aangrenzend, aan de contour. De voorkeur gaat echter uit naar inbreiding (SER-ladder/bundelingsbeleid). Gezien de aanwezigheid van een inbreidingslocatie (positief bestemd) is de noodzaak van een uitbreidingslocatie in dit plan nog onvoldoende onderbouwd. In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour en uitleglocaties grenzend aan de contour bepaald moeten worden.

Na vaststelling van de POL-aanvulling zal ingespeeld worden op de krimpaanpak, die zijn vertaling dient te krijgen in de nieuwe regionale afspraken. Projecten die voortkomen uit woningbouwafspraken uit het verleden en die op 1-1-2010 nog niet geleid hebben tot een ontwerpbestemmingsplan, respectievelijk indien nog geen sprake is van vergunningverlening, zullen onder dit nieuwe beleid vallen.

3 Ruimtelijke kwaliteit

Behalve het bovenstaande onder 1 en 2 merk ik met betrekking tot de bouw van circa 45 woningen aan de Kerkveldweg-Trupperstraat het volgende op.

De geprojecteerde woningbouw is gelegen buiten de verbale contour en daarom is het beleid zoals geformuleerd in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg van toepassing. Als gevolg van ons beleid zoals geformuleerd in de bovengenoemde POL-herziening dient een rode ontwikkeling buiten de contour te voldoen aan een aantal voorwaarden zoals beschreven op pagina 29 en volgende. Bij ieder initiatief dient gemotiveerd te worden op welke wijze er aan deze voorwaarden wordt voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Deze kwaliteitsverbetering dient gericht te zijn op de realisatie van de POG. Wij stellen vast dat er op dit moment nog geen overeenstemming bestaat over de geplande ontwikkeling in relatie tot de tegenprestatie, dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gegevens bevat om te kunnen beoordelen of de kwaliteitsbevorderende maatregelen in een goede verhouding staan tot de omvang van de geplande woningbouwontwikkeling en het plan te kunnen voorleggen aan de kwaliteitscommissie. Dientengevolge ontbreekt op dit moment ook de op grond van de POL-herziening vereiste privaatrechtelijke overeenkomst, waarin zeker wordt gesteld dat de tegenprestatie binnen een overeengekomen termijn en binnen een overeengekomen omvang en kwaliteit zal worden gerealiseerd en kan ons college op dit moment ook geen beslissing nemen over een eventuele afwijking van het uitgangspunt om de tegenprestatie in de POG te realiseren.





Wij verzoeken u dringend om de gevraagde gegevens op korte termijn aan te leveren en met ons in overleg te treden alvorens de planprocedure te vervolgen. Het moge duidelijk zijn dat overeenstemming over de geplande woningbouwontwikkeling en de tegenprestatie dient te zijn bereikt en vastgelegd in een door alle betrokken partijen getekende privaatrechtelijke overeenkomst alvorens het plan verder in procedure wordt gebracht.

Zonder overeenstemming c.q. overeenkomst moeten wij concluderen dat de beoogde planontwikkeling zoals opgenomen in het thans voorliggende voorontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg. Na de vaststelling van de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is er een kader voor de nieuwe beleidsregel: Het Limburgs Kwaliteitsmenu. De beleidsregel regelt de extra condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk zijn. Essentie hierbij is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het bestaande instrument VORm wordt dan vervangen door de module binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu.

4 Monumenten

Er zijn 2 rijksmonumenten in dit plan opgenomen, te weten de Annamolen en de St. Barbarakerk. Deze zijn op de plankaart aangegeven als karakteristiek "Ka". Het zou wenselijk zijn deze ook als rijksmonument aan te duiden op de plankaart met de aanduiding "Kam".

5 Voorschriften

In het plan is een ontheffing (artikel 9.4.3) en een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen ten behoeve van woningbouw (artikel 17). Daarbij dient de voorwaarde dat de woningbouwontwikkeling moet passen binnen de regionale woonvisie en niet mag zijn gelegen binnen een hindercirkel, in ieder geval te worden opgenomen.

Voor wat betreft het woongebied (artikel 10) is op basis van voorliggend plan niet duidelijk of alle sectorale aspecten (bodem, geluid, etc.) zijn getoetst en akkoord bevonden. In de voorschriften zijn in ieder geval geen (onderzoeks)voorwaarden gedefinieerd.





6 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. Ik wil u vragen reeds thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling





> 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 | |
| 13 OKT. 2009 | |
| ZAAKNR. | 025867 |
| AFD./NR. | 10MRB/032650 |
| RAADSINR. | |
| KOPIE NAAM | |

Datum 12 OKT 2009
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Tungelroy 2009" (H22680)

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
20090054701-KRI-JUM

Kopie aan
GS van Limburg

Geacht college,

Op 3 september 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Tungelroy 2009".

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





Waterschap
Peel en Maasvallei

uw kenmerk: 1OMB
ons kenmerk: ka/jati/wt/2009.12603
uw brief van: 1 september 2009
datum: 14 oktober 2009
verzonden: 14 OKT 2009

Burgemeester en wethouders van
Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

onderwerp: pré advies voorontwerp bestemmingsplan Tungalroy 2009

| | |
|----------------|-------------|
| GEMEENTE WEERT | |
| INGEKOMEN OP | |
| 15 OKT. 2009 | |
| ZAKENNR. | 025867 |
| A. N. | 1OMB1032746 |
| RAACSNR. | |
| KOPIENR. | |

Geacht college,

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening hebt u mij het voorontwerp bestemmingsplan Tungalroy 2009 laten toekomen. Ik heb hierover de volgende opmerkingen.

Zuiveringstechnische werken van Waterschapsbedrijf Limburg

- Ad artikel 6.4. Kabels en leidingen.
De eerste alinea graag wijzigen in de volgende tekst: Door het bestemmingsplangebied en in de omgeving daarvan liggen een 3-tal rioolwatertransportleidingen van het Waterschapsbedrijf Limburg. Het betreft de rioolwatertransportleiding Tungalroy-Stramproy, 47.11, de rioolwatertransportleiding Stramproy-Weert, 47.12, en de rioolwatertransportleiding Tungalroy-Weert, 47.55. De rioolwatertransportleiding Tungalroy-Weert, 47.55, is buiten dienst (BD) gesteld. De rioolwatertransportleiding Tungalroy-Weert, 47.11, begint aan de noordzijde, in de berm (overnamepunt) van de Truppertstraat, aan de westzijde van de Kievitspeelweg en verlaat aan de zuidzijde van de Truppertstraat het bestemmingsplangebied. De rioolwatertransportleiding Tungalroy-Stramproy, 47.12, ligt aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied vanaf de Kievitspeelweg tot aan de Tungeler Dorpsstraat en verlaat vanaf de Tungeler Dorpsstraat het bestemmingsplangebied. Vanaf de Smeetsjeshofstraat richting het zuiden ligt verder de rioolwatertransportleiding Tungalroy-Stramproy, 47.12, in de Kievitspeelweg. De rioolwatertransportleiding Tungalroy-Stramproy, 47.55 BD, ligt vanaf het zuiden onder de Kievitspeelweg en verlaat aan het noorden onder de Kievitspeelweg het bestemmingsplangebied. Voor de rioolwatertransportleiding Tungalroy-Stramproy, 47.11, evenals Stramproy-Weert, 47.12, geldt een beschermingszone; afstand van 2.5 meter aan weerszijde van de leidingen. De rioolwatertransportleiding Tungalroy-Weert, 47.55 BD, kent geen beschermingszone en er wordt een passief beheer toegepast.
- Ad de regels, artikel 11: leiding-riool, zijn juist verwoord in bestemmingsregels van het bestemmingsplan.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077-3891111
F 077-3873605

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



- De rioolwatertransportleiding Stramproy-Weert, 47.12, is juist afgebeeld op de plankaart.
- de rioolwatertransportleidingen Tungelroy-Stramproy, 47.11, en Tungelroy-Weert, 47.55 BD, staan niet op de plankaart. Ik verzoek u de beide rioolwatertransportleidingen alsnog op de plankaart te vermelden. De gegevens van de rioolwatertransportleiding Tungelroy-Stramproy, 47.11 zijn digitaal bij het WBL aanwezig. De rioolwatertransportleiding Tungelroy-Weert, 47.55 BD, is alleen analoog bij het WBL aanwezig. Beide gegevens van de rioolwatertransportleidingen zijn al in een eerder stadium aangereikt aan de projectleider van de gemeente Weert, maar kan alsnog worden opgevraagd bij de heer J. Bakker van het WBL, j.bakker@wbl.nl, tel. 06-55742366.
- Verder verzoek ik u in de legenda van de bestemmingskaart de rioolwatertransportleidingen met nummers afzonderlijk te vermelden.

Watergangen Waterschap Peel en Maasvallei

- In het bestemmingsplan Kern Tungelroy liggen een aantal watergangen van waterschap Peel en Maasvallei. Het betreft het primaire/secundaire water Theurkeslossing en het secundaire water Schakeveld:
 - *Primair water Theurkeslossing (vanaf de kruising met Kemperveldweg).* Dit water (inclusief een beschermingszone) is correct op de kaart aangegeven. Ter verduidelijking kan in de Toelichting en Regels worden aangegeven dat deze watergang een beschermingszone kent van 5 meter aan weerszijden vanuit de insteek van de watergang.
 - *Secundair water Theurkeslossing (vanaf huis aan de Tungeler Dorpsstraat 13 tot aan de Kemperveldweg).* Het deel, dat overkluisd is, is niet op de kaart aangegeven. We verzoeken u dit deel ook op de kaart aan te geven en de bestemming Water te geven. Hiervoor dient u een strook te hanteren van ca. 2,4 meter (= 1,00 meter uit de buitenzijde van de buis).
 - Het tussenliggende "open" deel, dat wel is aangegeven, heeft een beschermingszone. Aangezien dit water aldaar geen primaire status heeft, kan deze beschermingszone komen te vervallen.
 - *Secundair water Schakeveld.* Deze ligt aan de westzijde van het plangebied. U heeft langs deze lossing een beschermingszone aangegeven. Aangezien dit water aldaar geen primaire status meer heeft, kan deze beschermingszone komen te vervallen.
- *Overig*
 - In paragraaf 6.2.3 van de toelichting (pagina 34 e.v.) wordt de indruk gewekt dat de Theurkeslossing vanuit het noorden door het plangebied stroomt. Dat is dus niet zo. We verzoeken deze paragraaf aan te passen conform het beschrevene bij het secundaire water Schakeveld.
 - Op pagina 56 (artikel 12.5) van de regels is sprake van een waterschap Peel en Overmaas. Dit waterschap bestaat (nog) niet. De correcte naam is waterschap Peel en Maasvallei.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077-3891111
F 077-3873605

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



We verzoeken u bovenstaande in het bestemmingsplan op te nemen en te verwerken. Bij het ontwerp kunnen we vervolgens het definitief wateradvies geven. Het is raadzaam voordat u het ontwerp naar me toestuurt, een conceptversie te sturen. 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 (pre-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a. WBL, Johan Bakker, Postbus 314, 6040 AH Roermond

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111
F 077- 3873805

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





Vaststelling bestemmingsplan Tungelroy 2009.

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 18 november 2009 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 december 2009, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage liggen het ontwerpbestemmingsplan 'Tungelroy 2009' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bekendmakingen en www.ruimtelijkeplannen.nl

Het plan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied dat globaal wordt omsloten door de Kemperveldweg, Bokkenrijdersstraat, Tungeleer Dorpsstraat, Kievitspeelweg, Truppertstraat, Kerkveldweg en Maaseikerweg met inbegrip van een gedeelte van genoemde wegen. In het plan is een ontwikkeling van een woongebied voorzien aan de Trupperstraat.

Tegen het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen/reacties kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties/organisaties. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1. Reactie van Waterschap Peel- en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Het Watertoetsloket geeft een positief wateradvies af. Van deze reactie wordt kennisgenomen.

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

2. Zienswijze van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Het nieuwe woongebied aan de Truppertstraat voldoet niet aan de criteria om deze uitbreiding de status van 'pijlijn' plan te geven. Derhalve dient een privaatrechtelijke overeenkomst met de provincie te worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de tegenprestatie. De provincie verzoekt de gemeente op korte termijn de benodigde gegevens aan te leveren en met de provincie in overleg te treden alvorens de planprocedure te vervolgen. De gevraagde gegevens zijn op 30 december 2009 aan de provincie beschikbaar gesteld en het overleg is opgestart. Eind januari 2010 is een ambtelijk akkoord bereikt over de financiële hoogte van de tegenprestatie. De Kwaliteitscommissie heeft op 2 februari 2010 ingestemd met de ontwikkeling. Een conceptovereenkomst wordt naar verwachting in februari 2010 naar de provincie verzonden (behandeling op 9 februari 2010 in het college van burgemeester en wethouders). Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Van opschorting van de planprocedure kan derhalve geen sprake zijn. De gemeente streeft ernaar de bedoelde



overeenkomst vóór de vaststelling van het bestemmingsplan *definitief* te zijn aangegaan met de provincie.

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

3. Zienswijze van

Lichthinder

De uitbreiding met woningbouw van Tengelroy is een lang uitgesproken wens van het dorp en de gemeente. Dit gaat gepaard met onder andere het aanleggen van infrastructuur. Hierdoor zal de situatie op het door insprekers bedoelde kruispunt Trupperstraat-Bisschop Moorsstraat wijzigen. Toename van het verkeer is beperkt, zo ook toename van lichthinder, als die er al zou zijn. Het algemene belang weegt hier zwaar. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Oprit

Een gedeelte van de oprit heeft abusievelijk de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dit wordt aangepast in het vastgestelde plan.

Bijgebouwen

In de door de gemeente gehanteerde systematiek voor de 'aanduiding bijgebouwen' geldt bij alle woningen, die grenzen aan openbare infrastructuur, dat de aanduiding bijgebouwen op 4 m achter de voorgevel aanvangt. Hiervoor is gekozen zodat één beleidslijn voor de gehele gemeente gevolgd wordt en hier niet incidenteel van afgeweken wordt waardoor onduidelijkheid ontstaat. Op grond van de Woningwet kunnen insprekers, indien zij dat wensen, onder voorwaarden een bijgebouw oprichten tot 1 m achter de voorgevel. Voorts is er in het bestemmingsplan hiertoe een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voorts wordt verwezen naar de ambtshalve overwegingen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor derhalve niet aangepast te worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zodat ter plaatse van de inrit aan de Bisschop Moorsstraat 5 de bestemming 'Verkeer' wijzigt in 'Wonen', een en ander overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

4. Zienswijze van

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Jean Amentstraat 15. De gemeente heeft inspreker in 2008 toegezegd medewerking te verlenen aan het opstarten van een planologische procedure om het gewijzigd gebruik van het perceel Jean Amentstraat 15 toe te staan. In 2009 heeft de gemeente dit nogmaals herhaald, waarbij het tevens ging om de uitbreiding van bebouwing (legaliseren enkele zonder vergunning gebouwde bijgebouwen). Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat voor het opstarten van een dergelijke procedure een goede ruimtelijke onderbouwing benodigd is en dat uit onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen milieu-belemmeringen aanwezig zijn. Er is ook aangegeven dat er eerst een verhaalsovereenkomst gesloten dient te worden voordat een planologische procedure wordt opgestart. Tot op heden is door inspreker geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, waaruit blijkt dat het plan planologisch, stedenbouwkundig en financieel haalbaar is. Niet is aangetoond dat er geen milieu-belemmeringen zijn. Ook is geen verhaalsovereenkomst afgesloten. Inspreker geeft in de zienswijze aan met de gemeente deze verhaalsovereenkomst te willen sluiten. Echter vanwege het ontbreken van genoemde onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het eerder toegezegde gewijzigde gebruik en de reeds aanwezige bijgebouwen is het aangaan van enkel een verhaalsovereenkomst niet voldoende om de bestemming te kunnen wijzigen. De gemeente heeft nog altijd de bereidheid om aan de gewenste ontwikkeling ten aanzien van hetgeen eerder is toegezegd (het vastleggen van het bestaande gebruik met een



recreatief karakter over het gehele perceel) medewerking te verlenen, wanneer de benodigde documenten door inspreker worden overgelegd. In tegenstelling tot wat inspreker in de zienswijze suggereert leidt planologische mutatie mogelijk tot schadeclaims, het feitelijk gebruik doet hier niets aan af.

Inspreker spreekt evenals bij de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan van dagopvang met zorg en de bouw van zorgchalets op het perceel. Destijds heeft de gemeente aangegeven dat dit voornemen bij de gemeente niet bekend is, dat er geen ondernemersplan ingediend is en dat de gemeente twijfels heeft bij de haalbaarheid van een dergelijk plan op deze locatie. Ook was hiervoor geen goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig. De benodigde informatie is nog altijd niet bij de gemeente ingediend. Bij de gemeente bestaan nog altijd twijfels over dit initiatief.

Zoals in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven is de bestemming van het perceel teruggebracht tot een bestemming met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan. Aangezien initiatiefnemer niet aan het door de gemeente gevraagde tegemoet is gekomen dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

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

Overwegende ambtshalve dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Tungalroy 2009 zullen worden aangebracht.

- In aangebouwde bijgebouwen bij woningen is ontheffing mogelijk ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte. Hiertoe wordt in de begripsbepalingen het begrip 'afhankelijke woonruimte' (een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat afhankelijk is van de bewoner(s) in de zelfstandige woning) aangepast.
- In artikel 7.1 en 7.2.3 van de bestemming 'Sport' dient de term 'schietboom' te worden vervangen door 'schietboom met kogelvanger'.
- In artikel 10.4.1 van de bestemming 'Wonen' en artikel 11.4.1 van de bestemming 'Woongebied' dient de mogelijkheid om ontheffing te verlenen teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan zodanig aangepast te worden dat er minimaal 5 m afstand wordt aangehouden tot de bestemming Verkeer ter plaatse van het voorerf. Hiermee komt de voorwaarde ten aanzien van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige waarden te vervallen.
- Ter plaatse van de twee ruimte-voor-ruimte bouwkvavels aan de Tungal Dorpsstraat dient de aanduiding bijgebouwen te worden uitgebreid tot op de zijdelingse perceelsgrens, overeenkomstig de verleende vrijstelling.
- Ten behoeve van de vier projectmatig te bouwen twee onder een kap woningen in de uitbreiding aan de Truppertstraat dienen de bouwvlakken van drie vrijstaande woningen te worden gewijzigd in twee bouwvlakken voor elke twee woningen overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zoals dat is opgenomen in de toelichting.
- De assortimentslijst zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels dient aangepast te worden overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie.

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld kan het, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Gezien de brief van de Minister van VROM van 26 mei 2009 en de brief van de provincie van 15 juni 2009 bestaat er een mogelijkheid dit te versnellen door in het onderhavige besluit de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken om eerder tot publicatie te mogen overgaan. Deswege wordt hierbij aan genoemde instanties een zodanig verzoek gedaan. Na ontvangst van de instemming van zowel het Rijk als de provincie kan dan het bestemmingsplan direct bekend worden gemaakt.



Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

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

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

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen;
2. het bestemmingsplan 'Tungelroy 2009' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basis kaart (GBKN) en de kadastrale ondergrond van augustus 2009 die hier zijn samengevoegd in één bestand;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van 9 maart 2014
de griffier, de voorzitter,

