

Bestemmingsplan “Beekpoort - Nazarethsteeg”

Gemeente Weert

Ontwerp



Bestemmingsplan “Beekpoort - Nazarethsteeg”

Gemeente Weert

Ontwerp

Rapportnummer BRO:	P01934
Identificatienummer:	NL.IMRO.0988.BPBeekpoortnaza-ON01
Datum:	8 september 2020
Projectleider BRO:	HLe
Ontwerp:	8 september 2020
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Woningbouw, Beekpoort/Nazarethsteeg, Weert, gemeente Weert
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van zeven levensloopbestendige woningen op de hoek Beekpoort / Nazarethsteeg te Weert.

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

TOELICHTING

Inhoudsopgave

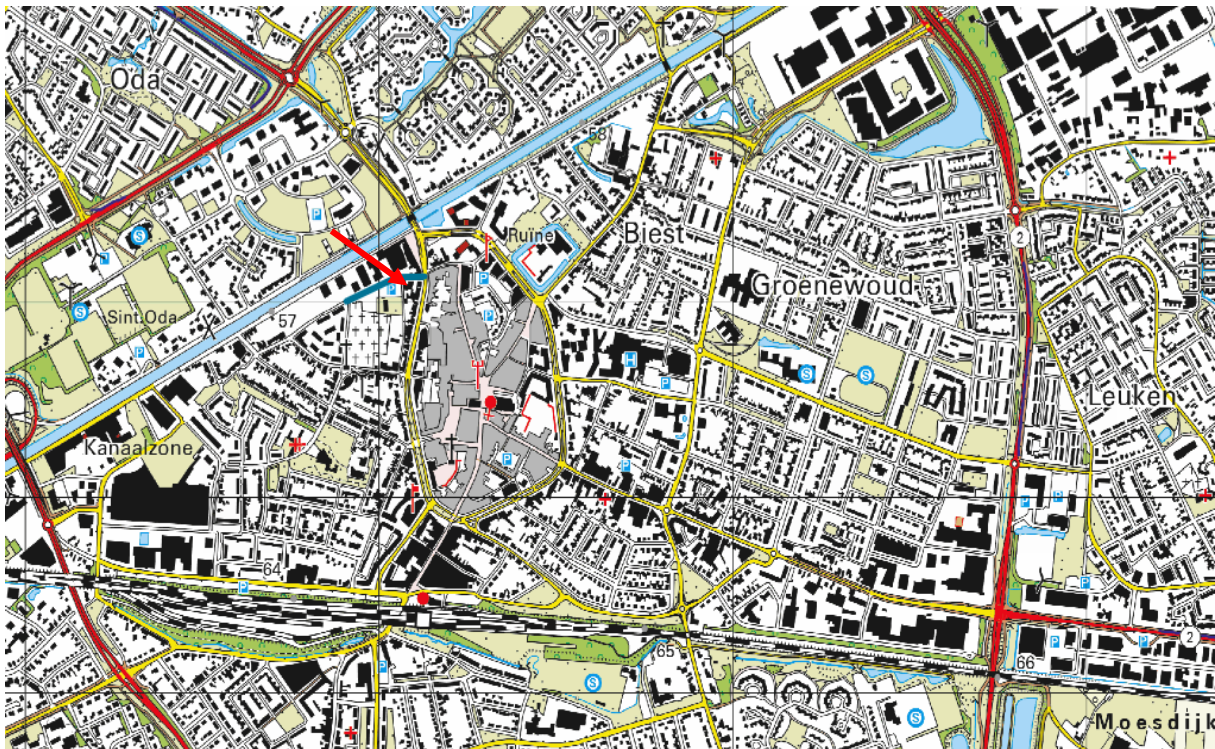
pagina

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2 AMvB Ruimte (Barro)	11
4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	13
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg	13
4.3 Regionaal beleid	14
4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg	14
4.4 Gemeentelijk beleid	15
4.4.1 Structuurvisie Weert 2025	15
4.4.2 Welstandsnota 2017	16
4.4.3 Vigerend bestemmingsplan	16
5. ONDERZOEK	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Milieuaspecten	20
5.2.1 Bodem	20
5.2.2 Geluid	20
5.2.3 Luchtkwaliteit	22
5.2.4 Externe veiligheid	23
5.2.5 Milieuzonering	28
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.4 Natuurwaarden	32
5.5 Leidingen en infrastructuur	35
5.6 Verkeerskundige aspecten	35
5.6.1 Verkeer	35

5.6.2 Parkeren	36
5.7 Duurzaamheid	36
5.8 Waterparagraaf	37
5.9 M.e.r.-beoordeling	40
 6. PLANSTUKKEN	 41
6.1 Planstukken	41
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	41
6.3 Toelichting op de regels	41
 7. HANDHAVING	 46
7.1 Inleiding	46
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	46
7.3 Overgangsrecht	47
7.4 Voorlichting	47
7.5 Sanctionering	48
 8. PROCEDURE	 49
8.1 Procedure	49
8.2 Zienswijzen	49
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5: Aeries berekening	
Bijlage 6: Quicksan Flora en Fauna	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van zeven levensloopbestendige koopwoningen op de percelen kadastraal bekend als Weert, sectie R, nrs. 2110, 2111, 1217 en 3963 aan de Beekpoort / Nazarethsteeg in Weert.



Topografische kaart met ligging plangebied (rode pijl)

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.

Per bouwperceel zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven.

Er is op de verbeelding geen aanduiding opgenomen ten behoeve van het maximum aantal wooneenheden. Feitelijk zijn ter plaatse twee woningen gelegen en een oude stadsboerderij dat ingevolge de Gemeentelijke Basisadministratie is aangemerkt als een industrie functie. Nu het bouwplan in zeven woningen voorziet, past het onderhavige bouwplan niet in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Weert wil echter medewerking verlenen middels de herziening van het bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

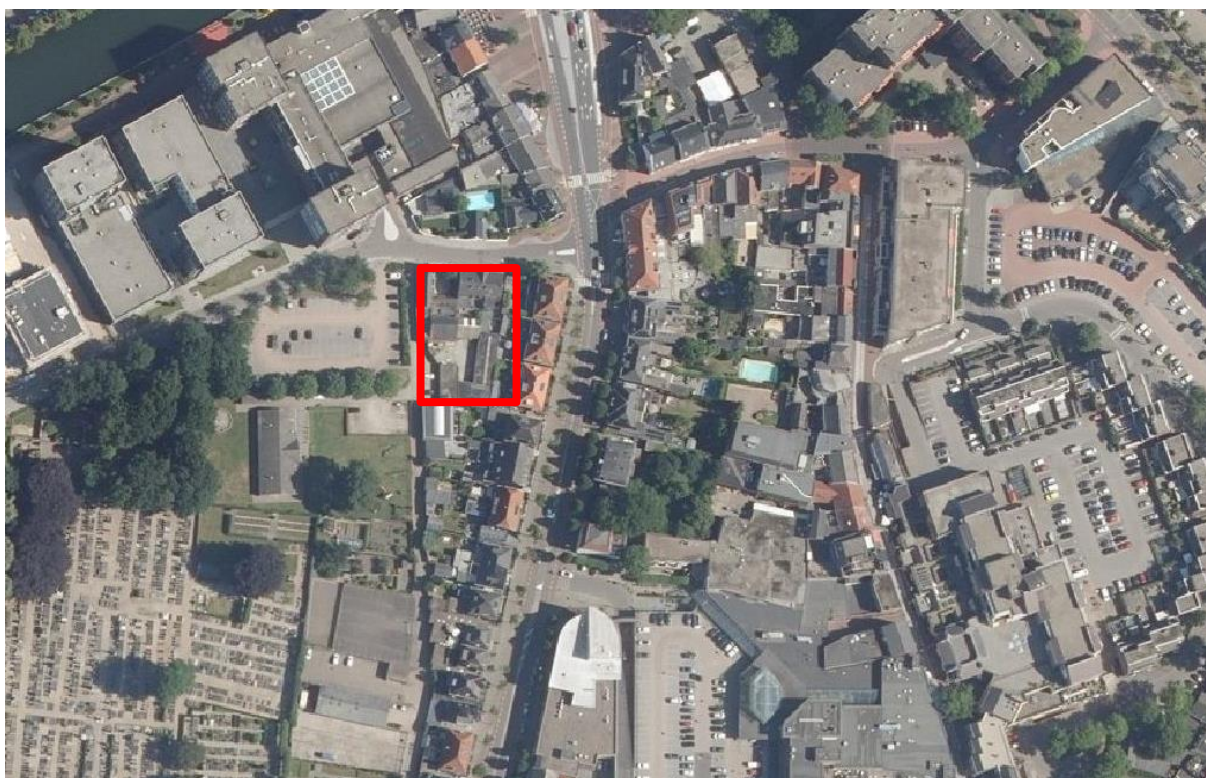
Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is weergegeven hoe de gemeente Weert omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Beekpoort en de Nazarethsteeg aan de rand van het centrum van Weert. In de huidige situatie is het plangebied bestemd tot 'Wonen'. Binnen het plangebied bevinden zich de volgende opstallen:

- Twee twee-onder-een-kap woningen aan de zijde Beekpoort;
- Een stadsboerderij uit 1920 op de hoek Beekpoort/Nazarethsteeg;
- Meerdere garageboxen aan de zijde Nazarethsteeg;
- Oude industriële bebouwing op het binnenterrein.



Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

De onderhavige locatie bestaat uit een aantal opstallen die in zeer slechte staat verkeren, zowel constructief, bouwtechnisch als bouwfysisch. Renoveren is geen optie. De tweekapper en de oude boerderij beschikken over weinig functionele ruimte waarmee opwaardering naar de hedendaagse gewenste kwaliteit haast niet mogelijk is. Zo zijn bijvoorbeeld de plafond- en dakhoogtes te laag om hier een degelijk isolatiepakket in aan te brengen. Tot slot zou het opwaarderen van het bestaande vastgoed zo kostbaar worden dat de woningen niet tegen een reële prijs verkocht kunnen worden. De locatie vormde in het verleden een "achterkant". In de huidige situatie vormt de Beekpoort een integraal onderdeel van een totale gebiedsontwikkeling, namelijk de Werthaboulevard.

Het project 'Werthaboulevard' betreft de herontwikkeling van de Industriekade, waar in het verleden de Werthabrouwerij was gevestigd. Ter plaatse worden woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. De Werthaboulevard ligt aan de noordwestzijde van het onderhavige plangebied.

De bestaande opstallen op de hoek liggen in de historische (middeleeuwse) rooilijn, maar het is financieel niet haalbaar om deze karakteristieke bebouwing te behouden. De bebouwing heeft ook te weinig gave waarden om te worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Het plangebied ligt verder aan de rand van het stadscentrum van Weert met aan de zuidoostzijde woningen aan de Wilhelminasingel, aan de zuidwestzijde een verenigingsgebouw, een bedrijfsgebouw en een begraafplaats en aan de westzijde een openbare parkeerplaats. Meer ten zuidoosten is het winkelgebied van Weert met o.a. de Muntpassage gelegen.

Momenteel is sprake van een groot tekort aan levensloopbestendige stadswoningen in het hogere segment. Met de herontwikkeling van deze locatie doet de kans zich voor om antwoord te geven op deze grote vraag vanuit de markt. Hiermee kan een deel van de betreffende doelgroep van hun gewenste woning voorzien worden. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan de opwaardering van het totale gebied.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling

Het plangebied bestaat uit een aantal percelen kadastraal bekend als Weert, sectie R, nrs. 2110, 2111, 1217 en 3963 plaatselijk bekend als Beekpoort / Nazarethsteeg.

Ter plaatse zijn zeven grondgebonden levensloopbestendige woningen voorzien. Aan de zijde van de Beekpoort worden twee twee-onder-een-kap woningen gebouwd en aan de zijde van de Nazarethsteeg zijn vijf geschakelde woningen voorzien.



Ontwerp (Wauben architects, ontwerptekening d.d. 24 juni 2020)

Kenmerken bebouwing

- Bij het inrichten van het perceel is rekening gehouden met een korrelgrootte welke past bij zijn omgeving, conform afspraak met de gemeente;
- Iedere woning beschikt over een (stads)tuin welke niet alleen via de woning te betreden is, maar ook via een achterom, grenzend aan de collectieve binnenplaats;
- De collectieve binnenplaats is ruim van opzet als gevolg van een heldere beëindiging van de achtertuinen. Tevens voorkomt dit verrommeling van bijvoorbeeld private tuindelen gelegen achter de tuinbergingen;
- Iedere woning beschikt over een tuinberging/opslag. Het exterieur hiervan zal bij alle woningen hetzelfde afgewerkt worden om eenheid en kwaliteit te waarborgen;
- De bebouwingsdichtheid van 7 woningen op dit perceel is relatief laag en eveneens afgestemd op de omgeving;
- De bebouwingshoogte is maximaal 2 bouwlagen hoog waardoor zontoetreding en privacy van achtergelegen bestaande bebouwing aan de Wilhelminasingel blijft gewaarborgd;
- De woningen gelegen aan de Nazarethsteeg liggen circa een halve meter uit hun perceelsgrens om de woningen vrij van de straat te houden. Op deze smalle strook kan tevens groen aangebracht worden wat bijdraagt aan de beeldkwaliteit van zowel de steeg als het gevelbeeld.



Massastudie met zicht vanuit Beekpoort (bron: 'Initiatief Ontwikkeling Beekpoort nader beschouwd' versie 2.2 d.d. 23 november 2019)

Beeldkwaliteit en architectuur

In de omgeving zijn in het afgelopen decennium diverse grote nieuwbouwplannen verrezen. De tegenovergelegen hoogbouw kenmerkt zich door een neo-modernistische architectuur; sober in vorm en materiaalkeuze. De ontwikkeling van de zeven woningen vraagt een aansluiting op deze stijl. Het zou niet passen om de jaren-'30 stijl vanuit de Wilhelminasingel door te trekken. Voor de uitwerking wordt daarom gekozen voor een zachte, tijdloze, rustige en modernistische stijl. Woningen worden maximaal 2 bouwlagen hoog en afgedekt met platte daken. Onderstaand volgen enkele referentiebeelden.



Referentiebeelden (bron: 'Initiatief Ontwikkeling Beekpoort nader beschouwd' versie 2.2 d.d. 23 november 2019)

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt overwegend aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' van de gemeente Weert.

Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht dat grofweg het centrumgebied en enkele aangrenzende straten omvat.

Karakteristiek voor de binnenstad is de structuur van de middeleeuwse singelring en de aanliggende bebouwing. Verder hebben de hoofdroutes van de Stationsstraat - Langstraat - Markt - Beekstraat en de aftakkingen Korenmarkt - Oudkerkhof, Hoogstraat - Oelemarkt en Maasstraat - Maaspoort een hoge historische en ruimtelijke belevingswaarde. De aanwezigheid van de vele rijks- en gemeentelijke monumenten benadrukt de historische waarde van de binnenstad.

Ook de aftakking van de Beekpoort is historisch van belang en met name de rooilijn. Deze rooilijn verwijst naar de afbuiging naar het noorden die hier vroeger lag, aansluitend op de Oude Hushoverweg. Later, bij het graven van het kanaal, kwam hier een brug, die later naar het oosten is verplaatst. De locatie Beekpoort 3 is nog een ankerpunt van dit oude stratenpatroon.

De aanwijzing als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht betekent dat welstand van toepassing is op bouwplannen binnen dit beschermde gebied.

Daarnaast is in dit bestemmingsplan een nadere gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' opgenomen, een en ander maakt het mogelijk voor het college om nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De bestaande bebouwing is bouwtechnisch in slechte staat en ook qua omvang en indeling niet meer van deze tijd. Daarnaast is in de nabije omgeving sprake van een enorme kwaliteitsimpuls ten gevolge van de herontwikkeling van de Industriekade (Werthaboulevard).

De beoogde nieuwbouwwoningen sluiten qua typologie en omvang aan bij de omliggende woningen aan de Wilhelminasingel. Qua beeldkwaliteit wordt juist aansluiting gezocht bij de nieuwbouw op de Werthaboulevard.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten. Het onderhavige bouwplan biedt eerder een hoognodige kwaliteitsverbetering.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

4.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Barro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn de belangen uit de Barro niet van toepassing.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige locatie heeft een woonbestemming ten behoeve van de twee bestaande woningen. Daaraan worden middels dit plan vijf woningen toegevoegd. Nu er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de Ladder voor duurzame verstedelijking op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone “Stedelijk Centrum”. Deze zone is met name van toepassing voor de grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De accenten zijn als volgt:

- ontwikkeling centrum-stedelijk woonmilieu;
- bovenregionaal verzorgend centrumvoorzieningen en detailhandel;
- multimodaal bereikbaar;
- cultuurhistorie

Het onderhavige woningbouwplan past binnen de thematiek van de zone ‘Stedelijk Centrum’.

Daarnaast is het plangebied volgens het POL2014 gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. De ligging binnen deze boringsvrije zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Volgens artikel 2.2.2, lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dienen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen te worden

onderzocht. In het voorliggende geval is sprake van incurante en vervallen woningen die worden vervangen door nieuwbouw. Het herbenutten van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen is dan ook niet aan de orde.

Voor wat betreft de toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad in relatie tot de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Het plan voldoet gezien het bovenstaande aan de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (regionaal vastgesteld op 18 december 2014).

Wanneer in z'n algemeenheid wordt gekeken naar de behoefte op basis van de regionale structuurvisie, dan geldt dat voor wonen met name de huishoudensgroei relevant is. Voor Weert is in de structuurvisie een groei van circa 710 huishoudens voorzien, met een piek in 2027. Hiermee bestaat dus kwantitatieve ruimte voor de beoogde woningbouw.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de woningen vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Deze structuurvisie is medio 2019 geactualiseerd voor de jaren 2018 t/m 2021 in de vorm van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg' met als ondertitel "Bouwen aan de toekomst".

Net als in de voorloper van deze visie blijft voorop staan dat voorzienbaarheid gecreëerd wordt m.b.t. de benodigde reductie van de planvoorraad. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Het onderhavige plan ziet op de afbraak van niet duurzame en in slechte staat verkerende woningen. Daar komen duurzame woningen voor in de plaats, namelijk energetisch duurzaam (hoge isolatie en gasloos) en levensloopbestendig. Dit maakt het mogelijk voor ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Uit de visie volgt ook dat naar verwachting de grootste regionale tekorten zullen ontstaan in sociale huurappartementen met lift, grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen, koopappartementen met lift en grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen. Het onderhavige bouwplan voorziet in grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen.

Naast het bovenstaande is het van belang om te kijken naar de meest recente prognoses. Eind 2017 zijn de nieuwe prognoses van Etil 2017 bekend geworden. Ten opzichte van de cijfers zoals deze in 2013 bekend zijn gemaakt, groeit Weert anno 2017 met 1.067 huishoudens méér tot de top van het aantal huishoudens dan in 2013 was voorzien (een groei van 1.775 huishoudens tot de top in 2017 ten opzichte van een groei van 708 huishoudens tot de top zoals in 2013 was voorzien). Dit versterkt het beeld dat sprake is van een kwantitatieve ruimte voor de beoogde ontwikkeling, waarmee kan worden gesteld dat sprake is van een aantoonbare behoefte aan de beoogde nieuwe woningen.

Het onderhavige woningbouwproject past dan ook binnen de kaders van de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' inclusief de actualisatie daarvan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

1. Analyse en opgaven;
2. Visie;
3. Uitvoering.

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.

In 2017 hebben twee partiële herzieningen ten aanzien van deze structuurvisie plaatsgevonden. Deze partiële herzieningen zijn echter niet relevant voor het onderhavige woningbouwproject.

Uit het eerste deel van Structuurvisie Weert 2025 'Analyse en Opgaven' volgt dat de laatste jaren sprake is van een nieuwe urbanisatiegolf, namelijk de trek van de dorpen naar de middelgrote en grote steden. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van onderwijsinstellingen, culturele en overige voorzieningen en werkgelegenheid waardoor met name jongeren en ouderen zich in de stad willen vestigen. Dit is een tegenbeweging van de suburbanisatiegolf waarin de grote en kleine dorpen/kernen in trek bleken vanwege de rustige en ruime woonmilieus en de goede bereikbaarheid, gecombineerd met een zeker voorzieningenniveau welke nu lijken weg te vallen.

Daarnaast volgt uit de analyse dat de bevolkingsopbouw naar 2025 verandert waarbij sprake is van vergrijzing en ontgroening.

In het onderdeel 'Visie' zijn vier thema's benoemd:

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.

Voor het eerstgenoemde thema zijn een aantal speerpunten benoemd. Voor wat betreft het onderhavige woningbouwproject volgt uit de visie dat de focus ligt op meer stedelijke woonvormen te koppelen aan het centrum, het kanaal en het station. Om in te spelen op de demografische veranderingen en op de verschillende behoeften van bevolkingsgroepen wordt ingezet op het bieden van een meer stedelijke woonomgeving in het centrum en bij het kanaal. Dit is bij uitstek de plek waar, met mate en gedoest, appartementen gebouwd kunnen worden, in combinatie met een beperkt aantal stadswoningen.

Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025 en de meest recente woningmarktgegevens.

4.4.2 Welstandsnota 2017

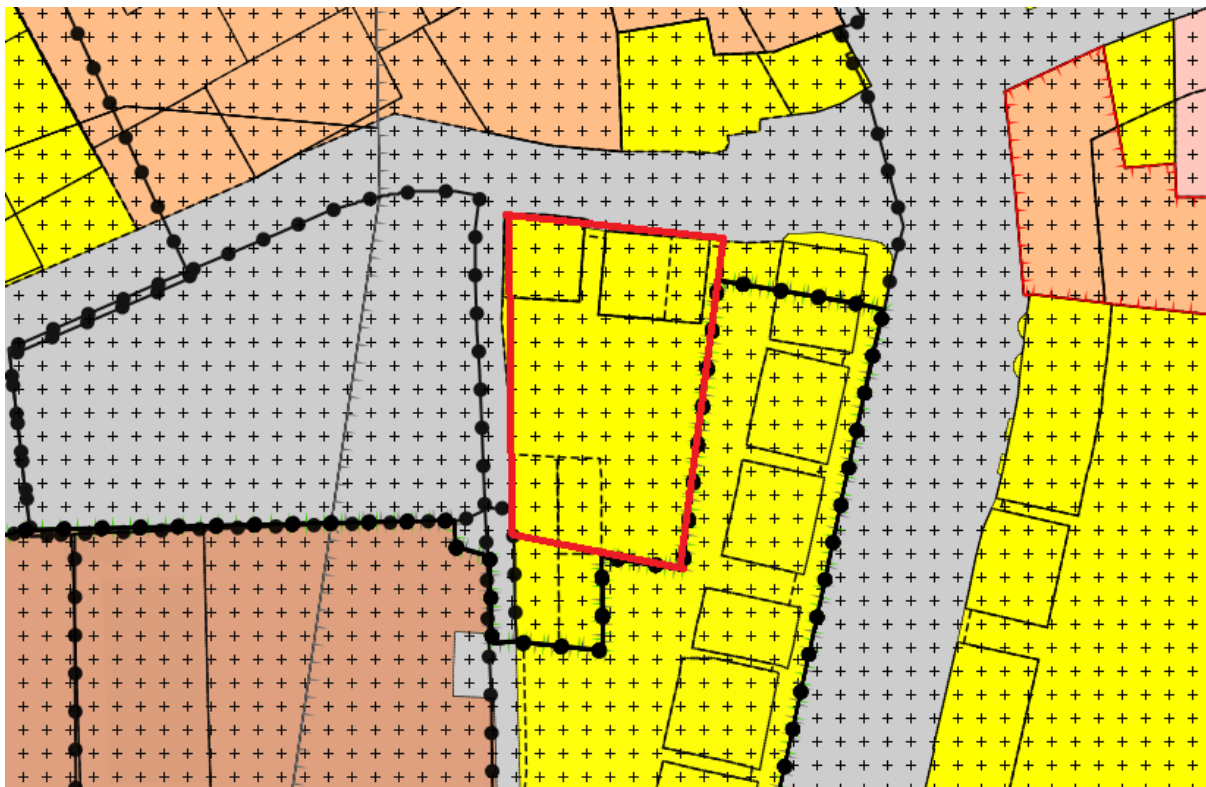
De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016.

Daaruit volgt dat de gemeente Weert een groot aantal gebieden welstandsvrij heeft verklaard. Dit geldt echter niet voor door het Rijk of de gemeente aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten. Voor deze gebieden geldt een bijzonder welstandsniveau. Bij toepassing van de criteria die bij dit niveau horen worden de speciale kwaliteiten van het betreffende object of gebied behouden en/of verbeterd. Dat betekent voor nieuwe bouwactiviteiten, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage of meerwaarde leveren aan het totaal. Het zijn de objecten en gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente vanwege de hoge cultuurhistorische waarde. Het streven is overigens niet gericht op het nabouwen maar op het respecteren van de historische context.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen een gemeentelijk aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht. Het bouwplan moet dan ook worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

4.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' dat op 26 september 2018 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en de gebiedsaanduiding 'overige zone- gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' met ligging planlocatie (rood omlijnd)

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Hoofdbouwen moeten en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet toenemen.

Omdat bij dit planvoornemen buiten de twee bestaande nog vijf extra woningen worden gerealiseerd, past deze woningbouwontwikkeling niet in het bestemmingsplan. Daarnaast kan het bouwplan ook niet gerealiseerd worden binnen de bestaande bouwvlakken.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog'

Uit de regels volgt dat voor vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing met een verstoringsdiepte groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld een rapport moet worden voorgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Het planvoornemen ziet op een grotere bodemingreep dan de gestelde ondergrenzen en derhalve is archeologisch onderzoek verplicht. In paragraaf 5.3 wordt dit nader toegelicht.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" geldt dat ongeacht wat in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, ter plaatse niet mag worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt.

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de Wilhelmus Hubertusmolen aan de Oude Hushoverweg op een afstand van circa 360 meter (gemeten vanuit de noordelijke grens van het plangebied tot het hart van de molen). Dit betekent dat getoetst zal moeten worden aan de voorwaarden zoals deze in verband met de ligging binnen de molenbiotoop gelden.

Op basis van een berekening² is op een afstand van 360 meter sprake van een toegestane hoogte van 44,56 m + NAP. Het maaiveld van het plangebied ligt op ca. 34,3 m + NAP. Hieruit volgt dat de bouwhoogte maximaal 10,26 meter mag bedragen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen zal het gewenste bouwplan aan deze regels worden getoetst.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017': 'Inventarisatieformulieren Stads- en dorpsgezichten Weert, Gebied I - Binnenstad met uitlopers'.

Deze aanduiding is ook in dit bestemmingsplan onverkort opgenomen.

² De berekening luidt als volgt: $360/50 + 0,2 \cdot 17,69 + 33,82$. Kort samengevat: $7,2 + 37,36 = 44,56$ +NAP.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Aangezien dit initiatief ziet op het bouwen van zeven woningen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal.

In het kader van het kostenverhaal zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.³ Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Het plangebied is van oudsher in gebruik geweest en ter plaatse van de Beekpoort 3 is in 1999 reeds een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de bovengrond vastgesteld. Gebaseerd op de verzamelde gegevens dient de onderzoekslocatie als heterogeen verdacht beschouwd te worden. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet uitgesloten worden (verdacht).

Voorafgaand aan de nieuwbouw of grondroerende werkzaamheden wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform de NEN 5740) noodzakelijk geacht. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt tevens geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

Omdat de locatie op het moment van het in procedure brengen van dit bestemmingsplan nagenoeg volledig bebouwd is wordt het benodigde onderzoek doorgeschoven naar het moment dat de bebouwing gesloopt is. In de regels is dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit volgt dat bouwen pas kan plaatsvinden indien voorafgaand een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit volgt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik c.q. na een eventuele sanering geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt verzekerd dat er niet gebouwd kan worden op verontreinigde grond. Op deze wijze worden de belangen op het onderdeel bodem volledig gewaarborgd.

5.2.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een ge-

³ Aeres Milieu, Vooronderzoek Beekpoort / Nazarethsteeg te Weert, projectnummer AM19244, d.d. 1 april 2020

bied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï bevindt de projectlocatie zich binnen het regime van de Wilhelminasingel en de Kasteelsingel (50km/u). Gelet op de ligging van het gebied is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuwe woningen. Door M-tech is daarom een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

De geluidbelasting voor het bouwplan aan de Wilhelminasingel bedraagt ten hoogste 51 dB en voldoet ter plaatse van het bouwplan niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is alleen bij gevels aan de Beekpoort het geval. De zij-, en achtergevels van een gedeelte van de grondgebonden woningen zijn niet geluidbelast.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dient een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden. Daarbij dient de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh beschouwd te worden, zijnde 57 dB ter plaatse van de voorgevel aan de Beekpoort zijde. Dit betekent een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 24 dB.

Een aanvullende binnenniveauberekening in het kader van het Bouwbesluit dient in een later stadium uitgevoerd te worden, indien het definitief ontwerp bekend is. Derhalve is een geluidwering berekening

⁴ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Beekpoort Weert, rapportnummer Bee.Wee.20.AO BP-01, 26 februari 2020.*

in het kader van het Bouwbesluit geen onderdeel van dit onderzoek. Een geluidwering berekening dient in een separaat onderzoek te worden gerapporteerd.

Spoorwegverkeer

Bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten nabij een spoorlijn dient het spoorwegverkeerslawai betrokken te worden. De onderhavige kavel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg, zodat nader onderzoek op dit onderdeel niet benodigd is.

Industrielawaai

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven of functies gelegen die qua geluid van invloed kunnen zijn op de onderhavige woningen. Een nader onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet benodigd.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Wel dienen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawai hogere grenswaarden te worden verleend. Een dergelijke procedure loopt gelijk op met de ontwerp-procedure van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Onderhavig besluit biedt de planologische mogelijkheid om zeven woningen op te richten. Het aantal verkeersbewegingen dat hierdoor wordt gegenereerd is beduidend lager dan de verkeersbewegingen die worden gegenereerd door 1500 woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de toevoeging van een woning. Volgens de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2019) is de concentratie PM 2,5 ter plaatse lager dan 20 µg/m³ en de concentratie PM 10 lager dan 35 µg/m³. De concentratie NO₂ is eveneens lager dan 35 µg/m³.

In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM 2.5, PM 10 en NO₂ 40 µg/m³. Uit de NSL-monitoringstool volgt dan ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse de toevoeging van woningen niet in de weg staat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

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

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van zeven woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.

Risicovolle inrichtingen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen

Op een afstand van respectievelijk 1.5 km, 1.8 km en 1.9 km is een gastankstation gelegen met een invloedsgebied van 150 meter. Het onderhavige plangebied ligt ver buiten het invloedsgebied van deze tankstations.

Hoofdstuk 5

Op een afstand van 1,2 km is een bedrijf gelegen dat lijm- en plakmiddelen vervaardigt. Het invloedsgebied bedraagt 90 meter en het onderhavige plangebied valt dan ook buiten het invloedsgebied.

Evenmin ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevt vallen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg

Rondom de kern van Weert is een ringbaan gelegen waarover gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen) worden vervoerd.

Het onderhavige plangebied ligt op een afstand van 600 meter van het noordelijke deel van deze ringbaan. De afstand tot de overige delen van de ringbaan bedraagt meer dan 1 km.

Het invloedsgebied voor toxische vloeistoffen bedraagt 730 meter en het plangebied is dan ook binnen het invloedsgebied gelegen. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van de overige gevaarlijke stoffen die over de ringbaan vervoerd worden.

De plaatsgebonden risico 10^{-6} van de weg komt niet buiten de contouren van de weg zelf en reikt daarmee niet tot aan het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor het beoogde initiatief. Verder geldt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Aangezien als gevolg van dit bestemmingsplan geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico, levert de ligging ten opzichte van de weg geen directe belemmeringen op. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Risicovol transport over spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorweg (Roermond – Weert – Eindhoven) is gelegen in zuidelijke richting op een afstand van ca. 840 meter. Via deze spoorlijn worden brandbare gassen, toxische gassen, zeer brandbare vloeistoffen en toxische vloeistoffen vervoerd.

Het invloedsgebied voor toxische gassen bedraagt 995 meter en het plangebied is dan ook binnen het invloedsgebied gelegen. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van de overige gevaarlijke stoffen die over het spoor vervoerd worden.

Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In de navolgende tabel is een beperkte verantwoording weergegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de ringbaan (noord) en het spoor.

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de weg en het spoor bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE⁵); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gezien de afstand tussen het plangebied en de transportroutes is met name een toxisch scenario relevant. Het invloedsgebied van calamiteiten met brandbare vloeistoffen en gassen zal niet tot aan het plangebied reiken. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn

⁵ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aspect	Verantwoording
	van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Risicovol transport over waterwegen

In de directe omgeving van het besluitgebied vindt geen transport plaats over waterwegen. Op dit onderdeel zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Risicovol transport buisleiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De dichtstbijzijnde (ondergrondse) buisleiding is gelegen op een afstand van ca. ruim 1 km van het besluitgebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen. De ligging ten opzichte van de leidingen vormt hierdoor geen belemmering.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de Ringbaan-Noord en het spoor tussen Roermond en Eindhoven. Er is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt en tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun ac-

tiviteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.

Deze VNG-brochure bevat twee systemen voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de buurt van woningen in nieuwe situaties.

1. Richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies

In de VNG-brochure worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie).

Deze richtafstanden gelden tot het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een ‘rustige woonwijk’, maar een ‘gemengd gebied’. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

2. Afzonderlijke beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging

Een gebied met functiemenging wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent drie milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld.

Het begrip gebied met functiemenging wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. Belangrijk is dat de functies in dat gebied tenminste in enige mate elkaar moeten afwisselen. Dus niet bijv. alleen aan de randen van dat gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 zijn in dat geval niet toepasbaar. In bijlage 4 van de VNG-brochure worden 3 milieucategorieën toegekend:

- **bedrijven van categorie A:** toelaatbaar aanpandig aan woningen
- **bedrijven van categorie B:** toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- **bedrijven van categorie C:** toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

Afweging

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie.

Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Het betreft hier een gebied met een hoge mate van functiemenging. Aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn een begraafplaats en een Scouting gelegen. Meer ten zuiden is een bedrijfsgebouw gelegen met een maximale milieucategorie 2. Aan de westzijde is een parkeerplaats gelegen en aan de noordzijde een gemengd gebied met diverse functies zoals woonruimte, dienstverlening, inrit parkeergarage en horeca. Het betreft hier (met uitzondering van de Scouting) functies in de milieucategorie 1 of 2 met een maximale richtafstand van 10 of 30 meter in een rustige woonwijk. Vanwege de hoge mate van functiemenging wordt aangesloten bij de systematiek voor een 'gemengd gebied' ingevolge de VNG-brochure en mag de richtafstand worden teruggebracht naar 0 of 10 meter.

Het scoutingterrein wordt door de gemeente Weert vergelijkbaar geacht met 'sportvelden', waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Een aantal van de beoogde nieuwbouwwoningen zijn voorzien binnen deze richtafstand.

Derhalve is akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen uitgevoerd.⁶ Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar de bijlage. Hieronder wordt volstaan met de conclusie uit het onderzoek.

Zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als de indirecte hinder voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Als gevolg van sluitende autoportieren kan ter plaatse van de zuidelijke woning een maximaal geluidniveau tot 67 dB(A) optreden in de avondperiode, waarmee de richtwaarde uit stap 2 wordt overschreden. Bij toepassing van stap 3 uit de publicatie wordt het maximale geluidniveau als gevolg van aan- en afrijdend verkeer niet getoetst. Ook het Activiteitenbesluit maakt deze uitzondering. Derhalve kan alsnog aan de richt- en grenswaarden worden voldaan. Omdat de inrichting aan het Activiteitenbesluit voldoet, is het niet onredelijk om te stellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

⁶ Econsultancy, Rapportage ontwikkeling 7 woningen Beekpoort te Weert, rapportnummer 13019, versienummer D2, d.d. 2 september 2020

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie zeer hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De regels uit het geldende bestemmingsplan schrijven voor dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, tenzij het verstoringsoppervlak niet groter is dan 50 m². Aangezien het voorziene verstoringsoppervlak ter plaatse van de dubbelbestemming deze ondergrens zal overschrijden, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.⁷ Uit dit onderzoek volgen de navolgende aanbevelingen.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een middel-hoge verwachting geldt voor vuursteenresten uit het laat-paleolithicum tot en met mesolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In het bijzonder geldt een hoge verwachting voor nederzettings- en bebouwingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd, gerelateerd aan de ligging van het plangebied direct langs de historische binnenstad van Weert en de aanwezigheid van bebouwing binnen het plangebied sinds tenminste omstreeks 1700.

Er zijn geen gegevens bekend van (diepe) bodemverstoring in het (sub)recente verleden, los van verstoring ter plaatse van de huidige bebouwing (tot overwegend 70 cm –mv en plaatselijk tot circa 100 cm –mv) en lokaal als gevolg van de aanwezige kabels en leidingen.

Op basis daarvan wordt geadviseerd om het verwachtingsmodel te toetsen middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek kan alleen plaatsvinden op basis van een nog op te stellen en goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

⁷ Aeres Milieu, Archeologisch bureauonderzoek Beekpoort 1-3 te Weert, projectnummer AM19244, d.d. 8 juni 2020

In dit bestemmingsplan is in ieder geval een dubbelbestemming 'waarde – archeologie zeer hoog' opgenomen, waaruit volgt dat pas met de bouw kan worden begonnen indien de benodigde archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd. Daarmee zijn de archeologische waarden in voldoende mate geborgd.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen een door de gemeente aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht. Vanwege de slechte staat van de bestaande panden is renovatie niet aan de orde. Bij de ontwikkeling van het plan is in samenspraak met de gemeente Weert een visie ontwikkeld. Uitgangspunt is dat de woningen een directe aansluiting vinden bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Qua vormgeving en architectuur wordt aansluiting gezocht bij de nabijgelegen Werthaboulevard.

Ten behoeve van het gemeentelijke stads- en dorpsgezicht is een regeling opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen aan het bouwplan.

Op circa 360 meter ten noorden van het plangebied is de Wilhelmus Hubertusmolen aan de Oude Hushoverweg gelegen. Rondom deze molen is een molenbiotoop gelegen. Dit betekent dat getoetst zal moeten worden aan de voorwaarden zoals deze in verband met de ligging binnen de molenbiotoop gelden.

In het vigerende bestemmingsplan zijn regels opgenomen om te voorkomen dat bouwplannen in de omgeving het functioneren van de windmolen negatief beïnvloeden. Deze regels zijn ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Om het bouwplan te realiseren dient een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden om zekerheid te krijgen over de archeologische waarden binnen het plangebied. Een en ander is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie zeer hoog'.

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie zijn eveneens regelingen opgenomen om de belangen op dit onderdeel veilig te stellen.

5.4 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die- ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen nega- tief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het pro- vinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is onderstaand nader ingegaan op de aspecten gebieds- bescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Weerter- en Budelerbergen & Ringselven”, bevindt zich op ca. 3 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van licht en geluid uitgesloten. Wel is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend.⁸

Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen onderzoeksrapportage.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen of in de nabijheid van de goudgroene natuurzone (de NNN). De wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN zullen daarom niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Aangezien bij de werkzaamheden geen (onderdelen van) houtopstanden worden gekapt (het betreft hier enkel erfbepanting) is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als woongebied.

Door middel van een quickscan flora en fauna is getoetst of de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de natuurwetgeving.⁹ Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij deze toelichting.

Uit de quickscan volgt dat vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk wordt geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen. In het onderzoeksrapport zijn de navolgende aanbevelingen opgenomen.

De te slopen gebouwen bieden in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier

⁸ BRO, Aeriusberekening Beekpoort-Nazarethsteeg Weert Gemeente Weert, Projectnr. P01934, d.d. 2 april 2020.

⁹ BRO, Quickscan flora en fauna 'Beekpoort / Nazarethsteeg' te Weert, Projectnr. P01934, d.d. 11 maart 2020.

wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Conclusie

Vanuit het aspect natuurwaarden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de onderhavige bouwontwikkeling.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

5.6 Verkeerskundige aspecten

5.6.1 Verkeer

Thans zijn op deze locatie twee grondgebonden vrije sector huurwoningen gelegen. In de nieuwe situatie worden deze woningen gesloopt en worden ter plaatse zeven grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dus een toename van vijf woningen.

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW-rekentool (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 318).

Voor de huidige twee sociale huurwoningen bedraagt de verkeersgeneratie 15 mvt/etmaal. Daarnaast is het pand aan de Beekpoort 3 in de gemeentelijke basisadministratie opgenomen als een pand met een industriefunctie en zijn ter plaatse een vijftal garageboxen gelegen. De oppervlakte van het pand Beekpoort 3, bijgebouwen en garageboxen bedraagt circa 575 m². Niet alles zal kunnen worden aangemerkt als bruto bedrijfsvloeroppervlak. Uitgaande van 500 m² bvo en een arbeids-/ bezoekersexent-sief bedrijf bedraagt de verkeersgeneratie 21 mvt/etmaal. In de huidige situatie is ingevolge de CROW-rekentool sprake van een verkeersgeneratie van in totaal 36 mvt/etmaal.

Voor de toekomstige zeven koopwoningen bedraagt de verkeersgeneratie 51 mvt/etmaal. De toename van 15 voertuigbewegingen kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur en zal niet tot knelpunten leiden.

5.6.2 Parkeren

Aan de achterzijde van de woningen wordt een parkeerplaats gerealiseerd. De ontsluiting van deze parkeerplaats vindt plaats vanuit de Nazarethsteeg. Het betreft hier een éénrichtingsweg die aansluit op de Beekpoort. Gezien de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen zal de Nazarethsteeg de verkeersbewegingen met betrekking tot de onderhavige woningbouwontwikkeling zonder problemen kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein aan de achterzijde van de woningen.

De gemeente Weert heeft voor deze ontwikkeling een parkeernorm van 1,5 gesteld. Bij deze realisering van zeven woningen dienen 10,5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Op het terrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het tekort van een halve parkeerplaats kan worden opgevangen op de openbare parkeerplaats aan de westzijde van het plangebied.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

5.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan zullen ook de woningen binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat nieuwe woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5.8 Waterparagraaf

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

Beleidskader

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of

het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunsumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden, waardoor vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geldt het volgende: Dynamische bergings/infiltratievoorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met herhalingsdijktijd 1:100, gemiddeld klimaatscenario 2050. Voor Noord en Midden-Limburg dient daarbij een buiduur van één dag te worden gehanteerd, zijnde 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Het gemeentelijk beleid is als volgt.

Regenwater mag niet worden aangeboden op de openbare ruimte en/of riolering maar dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

Voor een nieuwbouw oppervlak kleiner dan 2.000 m² (totaal verhard oppervlak, d.w.z. bebouwing en gesloten bestrating) geldt het volgende:

- De nuttige inhoud van de infiltratievoorziening moet minimaal 50 mm x het aangesloten dak- en/of verharde oppervlak zijn (= 5 m³ per 100 m²).
- Een infiltratievoorziening dient een maximale leeglooptijd te hebben van 24 uur uitgaande van een "k - waarde" van 0,45 m/d.

De riolering met infiltratievoorziening moet op tekening worden uitgewerkt incl. detailtekening en dimensionering. Alle bergingsconstructies moeten berekend zijn tussen het pakket 20cm-maaiveld en 20cm+gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Als de infiltratievoorziening aan het bovenstaande voldoet kan deze worden voorzien van een calamiteitenoverlaat van maximaal 1 liter per seconde per hectare verhard oppervlak. De calamiteitenoverlaat dient zo geconstrueerd te worden dat het overlaatwater via de oppervlakte op de openbare ruimte wordt aangeboden.

Tevens dient er voor gezorgd te worden dat aanliggende percelen en gebouwen geen wateroverlast gaan krijgen door het afkoppelen van het regenwater.

Een waterdoorlatendheidsonderzoek wordt niet nodig geacht, omdat uit ervaringen is gebleken dat de doorlatendheid goed is, waarmee een goed infiltratie geborgd is.

Totaal verhard oppervlak

De totale verharding is weergegeven in onderstaande tabel.

Te verharden oppervlak	Opmerking	Verhard oppervlak in m²
Footprint woningen incl. 2 buitenbergingen: 625 m ²	Telt als 100 % verhard oppervlak	625
Tuinen: 262 m ²	Tuinen Nazarethsteeg tellen als 100 % verhard oppervlak en tuinen Beekpoort als 60 % verhard	175
Parkeerplaats: 125 m ²	De parkeerplaats wordt uitgevoerd middels grasbetontegels met een doorlaat van 40 %	75
Oppervlakte rijweg / paden: 230 m ²	230 m ² wordt toegerekend aan het binnenterrein. Indien haalbaar wordt bestrating uitgevoerd in waterdoorlatende verharding met doorlaat van 15 %	230
Totale verharding		1105

Uit het voorgaande volgt dat een infiltratievoorziening gerealiseerd moet worden van $1105 \text{ m}^2 \times 0,05 = 55 \text{ m}^3$. De exacte ligging van de infiltratievoorziening wordt nader uitgewerkt in de aanvraag om een omgevingsvergunning. Binnen het plangebied is in ieder geval voldoende ruimte om een dergelijke voorziening te realiseren.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de totale omvang van het plangebied reeds kleiner is dan 2.000 m², zal de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder bedragen dan 2.000 m². Dit volgt ook uit bovenstaande berekening. Daarnaast is een groot deel van het plangebied in de bestaande situatie al grotendeels verhard. Voor het overige zijn er evenmin Waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het Waterschap behoeft te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van zeven woningen binnen het centrum van Weert. In de bestaande situatie zijn ter plaatse 2 woningen en een bedrijfspand met diverse opstallen gelegen. Deze bestaande woningen en opstallen worden gesloopt en vervolgens worden de beoogde zeven woningen gebouwd.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie¹⁰ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorgenomen wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename met vijf wooneenheden binnen een bestaand centrumgebied. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

¹⁰ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' van de gemeente Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

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

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bestemming Wonen

Het gehele plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn maximaal zeven nieuwbouwwoningen toegestaan met bijbehorende tuinen en erven. Daarnaast is een nadere aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding mag een parkeervoorziening met bijbehorende ontsluiting worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn ondergeschikt groenvoorzieningen, achterpaden, doeleinden van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Beleid

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van 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'.
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 als voor aan huis gebonden beroepen (ten hoogste 50 m²).
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. 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.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. 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.
8. 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.

Bouwvlak

Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. De woningen aan de Beekpoort hebben een andere typologie dan de woningen aan de Nazarethsteeg. De woningen aan de Nazarethsteeg hebben namelijk aan de achterzijde een eenlaagse uitbouw voor een extra slaapkamer op de begane grond. Aan de Beekpoort is deze slaapkamer binnen de hoofdmassa gelegen.

Elke woning benut de volledige perceelsbreedte en de woningen worden dan ook in beide zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd. Het bouwvlak heeft een bebouwingsdiepte van 12 meter ten behoeve van de twee woningen aan de Beekpoort en 9 meter ten behoeve van de vijf woningen aan de Nazarethsteeg. Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan met een platte afdekking en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Deze bouwhoogte ziet op de dakrand en is noodzakelijk om daarmee installatiecomponenten (zonnepanelen, warmtepomp) aan het (straat)zicht te onttrekken. Het dakniveau zal circa 0,50 meter onder de dakrand liggen.

Omdat de woningen (nagenoeg) direct aan de straat zijn gelegen, is geen regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers, luifels en balkons. Deze bouwwerken zijn aan de voorzijde dan ook niet toegestaan.

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is van toepassing vanaf de bebouwingsrooilijn aan de achterzijde tot aan de achterste perceelsgrens.

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 en de bouwhoogte maximaal 6 meter. Het bijgebouw bestaat uit maximaal één (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Voor erfafscheidingen geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Waarde – Archeologie zeer hoog

De voor “Waarde - Archeologie zeer hoog” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Algemene regels

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

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik. In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen ten behoeve van de molenbintoop en het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

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:

1. Een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. Een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. 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 handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeente-breed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en omgevingsvergunningplichtige 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 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 handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- 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** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

