
Bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad van Weert van
29 september 2016

de griffier,

Afdeling Ruimtelijk beleid

versie van: augustus 2016
documentnaam: toelichting.doc

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. HET PLAN.....	6
2.1 Beschrijving van het plangebied en de omgeving.....	6
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
2.3 Het plan.....	9
3. BELEIDSKADER	19
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Rijksbeleid.....	19
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Regionaal beleid.....	25
3.5 Gemeentelijk beleid	25
4. UITVOERBAARHEID	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Verkeer en parkeren	31
4.3 Milieuwetgeving.....	32
4.4 Leidingen	39
4.5 Waterhuishouding en watertoets.....	39
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.7 Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	44
4.8 Molenbiotoop	44
4.9 Monumenten	45
4.10 Natuur en landschap met flora- en faunatoets.....	45
4.11 Economische uitvoerbaarheid.....	47
5. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN	48
5.1 Inleiding	48
5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	48
5.3 Conclusie	48
6. JURIDISCHE OPZET.....	49
6.1 Inleiding.....	49
6.2 Verbeelding	49
6.3 De planregels	50
6.4 De bestemmingen.....	50
6.5 Nadere eisen ter verbetering.....	57
6.6 Bijlagen bij de regels.....	57
7. HANDHAVING	59
7.1 Inleiding.....	59

7.2	Uitvoering handhavingstoezicht	59
7.3	Overgangsrecht	60
7.4	Voorlichting	60
7.5	Sanctionering	61
8.	<i>PROCEDURE</i>	62
8.1	De te volgen procedure	62
8.2	Kennisgeving voorbereiding	62
8.3	Vooroverleg	63

Bijlagen:

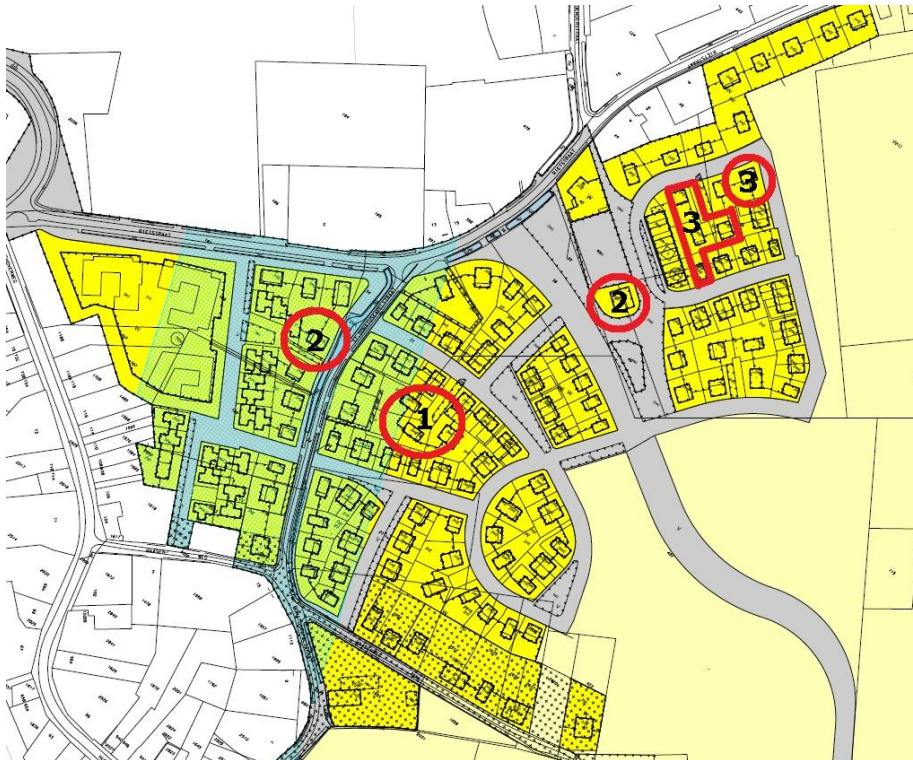
1. Onderzoek watersysteem, Royal HaskoningDHV, 7 januari 2013, nr. 9Y2827
2. Onderzoek Externe veiligheid, deel A: risicoberekening, Oranjewoud, maart 2008, nr 2172-164769
3. Onderzoek externe veiligheid, deel B, Oranjewoud, april 2008, nr 2172-164769
4. Akoestisch onderzoek, gemeente Weert, 23 mei 2016
5. Quicksan flora en fauna, Bureau Meervelt, 8 juni 2016
6. Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord juli 2016

1. INLEIDING

Op 23 september 2009 is het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 13 april 2011 onherroepelijk geworden. Tevens is een exploitatieplan van kracht. In dit bestemmingsplan is fase 1 van het uitbreidingsgebied Laarveld gedetailleerd uitgewerkt. De opvolgende fasen 2, 3 en 4 zijn met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' geregeld.

Nu fase 1 voor circa 90% gerealiseerd is, is Weert aan fase 2 toe om uit te werken. Daartoe strekt dit bestemmingsplan. Tevens worden enkele locaties in fase 1 herzien. Het betreft:

- drie grote bouwkavels op een binnengebiedje bij de Korenaar. De verkoop van deze bouwkavels stagneert. Ingezet wordt op herverkaveling (locatie zie 1 in de figuur).
- In fase 1 zijn twee bouwlocaties opgenomen voor begeleid wonen, elk met een capaciteit van ca. 6-8 plaatsen. Met de huidige inzichten blijkt het niet realistisch met deze beperkte capaciteit begeleid wonen te realiseren. Een van beide locaties wordt derhalve omgezet in een bouwkaavel (Sint Donatuskapelstraat). De andere locatie nabij de Boender komt te vervallen als bouwlocatie (locaties zie 2 in de figuur).
- Voor enkele gebiedjes nabij de woonwagenwoningen aan de Boender wordt ingezet op herverkaveling in verband met stagnerende verkoop (locaties zie 3 in de figuur).



figuur: uitsnede bestemmingsplan Laarveld 2009 met locaties wijzigingen

Tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt ook het Exploitatieplan herzien.

Vanwege de beoogde wijzigingen in fase 1 en in het Exploitatieplan is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan te maken dat door de gemeenteraad

wordt vastgesteld. Het betreft daarmee geen uitwerkingsplan waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

Voor fase 3 en 4 wordt een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt, dat wel gelijktijdig met dit plan ter visie is gelegd. Er is gekozen voor twee bestemmingsplannen om reden dat:

- De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Schonkenweg komt te vervallen. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet meer nodig nu de raad heeft besloten de bestaande school in Laar te renoveren / vernieuwbouwen en af te zien van de bouw van een nieuwe school in Laarveld.
- De woning Laarderweg 35 wordt bestemd als 'Wonen' en valt daarmee niet meer onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'. De gemeente gaat er van uit dat de woning gehandhaafd zal blijven.
- Een recreatieperceel aan de Rietstraat naast nummer 16 (perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie W nummer 47) wordt bestemd als Recreatie-Volkstuin conform het bestaande gebruik. Ook dit perceel zal niet nodig zijn voor het woongebied Laarveld.
- Het maximum aantal te realiseren woningen voor fase 3 en 4 is verminderd tot 360. Het aantal was 620 voor fase 2, 3 en 4.

2. HET PLAN

2.1 Beschrijving van het plangebied en de omgeving.

Het plangebied grenst aan het buurtschap Hushoven en is in eind jaren '90 van de vorige eeuw aangewezen als uitbreidingslocatie van Weert. Het thema 'Landelijk wonen' is hierop van toepassing. Dit heeft zijn beslag gekregen in een beeldkwaliteitplan. Niet alleen de architectuur van de woningen dient hieraan te voldoen, ook de inrichting van de openbare ruimte sluit hierop aan. Aan de noord- en oostzijde zijde ligt het buitengebied. Onderstaand enkele impressies van het gerealiseerde deel van fase 1 van het plangebied.



figuur: impressies Laarveld fase 1



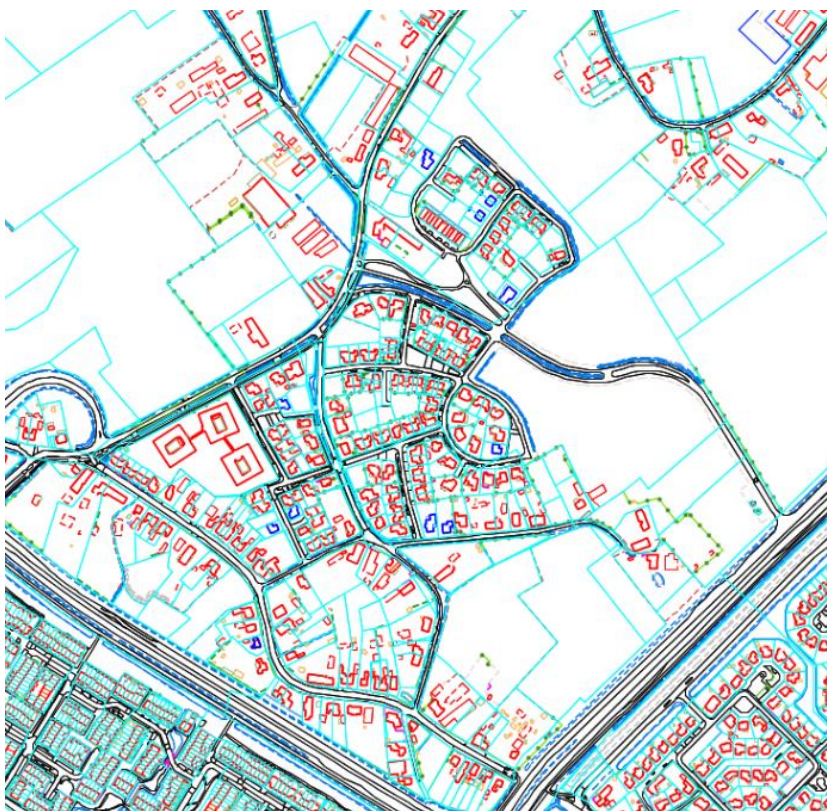
figuur: woonzorgcomplex Hushoven

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Weert, ten noorden van de Ringbaan-Noord. Het plan wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringbaan-Noord. De buurt Hushoven, gelegen aan de oostzijde van de Eindhovenseweg, vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde vormt de Rietstraat de grens van het plangebied. Ten noorden van deze weg ligt het buitengebied van Weert. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door globaal de Goedenis en het verlengde daarvan naar de Rietstraat en de Ringbaan-Noord.



figuur: ligging plangebied in de gemeente Weert



figuur: ligging plangebied op kadastrale kaart



foto: situatie plangebied op luchtfoto

In fase 1 is de stand van zaken per ultimo 2015:

opgeleverd	totaal	bouwkavel	vrije sector koop	sociale koop	sociale huur	sloop
totaal 2011	4	4				
totaal 2012	88	27	44	11	6	2
totaal 2013	131	17	2		112	
totaal 2014	9	5	4			
totaal 2015	11	7	4			
totaal	243	60	54	11	118	2

tabel: gerealiseerd aantal woningen en type fase 1 per ultimo 2015

planning	totaal	bouwkavel	vrije sector koop	sociale koop	sociale huur	sloop
2016 e.v.	43	37	6	-	-	-

tabel: planning fase 1 conform bestemmingsplan Laarveld 2009 per ultimo 2015



figuur: situatie kaververkoop augustus 2016

In bovenstaande figuur is duidelijk te zien dat verreweg het grootste deel van fase 1 uitgegeven is. In het 'binnengebiedje' aan de Korenaar liggen drie erg grote kavels waarvan de uitgifte achter blijft. Verder blijft de uitgifte achter in het 'witte' woonbuurtje aan de noordzijde van het plangebied (zie figuur hierboven). In beide gebiedjes wordt een herverkaveling voorzien.

2.3 Het plan

In dit bestemmingsplan wordt fase 2 uitgewerkt en worden in fase 1 enkele aanpassingen gedaan (zie inleiding). In fase 1 worden per saldo 2 woningen toegevoegd, zodat het totaal aantal te realiseren woningen per 1-1-2016 in fase 1 nog 45 woningen bedraagt. Fase 2 voorziet in maximaal 150 woningen. In onderstaande tabel is het programma opgenomen. Hierin zijn tevens de bouwkavels van derden opgenomen alsmede de kavels die wel al verkocht zijn maar waarop per 1-1-2016 nog een woning in aanbouw was of in aanbouw genomen moest worden. Het betreft dus alle kavels. Daarom wijken de aantallen af van de aantallen zoals opgenomen in het grondexploitatieplan.

planning	totaal	bouwkavel	vrije sector koop	sociale koop	sociale huur	sloop
Fase 1	45	30	15	-	-	-
Fase 2	150	76	62	12	-	-

tabel: planning fase 1 en 2 conform bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2

Het gaat in totaal om 195 woningen, op te leveren vanaf 1 januari 2016. Hiervan zijn sinds 1 januari 2016 woningen opgeleverd dan wel Omgevingsvergunningen verleend. In totaal betreft dit 16 woningen. Dit houdt in dat voor nog 179 woningen Omgevingsvergunningen kunnen worden verleend als gevolg van dit bestemmingsplan.

Aangezien in fase 1 ruim 41% van de woningen in de sociale huursector is gerealiseerd, zijn in fase 2 geen sociale huurwoningen opgenomen. In fase 2 wordt ca. 50% van de woningen gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap.

2.3.1 Stedenbouwkundig plan



figuur: stedenbouwkundig plan fase 1 en 2

De centrale ontwerpthema's zijn 'streekeigen karakter', 'landelijk wonen' en het 'buurten- en hovenmodel'. Deze hebben in de hoofdpzets van het stedenbouwkundig plan een vertaling gekregen door de huidige bebouwing en linten als uitgangspunt te nemen voor verdere ontwikkeling. Naast de twee bestaande ruimtelijke eenheden, de 'lintbebouwing' en de 'randbebouwing Hushoven' is een tweetal nieuwe ruimtelijke eenheden of woonmilieus toegevoegd. Bij de keuze van de woonmilieus wordt aansluiting gezocht bij het streekeigen karakter van het gebied. Zo ontstaat een viertal ruimtelijke eenheden te weten: de 'lintbebouwing', 'randbebouwing Hushoven', de 'dries' en het 'tuindorp'.

Bij de vormgeving van deze ruimtelijke eenheden is aansluiting gezocht bij de organische, ronde vormen van de voor Laarveld kenmerkende bebouwingsclusters 'Hushoven' en 'Laar Akker'. Deze beide ruimtelijke eenheden zijn in het stedenbouwkundig plan geïntegreerd. Ook de bestaande historische linten Laarderweg, Rietstraat, Hushoverweg, St. Donatuskapelstraat en de Maassenweg en een groot deel van de daaraan gelegen bestaande, soms monumentale lintbebouwing, hebben binnen het stedenbouwkundig plan een nieuwe plaats gekregen. De overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing wordt ingericht met ruime kavels, met een lage bebouwingsdichtheid, zodat het groene en open karakter blijft bestaan.

Om het principe van natuurlijk en landelijk wonen zo dicht mogelijk naar de woningen te kunnen halen, is een groene, landschappelijke zone dominant in het plan aanwezig. Deze meandert centraal door het nieuwe woongebied vanaf de hoofdentree van het nieuwe woongebied. Elke organisch gevormde ruimtelijke eenheid grenst of aan deze of aan een open zone. In deze open zones zijn de infrastructuur en het openbaar groen gelegen. Net als bij de vroegere tuinstad kan hierdoor een maximale grensrijkdom ontstaan. Rondom deze centrale groene zone en tussen de zone van de bestaande linten liggen de twee nieuwe woonmilieus, de 'dries' en het 'tuindorp'.

Langs de Ringbaan-Noord wordt een groene zone gerealiseerd. Deze groene zone aan de zuidzijde van de nieuwe wijk vervult naast een functie als landschaps- en ecologische zone ook een functie voor de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Hier bestaat daarnaast de mogelijkheid voor een langzaam verkeersverbinding over de Ringbaan-Noord ter vervanging van de oversteek nabij de turbo-rotonde (kruispunt Ringbaan-Noord met Eindhovenseweg).

Door de aanleg van de geluidwerende voorziening wordt vanaf de Ringbaan-Noord het zicht op de nieuwe woonwijk Laarveld belemmerd. Om in ruimtelijk opzicht duidelijk te maken dat Laarveld verbonden is met c.q. hoort bij de stad Weert, is in het stedenbouwkundig plan een groene verbindingzone geïntroduceerd tussen Molenakker en Laarveld. In deze zones wordt met een grafische structuur van bomen een letterlijke verbinding gemaakt tussen de groene zone, die in de huidige situatie de woonwijk Molenakker aan de noordzijde begrenst en de landschaps- en ecologische zone, welke aan de zuidzijde van de nieuwe wijk Laarveld wordt gerealiseerd. De ruimtelijke relatie met de stad Weert wordt in het stedenbouwkundig plan verder geaccentueerd

door een tweetal zichtlijnen naar de kerktoren in het centrum van Weert. Deze zichtlijnen zijn als open, lineaire ruimten in het stedenbouwkundig plan verankerd en worden geaccentueerd doordat zij beginnen bij een nieuwe 'dries'.

2.3.2 Bebouwingsstructuur

Binnen het stedenbouwkundig plan is een aantal ruimtelijke eenheden te benoemen, te weten: de 'lintbebouwing', de 'randbebouwing Hushoven', de 'dries' en het 'tuindorp'. Hieronder wordt iedere ruimtelijke eenheid met zijn specifieke kenmerken afzonderlijk besproken. De benoeming van de specifieke kenmerken heeft als doel om het gewenste karakter te realiseren of het bestaande karakter te behouden en te versterken. Per ruimtelijke eenheid worden zaken als situering van de woning en de bijgebouwen, de rooilijn en parkeren beschreven.

Om tegemoet te komen aan de woonwens van onze inwoners is op enkele plaatsen in het plangebied mogelijk gemaakt om een woning met een plat dak te realiseren.



figuur: overzicht bebouwingsstructuur met woonmilieus conform beeldkwaliteitplan

De 'lintbebouwing'

De ruimtelijke eenheid "lintbebouwing" betreft de gehele zone grenzend aan de Rietstraat, Gertrudisstraat, Schonkenstraat en Laarderweg. Met uitzondering van de bestaande woningen aan de Maassenweg zal alle bestaande historische lintbebouwing deel gaan uitmaken van deze ruimtelijke eenheid. Kenmerkend voor de linten is de individuele herkenbaarheid van de woningen. Iedere woning

heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote samenhang in het straatbeeld bereikt. Om bij toevoeging van nieuwe woningen de samenhang te bewaren zijn de ruimtelijke kenmerken hierna beschreven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang en subtiële verscheidenheid.

Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van lintbebouwing is een verspringende rooilijn. De hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap.

De percelen dienen een dusdanige maat te krijgen dat bij alle woningen een (ruime) zij tuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol. Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te versterken, dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De 'randbebouwing Hushoven'

Voor de ruimtelijke eenheid 'randbebouwing Hushoven' geldt, dat zoveel mogelijk aangesloten dient te worden bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing direct ten oosten van de Hushoverweg. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een hogere dichtheid dan in de ruimtelijke eenheid 'lintbebouwing' wordt voorgestaan. Ook voor dit deel van het plangebied dient de bestaande bebouwing opgenomen te worden in de ruimtelijke structuur van het plangebied.

Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven. Karakteristiek voor ruimtelijke structuur van lintbebouwing is een verspringende rooilijn, de kleinschaligheid en diversiteit. De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en kleinschaligheid wordt versterkt. Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote samenhang in het straatbeeld bereikt. De percelen dienen voldoende maat te hebben zodat de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen voldoende is om het vrijstaande beeld te bewerkstelligen.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors dak. De hoofdmassa van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat uit 1 of 2

lagen met een kap. De patiowoning bestaat overwegend uit één bouwlaag en is, voor het gedeelte grenzend aan de openbare ruimte, afgedekt met een kap. Het andere deel van de woning, niet grenzend aan de openbare ruimte, is plat afgedekt.

De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen, met uitzondering van de patiowoningen, een (ruime) zijtuin gerealiseerd kan worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol.

Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te versterken, dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Het 'tuindorp'

In de ruimtelijke eenheid 'tuindorp' dienen elementen uit de principes van de 'tuinstad'-stroming toegepast te worden. Dat wil zeggen dat het wonen weer verbonden wordt met de natuur en het landschap. Op stedenbouwkundig niveau worden wisselende, vrij groene straatbeelden met een variëteit aan ruimtelijke vormen waaraan de bebouwing is gelegen, gerealiseerd. De architectuur wordt als traditionele jaren 30 aangeduid waarbij bij de uitwerking van Laarveld een eigentijdse interpretatie aan deze stijl kan worden gegeven. De woningen zijn voorzien van een fors pannendak met een overstek. Om bijzondere plekken te benadrukken of geleding in de gevelwand aan te brengen kunnen verbijzonderingen in de vorm van kopgevels en erkers worden toegepast. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in kleurtoepassing en detaillering.

In deze eenheid kunnen naast vrijstaande- en halfvrijstaande bebouwing ook incidenteel geschakelde woningen voorkomen. Onder geschakelde woningen worden halfvrijstaande woningen bedoeld waarbij de blokjes middels de garages aan elkaar geschakeld worden. Ook kunnen incidenteel aaneengesloten woningen gerealiseerd worden waarbij maximaal vier woningen aaneengesloten worden. De hoofdmassa van de woningen dient te worden opgericht in maximaal 1 of 2 bouwlagen met een forse kap.

De rooilijn voor de vrijstaande woningen verspringt. Voor de geschakelde en aaneengesloten woningen heeft de rooilijn een vaste maat, grote verspringingen in de rooilijn komen daar niet voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Daar waar geen geschakelde woningen of aaneengesloten woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Dit, teneinde de openheid tussen de vrijstaande bebouwing zoveel mogelijk te waarborgen en tevens de mogelijkheid te bieden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De 'dries'

Een van de streekeigen elementen betreft de 'dries'. Uitgangspunt voor de ruimtelijke eenheid 'dries' betreft dan ook het realiseren van een clustering van woningen rondom een open ruimte teneinde deze kenmerkende streekeigen elementen een plaats te geven binnen het onderhavig plangebied. Rond de pleinvormige ruimte (de 'dries') wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van een hogere woningdichtheid.

Rond de 'dries' kunnen geschakelde halfvrijstaande- en aaneengesloten woningen gerealiseerd worden. Aan de randen van deze ruimtelijke eenheden wordt een minder hoge dichtheid voorgestaan. Hier kunnen vrijstaande- en halfvrijstaande woningen gerealiseerd worden. De hoofdmassa van alle woningen binnen deze ruimtelijke eenheid dient te bestaan uit maximaal 1 of 2 bouwlagen plus een kap.

De rooilijn voor de vrijstaande woningen verspringt. Voor de geschakelde en aaneengesloten woningen heeft de rooilijn een vaste maat, grote verspringingen in de rooilijn komen daar niet voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Daar waar geen geschakelde woningen of aaneengesloten woningen worden gerealiseerd dienen de bijgebouwen zoveel mogelijk achter de achtergevelrooilijn gesitueerd te worden. Dit, teneinde de openheid tussen de vrijstaande bebouwing zoveel mogelijk te waarborgen en de mogelijkheid te bieden om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

2.3.3 Groen- en waterstructuur

Als ontwerpthema voor de ontwikkeling van Laarveld is gekozen voor landelijk wonen. Het gevoel van landelijk wonen, de nabijheid en de relatie met het landschap, is vertaald in het stedenbouwkundig plan. De gekozen groenstructuur en de inrichting van de openbare ruimte zijn hierbij mede bepalend. De groen- en waterstructuur is uit verschillende elementen opgebouwd. Dit zijn voor een deel bestaande en voor een deel nieuwe elementen. Als basis dienen de bestaande groen- en waterelementen en het daarbij behorende karakter. Het karakter is eigen voor het gebied en door hierop voort te borduren wordt het streekeigen karakter versterkt.

Kenmerkend zijn de vrij willekeurig staande solitaire bomen, grotere en kleinere boomgroepen, de hagen en houtwallen op de perceelsgrenzen in combinatie met open groene ruimten, bermen, struweel en ruigten. Deze bestaande groene elementen vormen op dit moment de groenstructuur. De bestaande wegen worden begeleid met greppels en in het landschap liggen sloten die op dit moment gezamenlijk de waterstructuur vormen en het overvloedige regenwater afvoeren.

Naast openbaar groen draagt het privé-groen sterk bij aan het royale 'groene' landschappelijk beeld. De bestaande bebouwing langs de linten staat op ruime kavels en de dichtheid is laag. Hierdoor is de overgang met het landschap zacht en geleidelijk en vormt een grote kwaliteit voor het gebied. Grenzend aan deze linten zijn ruime kavels voor nieuwe vrijstaande woningen ingepast met hagen als erfafscheiding zodat deze zachte rand en geleidelijke overgang blijven bestaan. In het stedenbouwkundig plan is bijzondere aandacht geschonken aan de overgang tussen de kransakker nederzettingen Hushoven en Laarakker en

het nieuwe woongebied. De herkenbaarheid van de oude dorpsstructuren is in het stedenbouwkundig plan gewaarborgd.

De nieuwe groenstructuur wordt gevormd door een tweetal groene landschappelijke zones. Een daarvan meandert centraal door het plan waardoor het contact met het landschap tot diep in het plangebied voelbaar is. In deze zone zijn mogelijkheden om te spelen en een langzaam verkeerroute opgenomen. Kenmerkend voor de zone zijn de solitaire en in groepjes geplaatste bomen. Voor de nieuwe beplanting geldt dat bij de situering en de keuze van de soort bomen en beplanting er aansluiting dient te worden gezocht bij het karakter van het landelijk gebied van Weert-Noord.

De tweede landschappelijke zone ligt ten noorden van de Ringbaan-Noord. Deze zone wordt gevormd door de geluidwerende voorziening in de vorm van aarden wallen en schanskorven. De zone wordt beplant met solitaire bomen en boomgroepen. Om een visuele verbinding met de ten zuiden van Laarveld gelegen wijk Molenakker te realiseren zijn aan deze landschapszone verbindingszones gekoppeld. Door middel van een grafische structuur en clustering van bomen wordt deze verbinding vormgegeven.

De nieuwe waterstructuur wordt enerzijds gevormd door het behoud van de greppels langs de bestaande wegen en anderzijds door een centraal gelegen watergang die de nieuwe ontsluitingsstructuur volgt. Door een wisselende breedte wordt het natuurlijke karakter van de watergang met de naastgelegen bermen benadrukt. Naast de grote groene landschappelijke zones zijn er in de verschillende ruimtelijke eenheden op prominente plaatsen nieuwe houtwallen ontworpen. Deze houtwallen benadrukken de entrees van de verschillende woonclusters. Naast de houtwallen staan verspreid in de woonstraten en op de driesen en hofjes solitaire bomen.

Voor de woongebieden en woonpercelen geldt dat er ruime voor- en zijtuinen, begrensd door groene erfafscheidingen, zoals hagen, ontworpen zijn. Ruime kavels, beperkingen in bouwvolume, aandacht voor de situering van het bouwvolume ten opzichte van de openbare weg en andere bebouwing evenals de inrichting van de erven versterken het beeld van landelijk wonen in Laarveld.

2.3.4 Ontsluitingsstructuur

Laarveld fase 1 en 2 is/wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Rietstraat. De Rietstraat is vanaf de Eindhovenseweg tot het punt waarop vanuit deze weg de interne hoofdontsluitingsroute van Laarveld kan worden bereikt, tot een volwaardige gebiedsontsluitingsweg opgewaardeerd. Om de bestaande woongebieden Laar en Hushoven alsook de linten en de bebouwing langs de linten zoveel mogelijk te ontzien, blijven vanaf deze punten de bestaande straatprofielen ongewijzigd smal. In de Rietstraat zijn bovendien maatregelen genomen om sluipverkeer over deze weg tegen te gaan. De kruisingen met deze bestaande straten zijn gelijkwaardig vormgegeven. Vanaf de hoofdontsluitingsstructuur dragen lus vormige, secundaire ontsluitingsroutes zorg voor de ontsluiting van de woonclusters. Eventueel zouden ook binnen de woonclusters nog aanvullende woonstraten, erven en/of hofjes gerealiseerd kunnen worden.

Het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) kan eveneens gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsstructuur. Het woongebied is/wordt immers als 30 km-zone ingericht. Daarnaast is/wordt een aantal afzonderlijke routes voor het langzaam verkeer aangelegd. Uitgangspunt is dat deze routes in de groene, landschappelijke zones een plaats zullen krijgen. Om de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers te vergroten, kan voor langzaam verkeer een nieuw oversteekpunt worden gerealiseerd over de Ringbaan-Noord.

Om het landschappelijke karakter van het woongebied te versterken is de hoeveelheid oppervlakte aan openbare verharding beperkt. Dit is mogelijk omdat het parkeren voor een groot gedeelte op de private erven is gelegen.

2.3.5 Beeldkwaliteitplan

Bij de uitwerking van concrete bouwplannen voor de woningen alsook bij de inrichting van de openbare ruimte dient aandacht geschonken te worden aan het aspect beeldkwaliteit. De stedenbouwkundige hoofdopzet dient ook in de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte tot uitdrukking te komen.

Het beeld van het nieuwe woongebied zal immers niet alleen worden bepaald door het verkavelingspatroon, wat in het onderhavige bestemmingsplan voor fase 1 is en voor fase 2 wordt vastgelegd, maar valt of staat uiteindelijk met de concrete invulling van dit patroon. Derhalve is voor fase 1 en 2 van het onderhavige bestemmingsplan, zoals ook in de Welstandsnota is voorgeschreven, grotendeels een beeldkwaliteitplan van toepassing. Binnen dit beeldkwaliteitplan zijn zowel de vormgeving en architectuur van de woningen alsook de inrichting van de private en openbare ruimten in woord en beeld nader uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met het onderhavige bestemmingsplan het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit van het nieuwe woongebied zijn vastgelegd. Tevens vormt het beeldkwaliteit plan het toetsingskader bij de welstand technische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen.

2.3.6 Duurzaamheid

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt in de gemeente Weert sinds medio 2006 het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw van toepassing verklaard op nieuwe initiatieven. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels GPR-gebouw, versie 4.1. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in 5 thema's, te weten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van gemiddeld 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er 'niets' extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de score eindscore met deze

systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema's samen minimaal een 7,5 bedraagt.

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

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij bedoeld op het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014) en het gemeentelijk beleid met onder andere het geldende bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

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

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

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

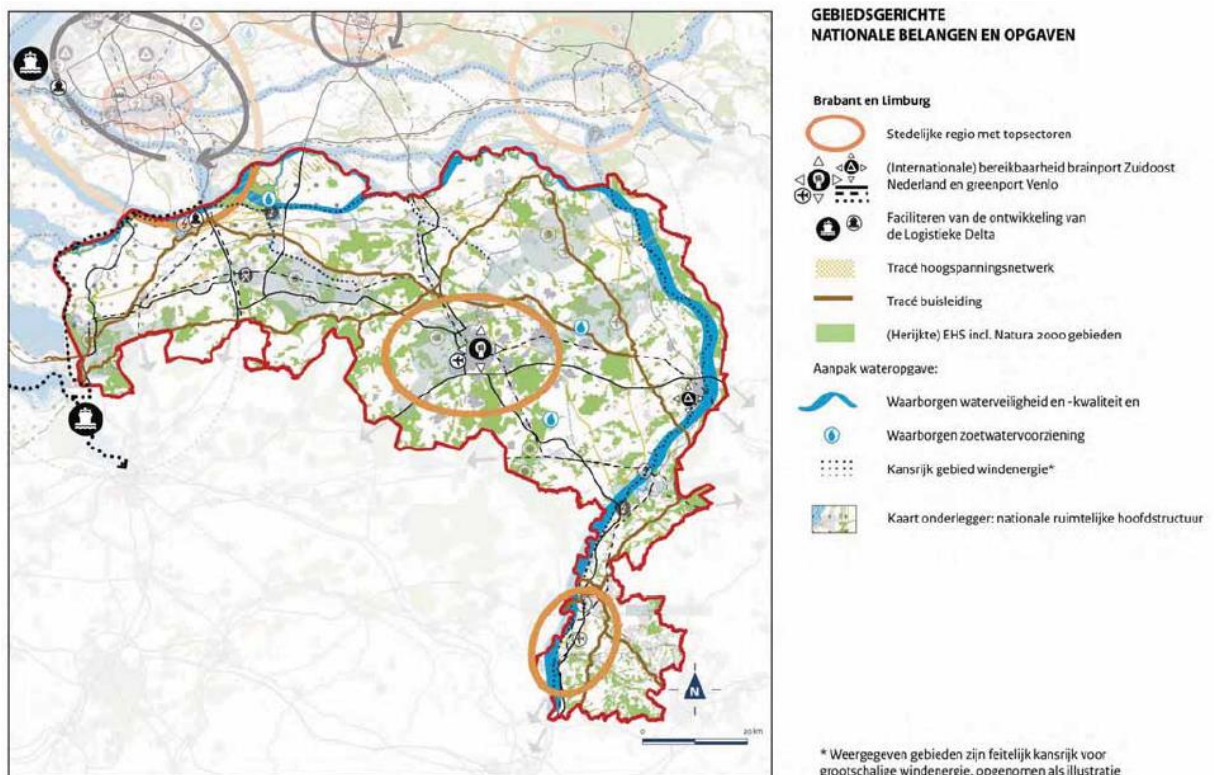
De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie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

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven voor Brabant en Limburg zijn als volgt geformuleerd.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave opgepakt.

- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.
- Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Roergebied.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord Brabant.



figuur: kaart Brabant en Limburg in Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog bijna 50.000 woningen worden bijgebouwd, en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen (ABF). Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave van belang.

Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het centrum van de Brainport is gelegen in Eindhoven met een grote concentratie van high tech bedrijven en de High Tech Campus. Daarnaast zijn DSM in Sittard-Geleen als chemiecluster (o.a. Chemelot Campus), Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, het medische cluster

in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agrofood, tuinbouw en logistiek belangrijk voor de concurrentiekracht. De haven van Moerdijk raakt steeds verder geïntegreerd in mainport Rotterdam, als overloophaven en belangrijk knooppunt in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Opgave is hier om logistieke ontwikkelingen goed te koppelen aan deze corridorontwikkeling (conform de logistieke delta).

Onderhavig plan is dermate kleinschalig, dat het niet in conflict komt met de SVIR.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

Is de Ladder voor Duurzame verstedelijking van toepassing op dit plan?
Het antwoord luidt ontkennend gelet op de hierop van toepassing zijnde jurisprudentie.

Volgens het voorheen geldende bestemmingsplan "Laarveld 2009" was aan de gronden in dit plangebied de bestemming "Wonen" en de bestemming 'Wonen-Uit te werken' toegekend.

Het vorige plan voorzag derhalve reeds in een directe bouwtitel die voor een klein deel nog niet benut is en in een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen en biedt daarmee planologisch onbenutte mogelijkheden. De Afdeling heeft in de uitspraak van 1 juli 2015, zaak nr. 201401417/1/R1, bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden.

Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies en voorziet evenmin in meer woningen dan op grond van het voorheen geldende plan op de desbetreffende gronden mogelijk was. Gelet hierop neemt de bebouwingsdichtheid niet toe. Derhalve maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, zodat reeds daarom die bepaling in dit geval niet van toepassing is. Het voorgaande laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan beoordeeld dient te worden of de

toegekende bestemmingen uitvoerbaar zijn. Daartoe wordt onderstaande motivering gegeven.

Laarveld voorziet grotendeels in de woonbehoefte van inwoners uit Weert (ca. 81%) en beperkt voor nieuwkomers, met name uit de regio of mensen die terugkeren naar Weert. Volgens de prognose E, til 2015 groeit Weert nog met 963 huishoudens vanaf 2015 tot de top in 2028. Om in deze behoefte te kunnen voorzien worden nog 315 woningen in Laarveld (rest fase 1, fase 2 en deel fase 3/4) gerealiseerd. Daarvan worden er in dit plan (de rest van fase 1 en in fase 2) 179 voorzien. Dit is in ieder geval nodig om in de behoefte aan bouwkvavels en grondgebonden woningen in een landelijke setting te voorzien. Daarvoor zijn geen andere locaties meer voorzien in Weert. Marktonderzoek toont verder de behoefte aan vrijstaand-geschakelde woningen, ruime en iets minder ruime 2-1 kap woningen alsmede tussen- en hoekwoningen aan. De andere locaties in Weert worden praktisch allemaal in het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld, met uitzondering van de rest taakstelling ruimte-voor-ruimte en enkele andere incidentele woningen. Dit worden per definitie woningen in een meer stedelijke setting. De setting van Laarveld, grondgebonden woningen in een buurt met een groene, landelijke uitstraling is op andere locaties in Weert niet voorzien.

Weert bouwt voor verschillende doelgroepen. In het stedelijk gebied wordt meer voorzien in woningen voor specifieke doelgroepen, zoals levensloopbestendige (gestapelde) woningen, (sociale) huurwoningen al dan niet met een zorgcomponent en goedkopere koopwoningen. Het woonmilieu in Laarveld (landelijk wonen) kan niet in de bestaande stad worden gerealiseerd. Daarvoor zijn geen locaties voorhanden.

Fase 2 ligt in de zonering 'buitengebied' van het POL2014. Met fase 2 wordt een mooie stedenbouwkundige afronding gemaakt van het gebied Laarveld. Het bestaande deel (fase 1) wordt middels fase 2 aangehaakt aan de stad.

In de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg zijn afspraken gemaakt over de planrealisaties voor de korte termijn en het gefaseerd verminderen van de planvoorraad. Onderhavig planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie. Daarmee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, het kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.



figuur: uitsnede POL2014

Belangrijkste uitdagingen en opgaven Midden-Limburg

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwbouwers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

Limburgse ambitie

De ambitie van de provincie is een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen

dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden-Limburg bereikt rond 2028.

De programmering moet 'over de top heen kijken', ook in de regio Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

In het POL2014 wordt verder ingegaan op dynamisch voorraadbeheer, het volgen van de voortgang van de transitie en het bepalen van de transformatieopgave, verhouding huur/koop, werken aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, sloop, terugdringen plancapaciteit en aandacht voor doelgroepen.

Spelregels en uitgangspunten voor ontwikkeling van de voorraad

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand (monumentaal of beeldbepalend) vastgoed consequent gehanteerd. De nog voorziene beperkte groei moet vooral worden ingezet voor het versterken van het wonen in steden en kernen en het kwalitatief verantwoord afronden daarvan. Dit moet in de regionale visies verder geconcretiseerd worden, daarin moet ook worden bepaald welke ruimte er is voor kleine ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast zal in de regionale structuurvisies een gezamenlijk gedragen focus worden beschreven waar (locaties binnen regionaal herkenbare woonsferen zoals stedelijk, dorps en suburbaan) welke woonkwaliteiten gewenst zijn, toekomst hebben en aandacht moeten krijgen. Dat geldt zowel voor de ontwikkeling van de bestaande voorraad als voor voorraadontwikkeling. Steeds vindt volgens een heldere getrapte methode een afweging plaats, in hoeverre bestaand vastgoed kan worden ingezet om aan de nieuwe vraag te voldoen. Bij een keuze voor nieuwbouw gelden hoge ambities t.a.v. toekomstbestendigheid (waar mogelijk voldoen aan hogere normen dan alleen het wettelijk niveau).

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is vastgesteld op 26 november 2014. Het belangrijkste aspect uit de structuurvisie ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan is dat in de structuurvisie strikt beleid is opgenomen ten aanzien van de planvoorraad voor woningen. Deze dient namelijk afgestemd te worden op de behoefte. Dit houdt in dat de planvoorraad verminderd dient te worden. Voor Weert is opgenomen dat de kwantitatieve woningbehoefte van 2014 tot en met 2023 per saldo 900 woningen bedraagt. Voor de periode 2014 tot en met 2016 is een netto planrealisatie van 360 woningen voorzien. Verder is voor Weert de taakstelling opgenomen om 455 woningen te schrappen uit de planvoorraad in de periode 2014 tot en met 2017. Integratie herijking start in 2017 en moet in 2018 ingaan. Zulks op basis van de daadwerkelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe prognoses, gerealiseerde plannen en de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.

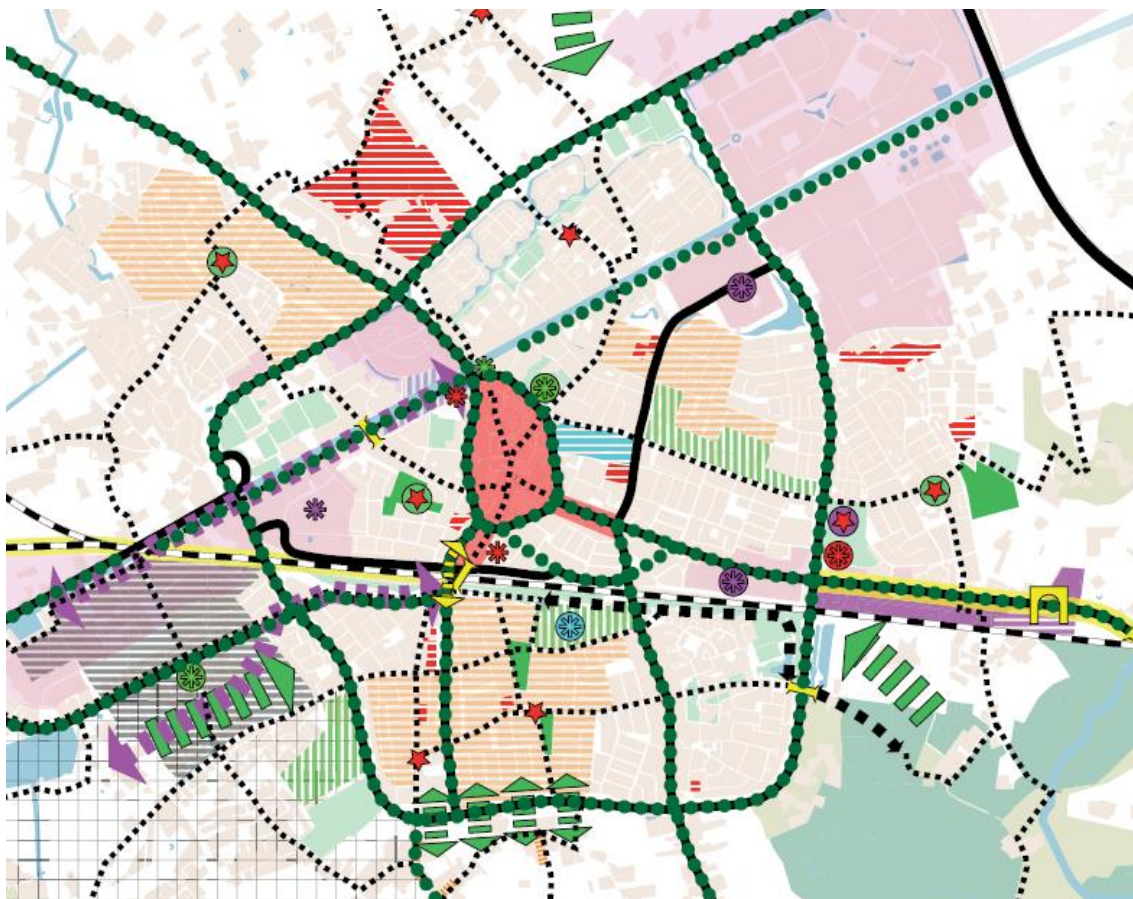
De eerste twee jaren van de structuurvisie periode (2014 en 2015) zijn voorbij. Weert heeft in de eerste twee jaren netto 122 woningen gerealiseerd (202 woningen gerealiseerd en 80 woningen gesloopt/onttrokken). Dit houdt in dat voor de periode 2016-2017 ruimte is voor netto 238 woningen. Volgens de planning zijn voor deze periode 70 woningen voorzien in Laarveld. Verder heeft Weert in de periode 2014 en 2015 plannen voor 246 woningen geschrapt. Dit is gebeurd middels de herziening van bestemmingsplannen. Daarmee is Weert goed op weg om de taakstelling, zoals opgenomen in de structuurvisie, te behalen. Daarmee kan ook gesteld worden dat voldaan wordt aan de structuurvisie. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Nu voldaan wordt aan de structuurvisie heeft de regio aangegeven dat ingestemd kan worden met dit bestemmingsplan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie Weert 2025 is vastgesteld op 11 december 2013. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud
2. Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht
3. Uitnodigend, bruisend centrum
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie



figuur: uitsnede visiekaart Structuurvisie Weert 2025

Grote lijn Structuurvisie Weert 2025

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit.

De Structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Een uitvoeringsprogramma maakt deel uit van de structuurvisie.

Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de belevingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.

Meer onderscheidende woonmilieus en beperkt toevoegen van woningen

Weert wil de kwaliteit van wonen nog aantrekkelijker maken en ontwikkelingen stimuleren. Het suburbaan wonen in Weert voert de boventoon: de wijken bestaan grotendeels uit grondgebonden woningen met redelijke voortuinen in een dichtheid die op of onder het gemiddelde ligt van Nederland.

De buitenwijken van Weert zijn zeer ruim opgezet. Het centrum en Keent zijn de meer stedelijke woonomgevingen. Door de goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen, de goede bereikbaarheid, de veiligheid en de goede basisvoorzieningen is Weert niet alleen aantrekkelijk voor de huidige inwoners maar ook voor mensen die (komen) werken in Weert, in de rest van Limburg, Zuidoost-Brabant en een deel van België. Om in te spelen op de demografische veranderingen en op de verschillende behoeften van bevolkingsgroepen wordt ingezet op:

- Het realiseren van de landelijke woonwijk Laarveld; een wijk die optimaal ontsloten is via de Ringbaan en A2 en op loop- en fietsafstand van het centrum en het buitengebied ligt. Het overgrote deel van het aanbod bestaat uit eengezinswoningen en de wijk richt zich dan ook specifiek op gezinnen. Vrouwenhof voorziet hier ook deels in, maar is sterker verbonden met de bestaande wijk Leuken.
- Het bieden van een meer stedelijke woonomgeving in het centrum en bij het kanaal. Dit is bij uitstek de plek waar, met mate en gedoseerd, appartementen gebouwd kunnen worden, in combinatie met een beperkt aantal stadswoningen. Dit is onderdeel van het te ontwikkelen Waterfront van Weert.
- Verschillende laagbouwmilieus waar het groen en rustig wonen is. Wijkvernieuwing is nodig in (delen van) de vroeg-naoorlogse wijken Keent/Moesel en Groenewoud/Biest en in sommige dicht bebouwde delen van Boshoven. Hier kan aanpassing van de woningvoorraad en/ of grootschalige rioolvervanging gekoppeld worden aan vergroening en verdunning.
- Behoud van de karakteristiek van de kernen en inzetten op vernieuwing en aanpassing van de bestaande woningvoorraad naar levensloopbestendige woningen en beperkte uitbreiding.

Daarnaast zijn op diverse plekken in de wijken kleinschalige woonprojecten voorzien, die voor een groot deel tegemoet komen in de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze levensloopbestendige woningen worden zoveel mogelijk gebouwd nabij de wijkvoorzieningen en woonzorgzones.

De kwalitatieve vernieuwing van de bestaande woonwijken dient gepaard te gaan met een resterende uitbreiding van de woningvoorraad met maximaal 1.200 woningen, is de verwachting. Dit is gebaseerd op de autonome groei van de bevolking. Omdat het aantal woningbouwplannen dit aantal overschrijdt, verschuift de aandacht naar het terugdringen van de planvoorraad. In deze structuurvisie is hiervoor beleid verankerd. Bij het aantal van 1.200 dient wel een nuancering gemaakt te worden: de economische groei waar Weert op blijft inzetten, kan zijn positieve weerslag hebben op de bevolkingsomvang en -samenstelling. Het is dan ook zaak de bevolkingsontwikkeling goed te blijven monitoren en de woningbouwplanning hierop af te stemmen. Daarom wordt een jaarlijkse actualisatie van de woningbouwplanning voorgestaan.

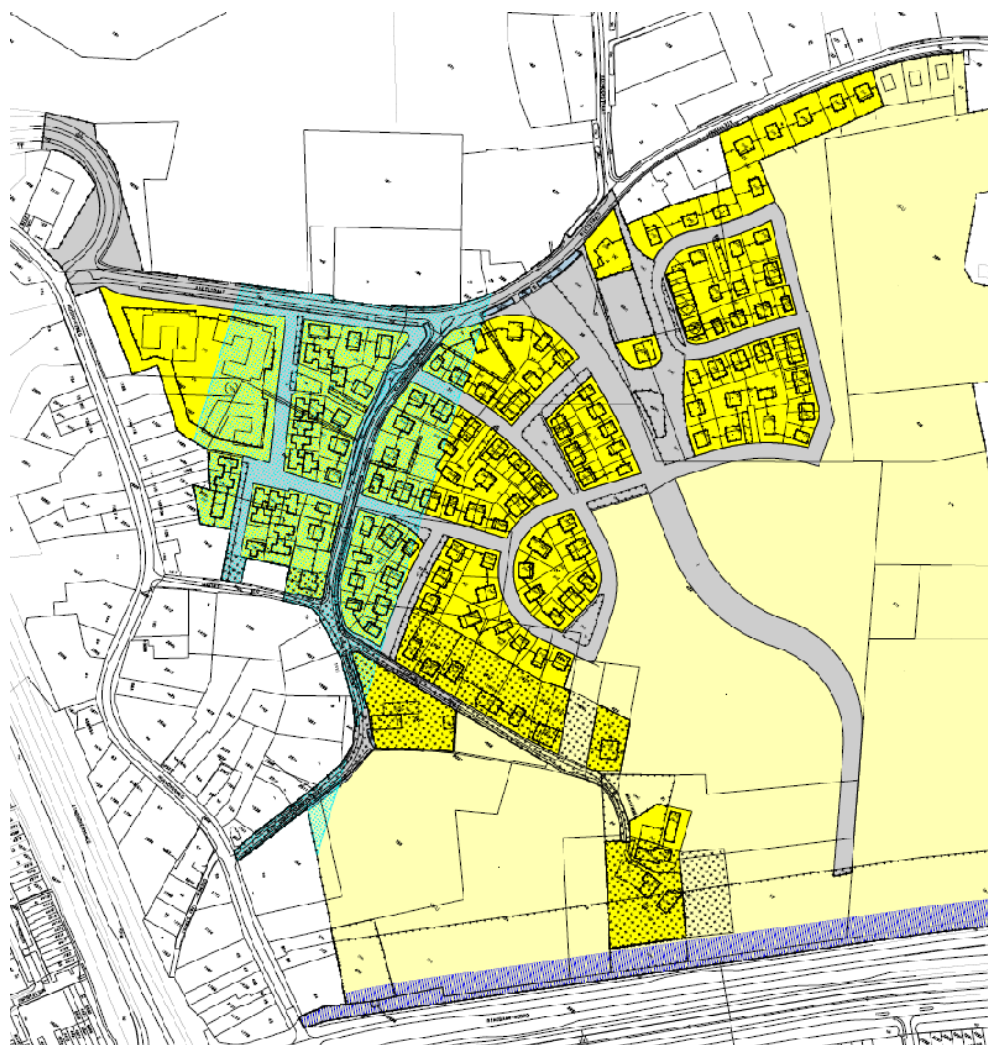
In de structuurvisie zijn de volgende locaties opgenomen als uitvoering van het woningbouwprogramma, het realiseren van de kernvoorraad voor de korte termijn 2014 tot 2018:

- a. Hornehoof
- b. La Cour Bleue (stadhuis)
- c. Kloosterstraat
- d. Laarveld fase 1 en fase 2 (deels)
- e. Sutjensstraat-Noord en -Zuid
- f. Oudenakkerstraat (AHOED)
- g. Vrouwenhof
- h. Willibrordushof Stramproy
- i. Swartbroek (oude schoollocatie en Bij Polderte)
- j. Mussenberg
- k. jaarlijks enkele incidentele woningen

De projecten zijn op de visiekaart van de structuurvisie opgenomen, waaronder Laarveld fase 2.

3.5.2 Bestemmingsplan Laarveld 2009

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Wonen', deels de bestemming 'Wonen – Uit te werken', alsmede de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water' de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en 'vrijwaringszone - straalpad'.



figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Laarveld 2009'

Fase 2 ligt volledig in de bestemming 'Wonen – Uit te werken' .

3.5.3 Beleidsregel uitwerking structuurvisie

Op 17 juni 2016 is de Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, deelaspect terugdringen planvoorraad, vastgesteld. In deze beleidsregel is uitvoering gegeven aan de systematiek, zoals opgenomen in de structuurvisie, om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. Het zeefmodel, zoals opgenomen in de structuurvisie, is toegepast op alle plannen. Er wordt een stoplichtmodel gehanteerd (groen, oranje en rood). In het groene bakje zijn de plannen opgenomen die op korte termijn worden gerealiseerd (t/m 2017), in het oranje bakje zitten de plannen die in 2018 worden heroverwogen. In het rode bakje zitten de plannen die vervallen. De resultaten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

planvoorraad per 1 januari 2016	bruto	onttrekking/sloop	netto
groene bakje	670	255	415
oranje bakje	579	1	578
rode bakje	734	0	734
totaal	1.983	256	1.727

tabel: resultaat beleidsregel

Fase 2 van Laarveld is deels in het groene bakje (70 woningen) en deels in het oranje bakje (81 woningen) opgenomen. Fase 3 van Laarveld zit ook in het oranje bakje (120 woningen). De planvoorraad van het groene en oranje bakje tezamen bedraagt 993 woningen.

Het rode bakje bestaat uit 734 woningen. Het schrappen van deze woningen gebeurt via de herziening van bestemmingsplannen. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld. Fase 4 van Laarveld zit in het rode bakje (240 woningen). Verder wordt met dit bestemmingsplan het totaal aantal woningen in Laarveld (fase 2, 3 en 4) met 138 verminderd in de woningbouwprogrammering. In het bestemmingsplan (fase 2, 3 en 4) wordt het totaal aantal woningen met 100 verminderd. Dit verschil is te verklaren omdat de woningbouwprogrammering en het bestemmingsplan niet in overeenstemming waren met elkaar. Dat is nu wel het geval. Onderstaand een overzicht van de aantallen waarvan we nu uit gaan ten opzichten van de oorspronkelijke planning.

Laarveld				
oorspronkelijke planning	aantal	nieuwe planning	aantal	opmerkingen
opgeleverd 2011	4	opgeleverd 2011	4	
opgeleverd 2012	88	opgeleverd 2012	88	
opgeleverd 2013	131	opgeleverd 2013	131	
opgeleverd 2014	9	opgeleverd 2014	9	incl. St. Donatuskapelstr. 18 = sloop-nieuwbouw
opgeleverd 2015	11	opgeleverd 2015	11	
planning 2016-2017	43	planning 2016-2017	45	incl. 2 extra woningen herverkaveling fase 1
totaal fase 1	286	totaal fase 1	288	
planning 2016-2017	70	planning 2016-2017	70	deel fase 2
planning 2018 e.v.	166	planning 2018 e.v.	80	rest fase 2
planning 2018 e.v.	108	planning 2018 e.v.	120	fase 3
fase 4	306	fase 4	240	gefaseerd te schrappen
		te vervallen fase 2,3,4	100	te schrappen
		vermindering in planning	38	te schrappen
totaal aantal	936	totaal aantal	936	gerealiseerd en nog te bouwen/te schrappen

tabel: overzicht aantallen woningen Laarveld, oorspronkelijk en nieuw.

Bovenstaande houdt in dat we nu nog uitgaan van in totaal maximaal 558 woningen in Laarveld, zulks op basis van de laatste inzichten en meest recente prognoses. Mochten de daadwerkelijke ontwikkelingen hiervan afwijken en gewijzigde inzichten tot gevolg hebben, dan kan dit van invloed zijn op de ontwikkeling van Laarveld, waardoor fase 4 mogelijk toch nog (deels) tot ontwikkeling zal worden gebracht.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Verkeer en parkeren

Laarveld fase 2 wordt evenals fase 1 voor autoverkeer ontsloten via de Rietstraat richting de Eindhovenseweg. Om de kern Laar en buurtschap Hushoven alsook de linten en de bebouwing langs de linten zoveel mogelijk te ontzien, blijven de bestaande straatprofielen ongewijzigd smal. In de Rietstraat zijn bovendien maatregelen genomen om sluipverkeer over deze weg tegen te gaan. De kruisingen met de bestaande wegen zijn zodanig vormgegeven dat de in verkeerstechnisch opzicht ondergeschikte functie van de bestaande routes duidelijk blijkt. Vanaf de hoofdontsluitingstructuur in Laarveld dragen lusvormige, secundaire ontsluitingsroutes zorg voor de ontsluiting van de woonclusters. Binnen de woonclusters kunnen nog aanvullende woonstraten, erven en/of hofjes gerealiseerd worden.

Het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) kan eveneens gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsstructuur. Het woongebied is/zal immers als 30 km-zone worden ingericht. Daarnaast wordt een aantal afzonderlijke routes voor het langzaam verkeer aangelegd. Uitgangspunt is dat deze routes in de groene, landschappelijke zones een plaats krijgen. Om de oversteekbaarheid van de Ringbaan-Noord voor voetgangers en fietsers te vergroten, kan voor langzaam verkeer een nieuw oversteekpunt worden gerealiseerd richting Molenakker.

Om het landschappelijke karakter van het woongebied te versterken is de hoeveelheid oppervlakte aan openbare verharding beperkt. Dit is mogelijk omdat het parkeren voor een groot gedeelte op de private erven is gelegen. Per woning dienen in principe twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bij halfvrijstaande en tussenwoningen zal een deel van het parkeren in de openbare ruimte worden opgevangen.

Voldoende parkeren is een randvoorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. Daarom dient getoetst te worden of er bij een bouwplan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien. Hiervan kan afgeweken worden indien er in de directe omgeving in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien, zulks naar oordeel van het bevoegd gezag. Parkeerkencijfers van het CROW worden hierbij als uitgangspunt genomen. Uiteraard dient voldoende parkeergelegenheid in stand te worden gehouden.

4.3 Milieuwetgeving

4.3.1 Bodem

Het gebied Laarveld (fase 1 en fase 2) zijn geheel onderzocht.
De onderstaande onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Onderzoek MAH, d.d. 03-12-2010, doc.nr 394WRT/10/R1,
- Onderzoek MAH, d.d. 31-01-2000 doc.nr. M016-WRT/99,
- Onderzoek Inpijn Blokpoel, d.d. 10-02-2000 doc.nr. MB-3105B,
- Onderzoek Miko, d.d. 01-04-2001 doc.nr. 03/001121/1-4 ,
- Onderzoek MAH, d.d. 12-11-2007 doc.nr. 357WRT/07,
- Onderzoek MAH, d.d. 10-09-2010, doc.nr 188WRT/10-R1,

Laarveld fase 1:

Het bodemonderzoek nr. 394WRT/10/R1 betreft het kavelonderzoek fase 1. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de bouw van de woningen in fase 1 geen beperkingen zijn.

Fase 1 is voldoende onderzocht.

Laarveld fase 2:

De eerste bodemonderzoeken zijn uit 2000 en het laatste onderzoek is uit 2010. Een aantal onderzoeken zijn nu officieel niet meer geldig (ouder dan 10 jaar).

Uit de toetsing blijkt dat het overgrote deel voldoet aan de maximaalwaarde wonen.

Nabij de Maassenweg 37 en op één plaats langs de St. Donatuskapelstraat voldoet de kwaliteit van de grond niet aan de maximaalwaarde wonen. Hier komen concentraties voor boven de tussenwaarde en de interventiewaarde. De bodem zal ontgraven worden ter plaatse van de tussenwaarde en gesaneerd worden op de plaatsen waar de interventiewaarde wordt overschreden (bodemonderzoek 12-11-2007 rapportnr. 357WRT/07).

Voorts voldoet op enkele plaatsen de bodem niet aan de woonkwaliteit. Gezien de geringe overschrijding is ontgraven van de bodem niet nodig, zodat deze plaatsen toch de woonbestemming kunnen krijgen.

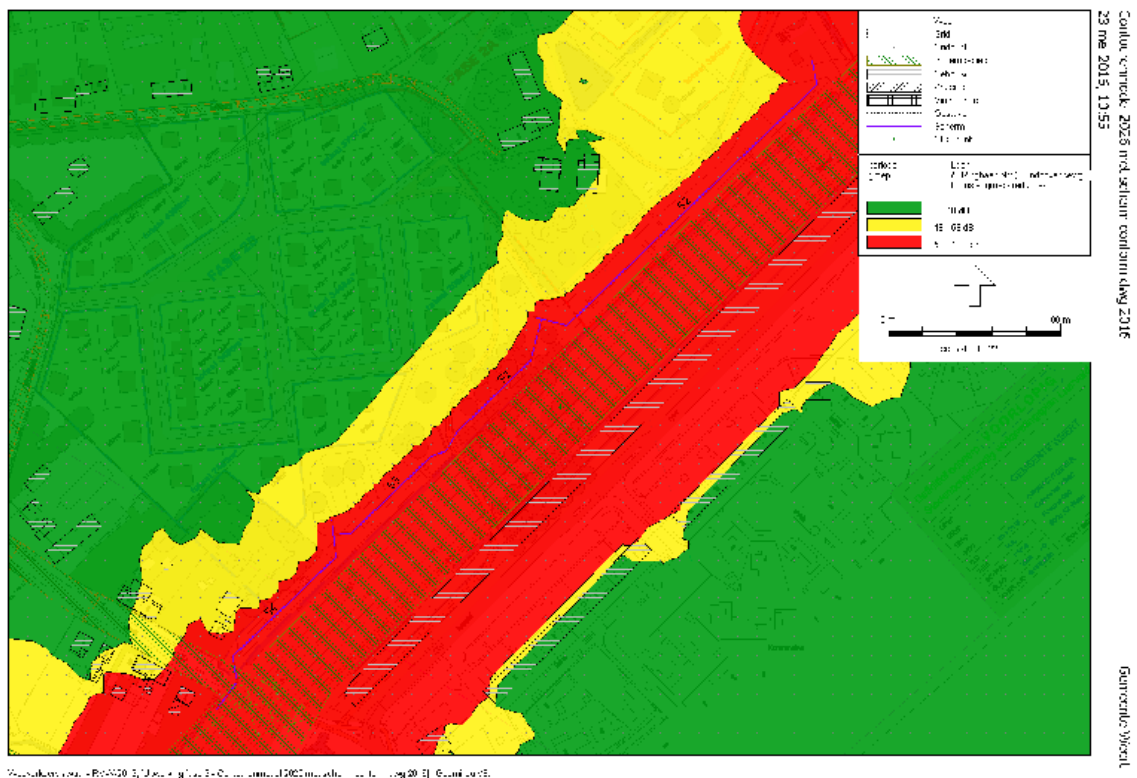
Ten aanzien van de bestemmingswijziging is de bodem voldoende onderzocht. Hierbij wordt opgemerkt dat de plaatsen binnen fase 2 die verontreinigd zijn tot boven de interventiewaarde gesaneerd moeten worden. Hiertoe zal t.z.t. een melding worden gedaan bij de provincie Limburg.

Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen (in fase 2) wordt verleend dient de bodem opnieuw onderzocht te worden. Dit onderzoek bij voorkeur uitvoeren nadat de saneringen zijn uitgevoerd en de infrastructuur is aangelegd. Voorts dienen in dit onderzoek op elke kavel één of meer boorpunten te komen voor het nemen van grondmonsters.

4.3.2 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Dit houdt in dat bij het oprichten of bestemmen van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen nagegaan dient te worden of deze bestemming gelegen is binnen een geluidzone van een weg, een spoorweg van een industrieterrein of van een luchthaven. Indien het bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een bestaande geluidszone, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan Laarveld 2009 is reeds akoestisch onderzoek gedaan. Aangezien de ligging van het geluidsscherm in het ontwerp iets gewijzigd is, is voor de Ringbaan Noord het akoestisch onderzoek geactualiseerd (gemeente Weert, 2016). De locatie van het geluidsscherm is hierin opgenomen.



figuur: geluidscontour Ringbaan Noord met geluidsscherm

Voor de geprojecteerde woningen die zijn gelegen tussen de 48 dB en 53 dB contour dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Deze worden gelijktijdig met het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.3.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening gehouden wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen te maken wordt aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De zonering vindt plaats door het toepassen van minimale richtafstanden tussen bedrijven en woningen, afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van een rustige woonwijk gelden de volgende richtafstanden (in meters):

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1000	1500

De volgende bedrijven liggen nabij het plangebied:

Naam bedrijf	adres	Type bedrijf	Milieu-categorie	Vergunning	Straal
Garage Bongers	St. Donatus-kapelstraat 15	Autoherstel-inrichting	2	AMvB	25
Manege Laar	Koenderstraat 1B	Kantine	2	AMvB	30

Er zijn geen ontwikkelingen voorzien binnen de milieucirkel van deze bedrijven. Verder zijn er ook geen ontwikkelingen voorzien binnen de geurcirkel van omliggende bedrijven.

4.3.4 Wet luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

-
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
 - d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3 % criterium $\geq$ 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat een ontwikkeling op basis van de Wet luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 204 woningen (53 in fase 1 en 151 in fase 2). Geconcludeerd mag worden dat aan de hand van het 3 % criterium het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is geen nader onderzoek inzake de luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op 2 soorten risico, te weten het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

De risico's worden beoordeeld op 2 soorten risico, te weten het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

- Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen, spoorlijnen en

transport via buisleidingen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Risicovolle activiteiten.

In de omgeving van het plan komen volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen voor. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Bevi van toepassing is.

De verantwoordingsplicht groepsrisico en hulpverlening zijn niet van toepassing op deze risicobron.

Transport buisleidingen

In of nabij het plangebied liggen geen voor externe veiligheid relevante buisleidingen. Het Bevb is niet van toepassing.

Transport spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor.

Transport Wegverkeer

De uit te werken woonbestemming is gelegen binnen het invloedsgebied van de Ringbaan Noord, die is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen, en de A2. Ten behoeven van het bestemmingsplan Laarveld 2009 is voor het totale plangebied (fase 1 tot en met 4) een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd door Oranjewoud (risicoberekening maart 2008). Tevens is een uitwerking van de verantwoordingsplicht uitgevoerd door Oranjewoud (uitwerking verantwoordingsplicht april 2008).

De belangrijkste conclusies van de risicoanalyse zijn als volgt:

1. De Ringbaan Noord is de enige van belang zijnde risicobron. De plaatsgebonden risicocontour van de ringbaan Noord bedraagt 0m.
2. De rijksweg A2 ligt op ongeveer 1.300m vanaf het plangebied, daarnaast is het transport van toxische stoffen op de A2 zeer gering zodat het groepsrisico door de A2 niet wordt beïnvloed.
3. Als gevolg van de toename van de woonbebouwing in Laarveld neemt het groepsrisico toe. Echter voor onderhavig bestemmingsplan wijzigt de situatie niet. Er komt niet meer bebouwing bij dan waarmee in de risicoberekening is gerekend. Omdat de school niet wordt gerealiseerd is de uitgevoerde risicoberekening zelfs worst case.

Transport Water

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van de Zuid Willemsvaart. Deze binnenvaartweg maakt trouwens ook geen deel uit van het Basisnet water.

Verantwoording groepsrisico

Door de geplande woningbouw neemt het groepsrisico toe als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Ringbaan Noord, maar blijft onder de oriëntatiewaarde. Door de toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag aangeven dat het vanuit "externe veiligheid" verantwoord is om

medewerking te verlenen aan de ontwikkeling in dit bestemmingsplan. Hieronder is aangegeven of medewerking verantwoord is en welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden.

Advies veiligheidsregio

Ten behoeve van het bestemmingsplan Laarveld 2009 is reeds advies verkregen van de Veiligheidsregio, destijds nog Regio Noord en Midden-Limburg. Omdat in onderhavig bestemmingsplan de woonbestemming wordt uitgewerkt binnen het invloedsgebied van de Ringbaan Noord en de A2 zal op grond van het Bevt opnieuw advies worden gevraagd.

Op 21 juni 2016 is aan het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN) gevraagd om advies uit te brengen.

In de brief van juli 2016 heeft de VRLN advies uitgebracht. De VRLN adviseert om:

- Het glasoppervlak bij woningen aan de zijde van de Ringbaan Noord te beperken en zodanig uit te voeren dat scherfwerking wordt voorkomen.
- In- en uitgangen zodanig te situeren dat van de Ringbaan Noord kan worden gevlucht.
- Te beschikken over voldoende bluswater.
- De gebouwen uit te voeren met afsluitbare ventilatie die centraal in het gebouw kan worden aangestuurd.

In de "Rapportage advies externe veiligheid Laarveld 2016 fase 1 en 2" is het advies van de VRLN verder uitgewerkt. Voornoemde rapportage is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Scenario's

In de omgeving van het plangebied zijn de Ringbaan Noord en de A2 gelegen. Voor de hulpverlening dient rekening gehouden te worden met de volgende scenario's:

- Ongeval op de Ringbaan Noord met een brandbaar gas (BLEVE).
- Ongeval op de A2 met een toxische stof (gezien de grote afstand van het plangebied en de A2).

Binnen het totale plan Laarveld zijn reeds de volgende veiligheidsverhogende maatregelen genomen:

- Het woon zorgcomplex is gelegen buiten het invloedsgebied van brandbare gassen op de Ringbaan Noord en toxische gassen op de A2.
- Binnen 30m vanaf de rand van de rijbaan van de Ringbaan Noord wordt geen bebouwing geprojecteerd.

Mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico

Binnen het vastleggen van bestemmingen in de omgeving van risicobronnen, bestaan geen mogelijkheden om bronmaatregelen te treffen.

Mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Voor het voorkomen van een BLEVE zijn grote hoeveelheden bluswater noodzakelijk. Voor het blussen van secundaire branden zijn in de directe omgeving volgens de VRLN te weinig primaire bluswatervoorzieningen voorhanden. Bij de verdere inrichting van het plan zal in overleg met de veiligheidsregio ervoor gezorgd worden dat er voldoende bluswater aanwezig is. Als gevolg van de drukgolf bij een BLEVE zal er ruitbreuk optreden. Daarom adviseert de VRLN scherfwerend glas. De eisen die gesteld kunnen worden aan bouwtechnische aspecten zijn in het Bouwbesluit limitatief. Het treffen van aanvullende maatregelen (zoals het gebruik van scherfwerend glas), zonder juridische grond, is door de gemeente niet mogelijk.

Mogelijkheden van personen om zichzelf in veiligheid te brengen

De infrastructuur is voldoende geschikt om van de bron af te vluchten. Het woonzorgcomplex is reeds gerealiseerd. De bebouwing die nog wordt gerealiseerd is niet bedoeld voor minder zelfredzame mensen. Bij de verdere inrichting van het plan wordt rekening gehouden met het toepassen van afsluitbare ventilatie van de gebouwen, zoals geadviseerd door de VRLN.

Overwegingen in het kader van het afwegingsproces voor de verantwoording

In het afwegingsproces betreffende de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zijn de volgende overwegingen betrokken:

- De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} -contour) als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Ringbaan Noord en de A2 wordt niet overschreden.
- De hoogte van het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.
- De inrichting van het plangebied maakt een goede ontvluchting van het gebied mogelijk.
- In overleg met de veiligheidsregio zal voorzien worden in voldoende primair bluswater.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2 neemt het groepsrisico toe maar het blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. In het afwegingsproces ten aanzien van de toename van het groepsrisico zijn de overwegingen gemaakt zoals hierboven omschreven.

Ongeacht de inzet van de gemeente en hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' te ontwikkelen. Het restrisico is in dit geval onder deze omstandigheden en afgezet tegen een breder kader aanvaardbaar.

4.4 Leidingen

Transportleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van een nieuw woongebied. Wel dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met overige leidingen zoals nutsleidingen.

Straalpad

Over het plangebied is een straalpad van KPN telecommunicatie gelegen. Rond dit straalpad geldt een beschermingszone van 100 meter aan weerszijden van de verbinding, waarbinnen geen hogere bouwwerken mogen worden opgericht dan 65 m ten opzichte van NAP. In zijn algemeenheid is de toegestane maximale bouwhoogte lager. In de verbeelding is het straalpad als 'vrijwaringszone - straalpad' weergegeven. In de regels zijn de daarbij behorende bepalingen opgenomen.

4.5 Waterhuishouding en watertoets

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Weert dat in 2012 is vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het 'schoon' afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van 'vasthouden, bergen en afvoeren' van toepassing. Inmiddels wordt een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan voorbereid. De uitgangspunten van dit nieuwe GRP worden gehanteerd.

Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het te ontwikkelen gebied 'slimmer en creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van 'vasthouden, bergen en afvoeren' van hemelwater gehanteerd moet worden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening 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.

RoyalHaskoningDHV heeft in januari 2010 opdracht gekregen van de gemeente Weert om het inrichtingsplan van Laarveld fase 1 te Weert, opgesteld door het stedenbouwkundig bureau Dhondt, verder uit te werken in een bestek. Aangezien de gemeente af wilde wijken van de voorgestelde infiltratievoorziening, een waterdoorlatende verharding met direct daaronder een infiltratievoorziening, is in overleg met de gemeente een 'nieuw'

watersysteem ontworpen. Dit watersysteem is beschreven in de rapportage van 20 april 2010 met kenmerk: 9V6108/R00005/501310/DenB. Naar aanleiding van nieuwe beschikbare gegevens en met name aanvullende gegevens van grondwaterstanden en verharde oppervlakken heeft de gemeente RoyalHaskoningDHV gevraagd om een update op het watersysteem uit te voeren en te bekijken of het systeem nog voldoet aan de eisen van Waterschap Peel en Maas. Dit rapport is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

In de rapportage zijn de nieuwe beschikbare gegevens opgenomen en wordt in het kort de uitgangspunten en de werking van het systeem beschreven. Vervolgens wordt de dimensionering van de infiltratievoorziening verder uitgewerkt en de beschikbare berging en de hydraulische capaciteit van het systeem bepaald. In dit plan wordt voor de afvoer en berging van het hemelwater een infiltratievoorziening onder de rijbaan met een overstort naar de watergangen binnen het plangebied aangebracht. Naast deze infiltratievoorzieningen wordt er berging in de watergangen (binnen- en deels buiten het plangebied) gecreëerd door het aanbrengen van een stuwende voorziening voor het lozingspunt op de watergang van het waterschap. Bij lage waterstanden (zomersituatie) wordt in eerste instantie de bergingscapaciteit van de infiltratiekoffer gebruikt voordat het hemelwater overstort in de watergangen. Bij hoge waterstanden (wintersituatie) wordt ervan uitgegaan dat de infiltratievoorzieningen volledig gevuld zijn en dat naast de berging in de watergangen er geen extra berging beschikbaar is. Onderin de infiltratievoorziening wordt een drainagebuis aangebracht die bij een hevige regenbui en een volledig gevuld infiltratiesysteem voor voldoende afvoercapaciteit zorgt richting de watergangen.

Het plangebied is onderverdeeld in drie deelgebieden met elk een nieuwe planhoogte. De overstortleidingen vanuit de infiltratievoorzieningen naar de ontvangende watergangen zijn op deze nieuwe planhoogte ingesteld door een overstortput met een overstortmuur aan te brengen op 0,7 m-mv. De infiltratiekoffers worden per deelgebied vlak aangelegd.

De watergangen in het plangebied wateren uiteindelijk af richting de watergang ten noorden van de Rietstraat. Alle watergangen zijn d.m.v. duikers met elkaar verbonden en worden onder normale omstandigheden gestuurd tot een waterpeil van NAP +31,6 m en eventueel aangevuld met extra water van buiten het plangebied.

Het hemelwater afkomstig van de woningen wordt bovengronds aangeboden op de rijbanen. Samen met het hemelwater afkomstig van de overige verhardingen wordt het hemelwater via kolken in de rijbanen afgevoerd naar de drainagebuis in de koffer. Vanuit de drainagebuis wordt de bergingskoffer langzaam gevuld met hemelwater. De drainagebuizen zijn zodanig gedimensioneerd dat er met dit ontwerp zich geen situaties van water op straat voordoen. Het stelsel voldoet aan de hydraulische uitgangspunten.

Uitgaande van de beschikbare berging in de watergangen en van de in zomersituaties extra beschikbare berging in de infiltratievoorzieningen, is er binnen het plangebied van fase 1 een tekort aan waterberging van 520 m³. Deze berging dient buiten het plangebied gevonden te worden of op een andere wijze binnen het plangebied. Gedacht kan worden aan bergen van water op de rijbaan door het aanbrengen van verhoogde banden, het inrichten van het park ten oosten van het plangebied als waterberging of het aanbrengen van bergingsvoorzieningen onder de groenstroken. In overleg met de gemeente dienen de oplossingsrichtingen verder besproken en uitgewerkt te worden. Bij de uitwerking van de volgende fasen dient er rekening mee gehouden te worden dat de berging in de watergangen naast de ontsluitingsweg *buiten* het plangebied niet meer als berging ingezet kan worden. Deze berging is reeds meegenomen in de bergingsberekening van fase 1.

Het advies in dit rapport wordt onderschreven en overgenomen. In het stedenbouwkundig plan van fase 2 is duidelijk zichtbaar met meer bergingsmogelijkheden rekening gehouden.

In het plan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij hemelwater ter plaatse wordt opgevangen en geborgen en het vuil afvalwater op het rioleringsstelsel aangesloten wordt. In het plan wordt hiermee rekening gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd of hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling worden opvang-, bergings- en infiltratievoorzieningen van voldoende capaciteit gerealiseerd. De benodigde bergingscapaciteit is als volgt berekend:

	opp m²	bergingscapaciteit in m³
fase 1 benodigde extra bergingscapaciteit		520,00
2 extra woningen fase 1 à 170 m ² verharding gemiddeld per woning	340	17,00
fase 2		
woonstraat	10.231	511,55
parkeerverharding	1.255	62,75
voetpaden	7.571	378,55
150 woningen à 170 m ² verharding gemiddeld per woning	25.500	1.275,00
totaal		2.764,85

Het eerder aangehaalde onderzoek van Royal Haskoning van 7 januari 2013 heeft uitgewezen dat in fase 1 een tekort aan bergingscapaciteit is van 520 m³. Dit wordt in fase 2 opgevangen. Bij de berekening komt het verhard en bebouwd oppervlak gemiddeld uit op 40% per woning/perceel (totale uit te geven oppervlakte bedraagt 64.642 m²). Het uitgangspunt van de gemeente voor dit plan is dat ook de particuliere percelen hun hemelwater kunnen bergen in de

openbare ruimte. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat in fase 2 meer ruimte is voor open water dan in fase 1. De bergingscapaciteit wordt zoveel mogelijk in open water voorzien. Mocht dit niet voldoende zijn dan worden aanvullend infiltratieriolen aangelegd. Uitwerking vindt plaats in het nog op te stellen inrichtingsplan.

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

Het plan valt boven de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m².

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

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

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

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

- binnen het plangebied dienen grof vuil en slib- en zandafzettingen regelmatig te worden verwijderd.

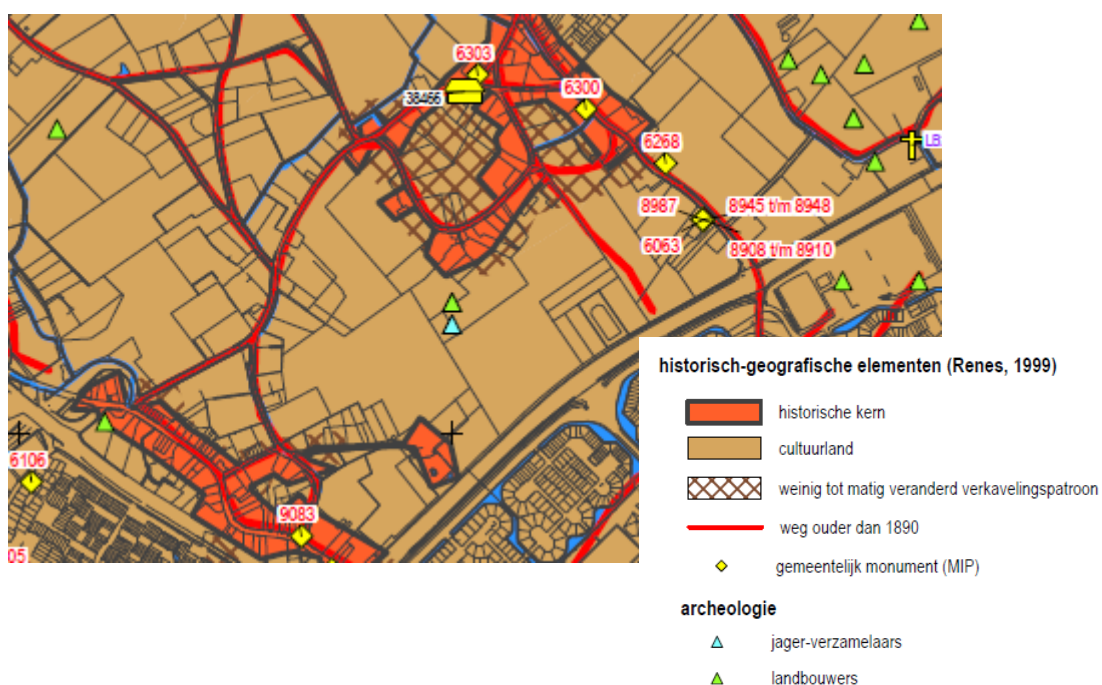
De conclusie is dat in het plan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater door een opvang- en bergingsvoorziening zal infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden.

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

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

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Laarveld 2009 heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden in fase 2. Het plangebied is daarna vrijgesteld van archeologische waarden.



figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is duidelijk te zien dat de locatie ligt in een cultuurland met historische kernen en wegen ouder dan 1890, zoals de Rietstraat, Sint Donatuskapelstraat en Hushoverweg.

4.7 Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

De gemeente Weert heeft in juni 2008 de nota Stads- en dorpsgezichten vastgesteld, waarin het aanwijzen van een aantal voor Weert karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebieden centraal staat. Het doel daarvan is om deze gebieden te behouden, zowel voor de huidige als voor de toekomstige generaties.

De bescherming van stads- en dorpsgezichten betekent niet dat er niets mag veranderen of dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Met instandhouding van hun historische karakter kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten zich zeker verder ontwikkelen. Om de ontwikkelingen in een beschermd stads- of dorpsgezicht op een juiste wijze te kunnen begeleiden, worden passende regels in het bestemmingsplan opgenomen. De procedure hiervoor staat omschreven in de Erfgoedverordening.

Voor monumenten en de stads- en dorpsgezichten geldt het hoogste toetsingsniveau van welstand.

In totaal zijn 12 gebieden aangewezen als beschermd gezicht. Daarvan is ook een gebied gelegen binnen het plangebied. Aanwijzing van gebieden tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Met het aanwijzen van deze gebieden is geen limitatieve of definitieve lijst vastgesteld. Inzichten kunnen wijzigen en waardering voor andere gebieden kan ontstaan. De ruimtelijke kwaliteit is altijd dynamisch en dient met enige regelmaat opnieuw te worden geagendeerd.

Het aangewezen dorpsgezichten in het plangebied is:

- VII. Hushoven

Via een gebiedsaanduiding in de regels is de bescherming planologisch verankerd. De redengevende omschrijving van het gezicht is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd. Via een nadere eisen regeling kunnen voorwaarden aan bouwplannen in stads- en dorpsgezichten worden gesteld. Dit gebeurt op grond van de Erfgoedverordening.

4.8 Molenbiotoop

Nabij het plangebied aanwezige molen kent een molenbiotoop. Het gaat om de volgende molen:

- Wilhelmus Hubertusmolen aan de Oude Hushoverweg 30 te Weert

Er is steeds meer aandacht en zorg gewenst voor de zogenaamde 'molenbiotoop', de ruimte die een molen nodig heeft om te kunnen functioneren (wind en zicht), met andere woorden de vrije ruimte rondom een molen.

In vroegere tijden werd het zogenaamde windrecht van de molens via geschreven of ongeschreven regels beschermd. In de huidige situatie biedt alleen de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden hiertoe. Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om via de regels de toegestane bouwhoogten en hoogten van bomen en heesters te regelen en hierdoor de molenbiotoop veilig te stellen. Dit geldt uiteraard alleen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de molenbiotoop.

Bestaande bebouwing is juridisch beschermd zodat herbouw van een bestaand gebouw tot de bestaande hoogte mag plaatsvinden, ook als het bestaande gebouw binnen de molenbiotoop gelegen is.

De vrije windvang alsmede het vrije zicht vanaf de molen op het weer (lucht) en daarmee de bedrijfsmogelijkheden worden door de bebouwing(smogelijkheden) binnen het plangebied niet beperkt. Het betreft hier tenslotte een bestaande situatie. Via een gebiedsaanduiding in de regels is de molenbiotoop planologisch verankerd.

4.9 Monumenten

Binnen het plangebied liggen de volgende monumenten:

Rijksmonumenten:

Rijksnr.	Peel- raamstelling	Complex
527302	Maaseweg bij 37	Kazemat K6
527303	Maaseweg bij 37	Kazemat K7
527304	Maaseweg bij 6	Kazemat K8

Gemeentelijk monument:

Gemeentelijk	Maaseweg 6	boerderij en schuur
--------------	------------	---------------------

Deze monumenten zijn op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en via de regels beschermd, in verband met de te beschermen waarden.

4.10 Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Door Bureau Meervelt is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. De conclusies kunnen als volgt samengevat worden.

Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt ten oosten van Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. De afstand tot dit gebied bedraagt circa 2 kilometer tot het deelgebied Weerterbos. Door de aard van de ontwikkeling, afstand tot het Natura 2000 gebied en het gebruik van het tussenliggende gebied (agrarisch gebied, grote doorgaande wegen Eindhovenseweg en A2) is het optreden van eventuele storingsfactoren in het Natura 2000 gebied

zoals genoemd in tabel 1 van de Flora en faunawet uit te sluiten. Een aanvraag Natuurbeschermingswet is niet nodig.

- Het plangebied ligt buiten de kaders van het Nationaal Natuur Netwerk. De Beleidsregel Natuurcompensatie van de provincie Limburg is niet van toepassing.

Conclusies soortbescherming

- Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 1 Flora en faunawet (zoals Mol en Egel). Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt de zorgplicht.
- Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van enkele zwaarder beschermde soorten. Voor sommige soorten geldt dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het leefgebied (zoals voor vleermuizen). Voor deze soorten zijn geen extra maatregelen nodig. Soorten/soortgroepen die wel extra aandacht behoeven zijn in onderstaande tabel opgenomen.
- Meer zekerheid dient te worden verkregen over de aanwezigheid van territoria/broedgevallen van Steenuil in het plangebied (zie onderstaande tabel).

Soortgroep	Soorten	Maatregelen
Flora	Alle	• Aanbeveling: de nieuwe bermen in het plangebied zijn, met het juiste beheer, te ontwikkelen tot bloemrijke en insectenrijke bermen. Nieuwvestiging van beschermde soorten planten is daardoor op termijn mogelijk en de bermen kunnen deel uit gaan maken van het leefgebied van beschermde soorten (zoals Steenuil, Torenvalk en vleermuizen).
Broedvogels	Alle	• De nestkast van de Torenvalk dient -buiten de broedperiode- te worden verplaatst naar een in de nabije omgeving geschikte locatie. • In een eerdere fase van de realisatie van Laarveld zijn nestkasten voor Steenuil opgehangen. Over het huidige voorkomen van de Steenuil dient meer zekerheid te worden verkregen. Benodigde vervolgstappen zijn: onderzoeken of de kasten inderdaad in gebruik zijn genomen. Op basis van die informatie kunnen -indien noodzakelijk- maatregelen worden uitgevoerd om in de benodigde compensatie over het verlies van primair leefgebied te voorzien. Een ontheffing FF-wet kan hierbij aan de orde zijn.

tabel: Overzicht soortgroepen en soorten waarvoor extra aandacht nodig is.

De aanbevelingen voor de bermen worden overgenomen. De nestkast van de Torenvalk wordt in augustus/september 2016 verplaatst door de gemeente. De nestkasten van de Steenuil, die eerder opgehangen zijn, blijven op de huidige locatie gehandhaafd.

De conclusie is dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling van Laarveld fase 2.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan een uitwerkingsplicht. De gemeente heeft een grondexploitatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Tevens is een grondexploitatieplan van toepassing, waardoor kostenverhaal verzekerd is. Het grondexploitatieplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5. MOTIVATIE EN AFWEGING BELANGEN

5.1 Inleiding

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

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

- ruimtelijke gevolgen en afwegingen.
- conclusie.

5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

Beleidsmatig past het bestemmingsplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het plan is nodig om in de komende jaren in de behoefte aan grondgebonden woningen en bouwkavels te voorzien.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving zijn aanvaardbaar. De gemeente Weert heeft het plan in principe positief beoordeeld.

5.3 Conclusie

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

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Inleiding

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
- de Woningwet van 1 juli 2015.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt gesproken over regels en afwijkingen.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan welke bestemming het betreft. 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 bouwaanduiding 'bijgebouwen' geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In de bouwaanduiding '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.

6.3 De planregels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

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

6.3.2 Opbouw bestemmingsregels

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

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

6.4 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.

6.4.1 Bestemming Agrarisch

Het beleid

Het betreft hier een gedeelte van een perceel op de hoek van de Rietstraat en de Hushoverweg (zijde viaduct naar Boshoven) binnen het plangebied. Dit perceelsgedeelte blijkt niet nodig te zijn voor de herinrichting van het kruispunt ter plaatse. Het wordt daarom teruggebracht naar de oorspronkelijke bestemming. Het beleid voor deze gebieden 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 geplaatst.

6.4.2 Bestemming Verkeer

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, openbare voorzieningen, 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 mogelijk in het kader van de waterhuishouding, in dit plangebied met name voor de berging van hemelwater.
3. nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.

6.4.3 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 bouw mogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee, halfvrijstaande en tussenwoning 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 voor wat betreft de vervanging van bestaande woningen.
2. Onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.

-
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is maatgevend. Bij ontwikkelingen in het maximum aantal toegestane woningen middels een maatvoeringsaanduiding opgenomen.
 4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderen, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
 5. Het beleid is gericht op realisering 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. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Een medische indicatie hiervoor is niet vereist.

Per 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een afhankelijke woonruimte te realiseren.

In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De afhankelijke woonruimte mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van 12 - 14 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

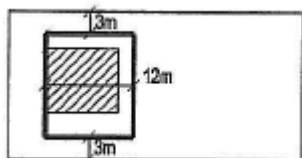
De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op ten minste 3 m of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens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

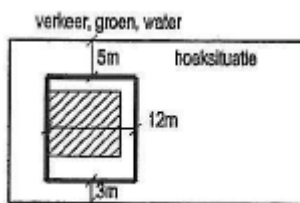
De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van in de

standaardsituatie respectievelijk 6 en 9 m, tenzij anders in aangegeven op de verbeelding.

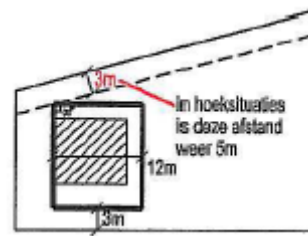
Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.



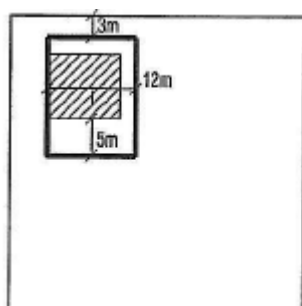
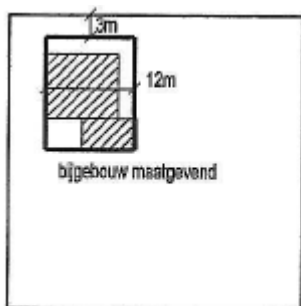
figuur: diepte bouwvlak en zijdelingse perceelsgrens



figuur: idem bij hoeksituaties



figuur: idem bij schuin perceel



figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

Tot en met ultimo 2015 zijn 243 woningen opgeleverd. Op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn voor 16 woningen omgevingsvergunningen verleend. Deze woningen zijn sinds 1 januari 2016 deels al gereed gekomen, deels in aanbouw dan wel nog niet gestart. Fase 1 en 2 betreft in totaal 438 woningen. Dit betekent dat met dit bestemmingsplan nog voor maximaal 179 woningen vergunningen kunnen worden verleend. Hiervoor zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Om enige flexibiliteit te betrachten zijn in de bouwstroken aantallen opgenomen, die in totaal zouden kunnen leiden tot een groter aantal dan 179 woningen. Daarom is in de regels dit maximum vastgelegd.

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding '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 bebouwingshierarchy 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 geldende Woningwet is het

namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

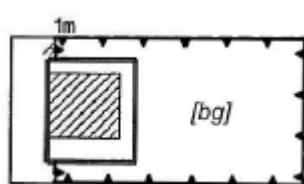
In (hoek)situaties, grenzend aan de openbare ruimte, wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.

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

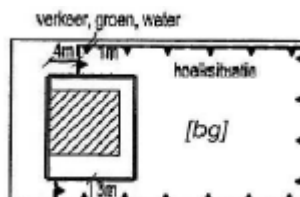
Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen.

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. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

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



figuur: ruimte voor bijgebouwen
regulier



figuur: ruimte voor bijgebouwen
in hoeksituaties

6.4.2 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

1. overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' op de verbeelding, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, met dien verstande dat geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de inventarisatie, welke is opgenomen in bijlage 1 van de regels.

2. vrijwaringszone-molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' op de verbeelding, zijn de gronden mede bestemd ter bescherming van de windvang van de molen. Hier gelden maximale bouwhoogtes en maximale hoogtes voor hoog opgaande bomen en heesters. Van de maximaal toegestane hoogte kan onder voorwaarden afgeweken worden. De formule is opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

3. vrijwaringszone-straatpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-straatpad' zijn de gronden mede bedoeld als een beschermingszone van een straatverbinding.

6.4.3 Aanduidingen

De aanduidingen worden in deze bepaling geregeld. De aanduiding is van toepassing op gedeelten van een enkelbestemming.

1. Maatschappelijk

Ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn naast de primaire bestemming (in dit plan 'Wonen') tevens maatschappelijke doeleinden toegestaan. Het gaat hier om maatschappelijke functies, zoals dienstverlening in de zorg (o.a. huisarts, fysiotherapeut, tandarts, begeleid wonen, intramuraal wonen, verzorging, verpleging, gemeenschappelijke ruimte).

2. Speelvoorziening

Ter plaatse van de functieaanduiding 'speelvoorziening' zijn naast de primaire bestemming (in dit plan 'Verkeer') tevens clusters van speelvoorzieningen toegestaan.

3. Karakteristiek

Monumenten zijn aangeduid met de bouwaanduiding '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.
 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 bouwplannen aan Monumenten advies ingewonnen te worden bij de Monumenten/welstandscommissie.

4. Plat dak

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' mag het hoofdgebouw plat afgedekt worden. Hier is een kap niet verplicht.

5. Waardevolle boom

Karakteristieke, monumentale en waardevolle bomen zijn aangeduid als 'waardevolle boom'. Ten behoeve van het behoud van karakteristieke, monumentale en beeldbepalende bomen wordt het volgende gesteld: gestreefd wordt naar het voor zover en zolang mogelijk behouden van de karakteristieke, monumentale en beeldbepalende 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 na uitvoering van de werkzaamheden niet langer gewaarborgd is.

6.5 Nadere eisen ter verbetering.

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

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

6.6 Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

Bijlage 1 stadsgezicht Hushoven

Bijlage 2 molenbiotoop

Bijlage 3 monumentenlijst

Bijlage 1 geeft een inventarisatie van het betreffende gemeentelijk dorpsgezicht. Hierin worden de belangrijkste gebiedskenmerken en een waardering hierover weergegeven.

Bijlage 2 geeft de formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte en hoogte van bomen en heesters (hoog opgaand groen) binnen de op de verbeelding aangeduide molenbiotopen.

Bijlage 3 bevat een overzicht van de binnen het plangebied aanwezige monumenten.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog

samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

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

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

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

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

8. PROCEDURE

8.1 De te volgen procedure

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

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 23 maart 2016 in het huis-aan-huisblad 1Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Laarveld 2016'.

8.3 Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang. Er is wel een belang van het Watertoetsloket. Daarom is ervoor gekozen om vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening te voeren met het Watertoetsloket.

Hiertoe is het voorontwerp bestemmingsplan per mail toegezonden naar het Watertoetsloket. Naar aanleiding daarvan heeft op 11 mei 2016 overleg plaatsgevonden. Tevens is het onderzoek van Royal HaskoningDHV uit 2013 naar het watersysteem beschikbaar gesteld. Het Watertoetsloket zag graag dat dit onderzoek toegevoegd zou worden aan het bestemmingsplan en dat in de toelichting zou worden opgenomen dat de aanbevelingen uit dit onderzoek zouden worden overgenomen door de gemeente. Dat is gebeurd. De aangepaste waterparagraaf is naar het Watertoetsloket gemaild. Op 18 mei 2016 heeft het Watertoetsloket per mail ingestemd met de waterparagraaf en daarmee een positief wateradvies afgegeven.