



BESTEMMINGSPLAN

Beemdenstraat 36



Bestemmingsplan Beemdenstraat 36

Datum

20 december 2022

IMRO-nummer

NL.IMRO.0988.BPBeemdenstraat36-ON01

1. Inleiding	5
1.1 <i>Aanleiding</i>	5
1.2 <i>Doel</i>	5
1.3 <i>Ligging</i>	5
1.4 <i>Vigerende regeling</i>	6
1.5 <i>Leeswijzer</i>	6
2. Beleidskader	7
2.1 <i>Algemeen</i>	7
2.2 <i>Rijksbeleid</i>	7
2.3 <i>Provinciaal beleid</i>	9
2.4 <i>Regionaal beleid</i>	10
2.5 <i>Gemeentelijk beleid</i>	11
3. Planbeschrijving	13
3.1 <i>Bestaande situatie</i>	13
3.2 <i>Nieuwe situatie</i>	13
3.3 <i>Randvoorwaarden</i>	16
3.4 <i>Verkeer en parkeren</i>	16
4. Planologische aspecten	17
4.1 <i>Inleiding</i>	17
4.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	17
4.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	18
4.4 <i>Bodem</i>	19
4.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	20
4.6 <i>Externe veiligheid</i>	20
4.7 <i>Kabels en leidingen</i>	21
4.8 <i>Ecologie</i>	21
4.9 <i>Waterhuishouding en riolering</i>	23
4.10 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	24
4.11 <i>M.E.R. beoordeling</i>	25
4.12 <i>Conclusie</i>	25
5. Juridische aspecten	26
5.1 <i>Planstukken</i>	26
5.2 <i>Toelichting op de verbeelding</i>	26

5.3	<i>Toelichting op de regels</i>	26
5.3.1	<i>Inleidende regels</i>	26
5.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	27
5.3.3	<i>Algemene regels</i>	29
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	30
6.	Handhaving	31
6.1	<i>Inleiding</i>	31
6.2	<i>Uitvoering handhavingstoezicht</i>	31
6.3	<i>Overgangsrecht</i>	32
6.4	<i>Voorlichting</i>	32
6.5	<i>Sanctionering</i>	32
7.	Uitvoerbaarheid	33
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	33
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	33
8.	Procedure	34
8.1	<i>De te volgen procedure</i>	34
8.2	<i>Kennisgeving voorbereiding</i>	34
8.3	<i>Vooroverleg</i>	34
Bijlage 1	: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2	: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3	: Onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 4	: Quick scan flora en fauna	
Bijlage 5	: Vormvrije aanmeldingsnotitie m.e.r.	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om 17 appartementen te realiseren op percelen aan de Beemdenstraat 36 als herontwikkeling van een bedrijfslocatie. Aan de Middelstestraat 46-46B worden 3 appartementen toegevoegd. Er zijn reeds 3 woningen aanwezig (nrs. 46, 46A en 46B) en er worden 3 appartementen toegevoegd door transformatie van een kantoorgedeelte naar 2 appartementen en door splitsing van een bovenwoning in 2 appartementen.

De realisatie van 20 extra appartementen is op grond van het geldende bestemmingsplan uitgesloten, omdat op het perceel aan de Middelstestraat 46-46b in totaal 3 woningen en een kantoor aanwezig zijn en aan de Beemdenstraat 36 / 38 voor het gehele bouwvlak gezamenlijk 16 wooneenheden zijn bestemd.

De gemeente Weert heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kan verlenen aan het initiatief. Voorwaarden die hierbij worden gesteld zijn o.a. het onderbouwen van eventuele milieubelemmeringen en de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing van de vleesverwerkende industrie die hier in het verleden gevestigd was.

Onderhavige toelichting van het bestemmingsplan geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om de 20 extra appartementen te kunnen realiseren aan de Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b te Weert. De toelichting van dit

bestemmingsplan geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het plangebied aan de Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b (gemeente Weert, sectie T, nummer 1864, 3991, 3992 en 3993) ligt in het oosten van de bebouwde kom van Weert. Het plangebied wordt ontsloten door de Beemdenstraat, Achterstestraat en Middelstestraat. Van hieruit kan het gebied worden verlaten.



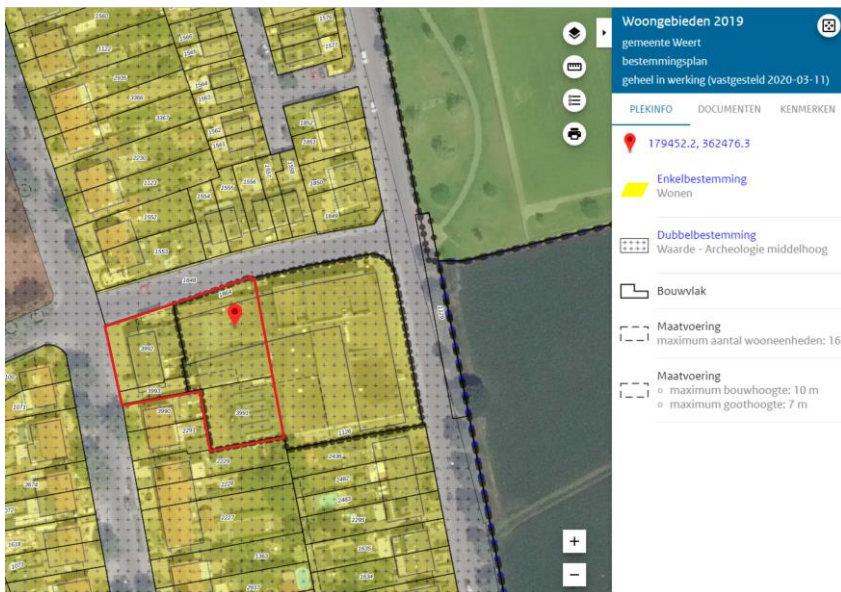
Figuur: globale ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het plangebied aan de Middelstestraat / Beemdenstraat valt in het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden 2019". Dat plan is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 11 maart 2020 en in werking is getreden op 23 juli 2020.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Er is op het perceel Beemdenstraat 36 een bouwvlak opgenomen in combinatie met Beemdenstraat 38. Op het bouwvlak zijn 16 wooneenheden toegestaan, verdeeld over beide adressen. Verder is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' van toepassing.

Voor de Middelstestraat 46-46b is een bouwvlak opgenomen. Op het perceel is de functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied

In het plangebied kunnen niet 20 appartementen worden toegevoegd. Daarom zijn er planologisch normaal gesproken geen mogelijkheden om de appartementen te realiseren. Door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan het bouwvlak worden gewijzigd, zodat er 20 appartementen kunnen worden toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.

- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Sinds deze vaststelling is het Barro een aantal keren gewijzigd. De laatste wijziging is van 1 december 2020. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de NOVI. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Weert tussen Kleine Brögel en Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 20 extra appartementen aan de Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen het gebied met overwegend woningen. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringengebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke

ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij evengoed sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Daarnaast voldoet het initiatief aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Op grond van jurisprudentie is voor initiatieven met minder dan 11 woningen geen ladder-onderbouwing nodig. In onderhavige situatie worden 20 appartementen gerealiseerd. Daarom is een nadere onderbouwing van de ladder noodzakelijk.

In dit geval is een nadere onderbouwing voor de Ladder noodzakelijk, waarbij de volgende aspecten van belang zijn:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- Rol van de provincie

De ontwikkeling is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied en het betreft een stedelijke ontwikkeling. Op de locatie is niet eerder een ruimtelijke ontwikkeling geweest met woondoeleinden.

Het plan aan de Beemdenstraat bevat 17 koopappartementen in drie bouwlagen. Alle woningen zijn gericht op de voorzijde. De appartementen zullen om en nabij de 50 m² groot zijn en geschikt zijn voor starters, senioren en 1-persoons huishoudens.

De transformatie/herontwikkeling van een leegstaand oud bedrijfspand van een voormalige vleesverwerker, midden in een woonwijk is een positieve ontwikkeling. Met als gevolg een mooie inbreidingslocatie met kwalitatieve impuls in dit gebied.

Uit het woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030, gemeente Weert, van 13 augustus 2018 blijkt duidelijk dat er de komende jaren nog grote behoefte is en blijft aan kleinere appartementen, bereikbaar met een lift, in de prijsklasse € 150.000 tot € 375.000. De te realiseren woningen aan de Beemdenstraat zullen in de prijsklasse € 200.000 tot € 250.000 liggen. Deze woningen zijn geschikt voor jongeren/starters, senioren en 1-persoonshouders. De 3 extra huurwoningen in het pand aan de Middeltestraat liggen in de midden-huur prijsklasse (€ 750 - € 1.000 per maand). Verder sluit het plan aan bij de naastgelegen ontwikkeling (Beemdenstraat 38) van ca. 24 sociale huurappartementen door Wonen Limburg.

Omdat het een binnenstedelijke locatie betreft voldoet de ontwikkeling aan provinciaal beleid.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2023 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het

aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De Provinciale Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Ontwerp-omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van

wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) lag van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage. De Omgevingsverordening is in december 2021 vastgesteld en treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.

In de ontwerp wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn een vijftal instructieregels opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierbij dient te worden beschreven dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie; *onderhavig plan wordt in plaats van oude bedrijfsbebouwing in een bestaande woonwijk gerealiseerd. Dit voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek; *aan de woningtypen van onderhavig plan is een grote behoefte op de woningmarkt.*
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken; *ook hiervoor geldt dat de woningtypen met lagere huur- en koopprijzen een grote behoefte is, zowel lokaal als regionaal.*

- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. *Hieraan zal worden voldaan.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen. *Na de definitieve vaststelling van onderhavig plan zal direct worden gestart met sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van appartementen.*

Relatie met de ontwikkeling

Het plangebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er worden 20 appartementen mogelijk gemaakt op de locatie. Onderhavige ontwikkeling is daarom niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 door de gemeenteraad vastgesteld op 15 juni 2022, is een visie waarmee de bestuurders van de samenwerkende gemeenten en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt.

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. Uit de laatste actualisatie van de structuurvisie blijkt dat er per 1-1-2021 een planvoorraad van 1.557 woningen is in Weert.

In de structuurvisie staat de groeiende behoefte aan woningen centraal. Tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod, daarop ligt in de Structuurvisie Wonen 2022 de nadruk. Dat betekent dat er ambitie is voor - en

ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij een actuele behoefte. De Structuurvisie Wonen 2018 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen én anderzijds mee te werken aan plannen waar kwalitatief behoefte aan bestaat.

De focus zal de aankomende vier jaar vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Hierbij gelden de volgende speerpunten:

- Vergroten van het aandeel huurwoningen
- Meer woonwagendplaatsen
- Huisvesting statushouders
- Aandacht voor starters
- Wonen met zorg
- Huisvesten internationale werknemers
- Transformatie van vastgoed en herstructurering
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Geen permanente bewoning in recreatiewoningen

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van 20 appartementen aan de Beemdenstraat 36 en Middeltestraat 46-46b uit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025. De transformatie van het bedrijfsgebouw in de woonomgeving zorgt hier voor een kwaliteitsimpuls voor de wijk.

Relatie met de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 20 appartementen. Het plan is regionaal afgestemd.

Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Toetsingskader

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

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

Het betreft hier een inbreidingslocatie (sloop van bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van een appartementengebouw in drie bouwlagen), alsmede de transformatie van een kantoor naar 2 appartementen en splitsing van een bovenwoning in 2 appartementen. Dit past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

GRP 2017-2021

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan dat in 2017 is vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing. Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het te ontwikkelen gebied "slimmer en creatiever" met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van

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

In het plan dient te worden uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd wordt. In het plan dient hiermee rekening te worden gehouden.

Strategische visie ‘Werken aan Weert 2030’

De gemeenteraad heeft de Strategische Visie ‘Werken aan Weert 2030’ vastgesteld. De visie is het resultaat van een participatieproces en een gedegen onderzoek naar de uitdagingen waar Weert de komende jaren voor staat en de kracht waarmee Weert deze uitdagingen tegemoet kan treden.

De volgende waarden zijn op basis van het participatieproces nu en in 2030 belangrijk:

- **Goed wonen voor elke doelgroep:** Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten.
- **Iedereen doet mee:** als beroep op ieders deelname aan de samenleving, voortbouwend op het sterke sociale weefsel; wat ook betekent dat mensen die dat niet op eigen kracht kunnen worden geholpen of opgevangen.
- De aanwezigheid en functie van groen, door **natuurlijke en landschappelijke kwaliteit** (inclusief haar cultuurhistorie), ook in de woon- en werkomgeving, en met betekenis voor soortenrijkdom (biodiversiteit), economie, energiegebruik, educatie, gezondheid en opvang van de gevolgen van klimaatverandering.

- **Duurzaam en innovatief ondernemen en leven:** in een groen Weert, met haar natuurlijke en landschappelijke kwaliteit, mag je verwachten dat bedrijvigheid (meer) circulair, energieneutraal en duurzaam is. Dat wil zeggen goed voor het milieu, maar ook voor mensen en medewerkers, en in balans met een gezonde economische ontwikkeling. En daarnaast dat mensen zich inspannen om duurzaam te wonen, werken en beleven.
- **Goed ontsloten en verweven met de regio,** tot over de provincie- en landsgrenzen heen, niet alleen inzake transport, maar ook in samenwerking, trekken we gezamenlijk op in een krachtige regio. Voor de buurgemeenten blijft Weert ook een centrumfunctie vervullen, voor de regio de functie van netwerkstad.

Relatie met de ontwikkeling

De realisatie van de 20 appartementen voldoet in een behoefte in het woningaanbod voor Weert. Het voldoet daarom aan de waarde ‘Goed wonen voor elke doelgroep’. Het voldoet namelijk aan een specifieke doelgroep (jongeren en kleine huishoudens), waarvoor op de huidige woningmarkt te weinig aanbod is.

Het plangebied zal worden voorzien van een groene aankleding rondom het te realiseren gebouw aan de Beemdenstraat 36. Aan de achterzijde zullen in het tuingedeelte een aantal bomen en / of struiken worden geplaatst. Aan de zijde van de Beemdenstraat zal een trottoir worden aangelegd en in overleg met de gemeente Weert zal groen/bomen worden aangelegd.

Het gebouw zelf zal duurzaam worden gerealiseerd met ruimschoots aandacht om zoveel mogelijk energieneutraal te kunnen wonen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn de percelen aan de Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b, kadastraal bekend als sectie T, nummers 1864, 3991, 3992 en 3993, met een totale grootte van 1.494 m², bebouwd met een voormalig kantoor en drie woningen (Middelstestraat 46-46b) en met een bedrijfsgebouw voor een vleesverwerkend bedrijf (Beemdenstraat 36). Er is weinig begroeiing aanwezig op het perceel. Rondom de locatie zijn voornamelijk woonpercelen gesitueerd. Ten noordwesten van het plangebied is een maatschappelijke bestemming (kerk) aanwezig.



Figuur: locatie Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b

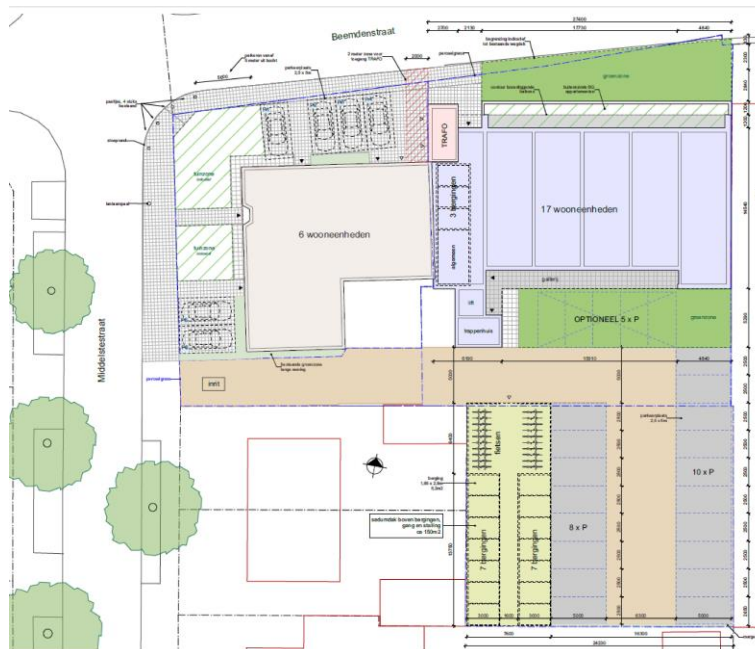
Binnen het plangebied op het perceel Beemdenstraat 36 is tevens een nutsgebouw voor de stroomvoorziening aanwezig. Deze dient

vooralsnog gehandhaafd te blijven en wordt in de nieuwbouw geïntegreerd.

De bedrijfsbebouwing binnen het plangebied zal compleet worden gesloopt.

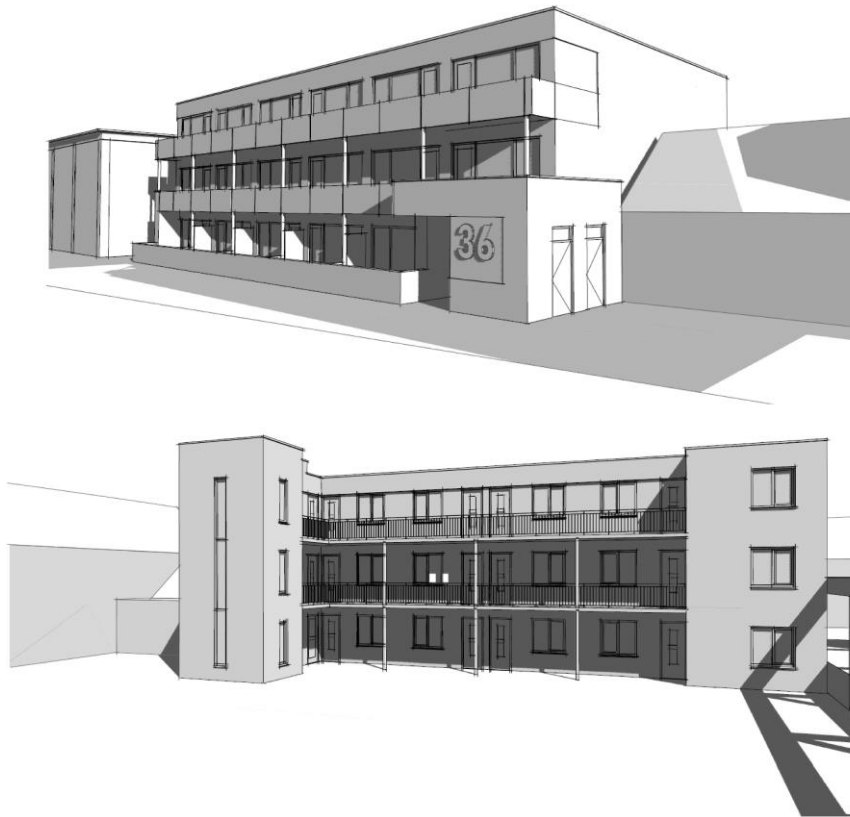
3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied aan de Beemdenstraat 36 de bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd voor 17 appartementen. Aan de achterzijde wordt een parkeerplaats gerealiseerd, alsmede een fietsenstalling en bergingen. Het pand aan de Middelstestraat 46-46b wordt verbouwd tot 6 appartementen.

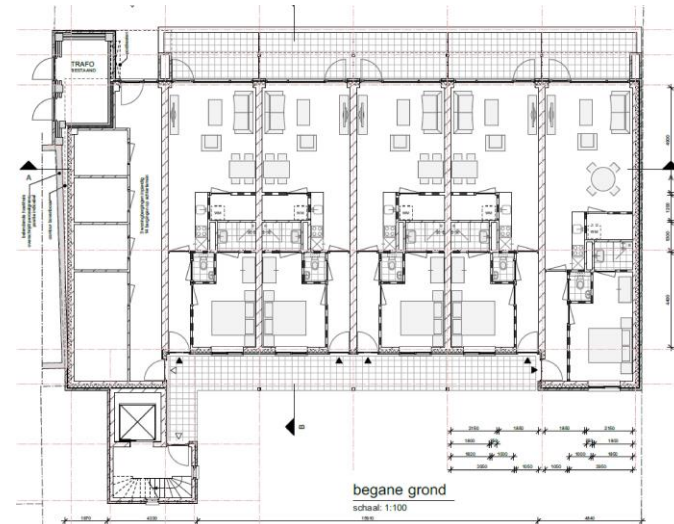


Figuur: situering nieuwe appartementen

De bouwhoogte van het gebouw aan de Beemdenstraat 36 zal maximaal 10 meter bedragen. Het gebouw wordt gerealiseerd in 3 bouwlagen met een plat dakconstructie.



Figuur : impressie gebouw vanaf de Middeltestraat en vanaf de achterzijde



Figuur : plattegrond begane grond Beemdenstraat 36

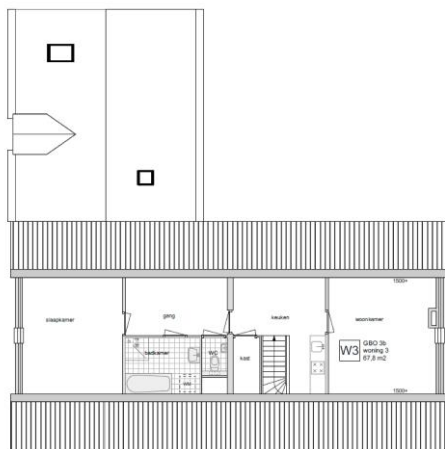


Figuur : plattegrond begane grond Middeltestraat 46-46b



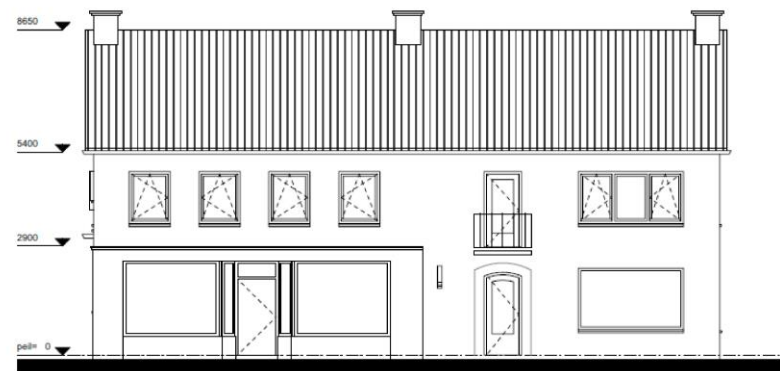
verdieping

Figuur : plattegrond verdieping Middelstestraat 46-46b



zolder
ongewapigd

Figuur : plattegrond zolderverdieping Middelstestraat 46-46b



voorgevel



zijgevel

Figuur : gevelaanzichten Middelstestraat 46-46b

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan een nieuw bestemmingsplan op grond van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als randvoorwaarde werd hierbij gesteld dat aandacht aan de milieuaspecten geschonken dient te worden. Tevens is aangegeven dat de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden.

Voor het parkeren van auto's wordt op het perceel een parkeerterrein aangelegd. Ook worden zijn parkeerplaatsen aan de Beemdenstraat en Middelstestraat aanwezig.

3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie is via de Beemdenstraat naar de Middelstestraat of Achtertestraat. Deze wegen kunnen als ontsluitingswegen voor het gebied worden beschouwd.

De parkeernormen worden bepaald door de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen. De in het CROW parkeernormen neergelegde minimaal en maximaal benodigde parkeerplaatsen voor woningen zijn:

Beemdenstraat Soort woning	Aantal	Parkeernorm per woning (min-max)	Totaal
Koopappartement	17	1,0 – 1,8	17 – 30,6

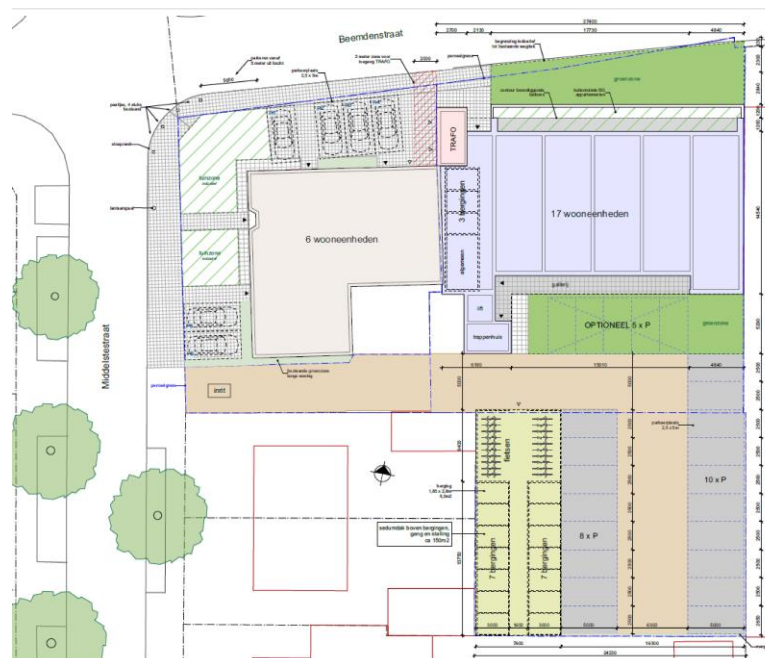
Middelstestraat Soort woning	Aantal	Parkeernorm per woning (min-max)	Totaal
Huurappartement	5	1,0 – 1,8	5 – 9
Huurhuis	1	1,0 – 1,8	1 – 1,8
Totaal			6 – 10,8

Door de gemeente Weert wordt voor de koopappartementen een parkeernorm van 1,3 gehanteerd en voor huurappartementen een parkeernorm van 1,0. Dit betekent voor de

koopappartementen dat 22 parkeerplaatsen benodigd zijn en voor de huurappartementen 6 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied aan de Beemdenstraat zijn 18 parkeerplaatsen ingetekend met een optie voor 5 parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de door de gemeente Weert gehanteerde parkeernorm. Voor de 6 appartementen aan de Middelstestraat zijn 6 parkeerplaatsen aangehouden en dit voldoet ook aan de gestelde parkeernorm. Het parkeren bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte.

Het voormalige kantoor op de locatie had ook een sterke parkeerbehoefte. Hier werd ook vaker het parkeren afgewend op de openbare ruimte.



Figuur : parkeerplaatsen in het plangebied

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object.

De limitatieve lijst geluidgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaai

Het plan betreft de realisatie van nieuwe appartementen aan de Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b. Een appartement is een geluidgevoelig object, zodat wegverkeerslawaaai hier een rol speelt. Daarom is voor de locatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (M&A Omgeving, nr. 221-WBe36-srm2-v1, d.d. 2 juni 2021). Uit het onderzoek kan het volgende worden samengevat.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (binnenstedelijk gebied) mogelijk. In onderhavige situatie zijn geen gezoneerde wegen in het gebied gesitueerd. Daarom is toetsing aan de voorkeursgrenswaarde niet van toepassing.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de appartementen bedraagt 52 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit 2012, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidbelasting op de gevel een minimale geluidisolatie van $(52-33=)$ 19 dB worden bereikt. Dit zal reeds worden bereikt door de minimumeis volgens het Bouwbesluit 2012 van 20 dB gevelwering. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de appartementen gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Railverkeerslawaaai en industrielawaai zijn niet van toepassing op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura

2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 20 nieuwe appartementen. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk voor de luchtkwaliteit in zijn algemeenheid.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator (rapport door M&A Omgeving, nr. 221-WBe36-lk-v2, d.d. 13-1-2023). Hierbij is voor de activiteiten in de bouwfase en de nieuwe gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. Deze blijkt 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

In het onderzoek is nog uitgegaan van 24 appartementen, terwijl er 20 appartementen nieuwe worden gerealiseerd. Bovendien is de ontwerpfase ook meegenomen in de bepaling van de stikstofdepositie, wat in de huidige situatie niet meer nodig is. De uiteindelijk berekende stikstofdepositie, zal dus in werkelijkheid altijd lager bedragen, zodat de aanpassing van de rapportage niet noodzakelijk is.

Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe appartementen. De achtergrondconcentratie voor PM₁₀ bedraagt 19,67 µg/m³ met een aantal overschrijdingsdagen van 7.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is door M&A Bodem & Asbest (rapportnr. 221-WBe36-vo-v2, d.d. 2-12-2022) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte niet lijnvormige locaties" werden 8 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden licht bijmengingen met baksteenpuin in de bovengrond aangetroffen. Andere afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur zijn niet

geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is één boring doorgezet tot 1,5 m onder de grondwaterspiegel en afgewerkt als peilbuis. De grondwaterspiegel werd aangetroffen op 4,04 m-mv.

Na analyse van de grondmonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor PAK wordt overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in het grondwater een sterke verontreiniging met koper wordt aangetroffen.

De verhoging met PAK in de bovengrond is te relateren aan de bijmenging met baksteenpuin in de monsters.

De verontreiniging met koper in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Gezien de schaalgrootte van de problematiek, zal een nader onderzoek naar de verspreiding van koper geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom ons inziens niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Weert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in verband met de realisatie van appartementen er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied ligt een kerk (Voorstestraat 36) en sportpark De Moeëdsdiëk (Kaaskampweg 4). In het plangebied is verder een trafogebouw aanwezig, dat gehandhaafd blijft.

De afstand van de nieuwe appartementen tot het kerkgebouw bedraagt 90 meter en tot het dichtst bij gesitueerde sportveld bedraagt de afstand minimaal 95 meter. Deze afstanden zijn voldoende groot om te voldoen aan de richtafstanden van bedrijven met een milieucategorie 2 (30 m), zoals de voornoemde bestemmingen.

Het plangebied wordt dus niet belemmerd door activiteiten van bedrijven.

Er zijn eveneens geen veehouderijen in de omgeving aanwezig, waarvoor het plangebied de maatgevende belemmering vormt.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geven geen belemmeringen voor het bouwplan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Het plangebied is niet in het invloedsgebied van buisleidingen of Bevi-inrichtingen gesitueerd.

Op een afstand van ongeveer 1,4 km ten noordoosten van het plangebied is de rijksweg A2 gelegen. Op ongeveer 500 meter ten zuiden van het plangebied is bovendien de spoorlijn Weert-Roermond gesitueerd. De A2 en de spoorlijn gelden als een route gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van de A2 bedraagt 4 km en van de spoorlijn 3 km, zodat het plan formeel binnen het invloedsgebied is gesitueerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico hiervoor, dient formeel gezien advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Het groepsrisico zal slechts beperkt toenemen, zodat enkel adviezen worden gegeven over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Zowel de bestrijdbaarheid als de bereikbaarheid is akkoord.

De Veiligheidsregio geeft in dit soort initiatieven, een advies over beheersmaatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid:

Initiatiefnemer:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Gebruiker van het gebouw:

- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling op de locatie.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen te beschermen kabels en leidingen. Voordat graafwerkzaamheden plaats zullen vinden zal een Klic-melding worden verricht.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd worden. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten ontheffing aan de orde.

Onderzoek

De depositie van stikstof op de Natura 2000 gebieden is onderzocht met behulp van Aerius. Dit is verwoord in paragraaf 4.3. De depositie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar en vormt geen belemmering voor het plan.

Voor de locatie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 221-WDo-nw-v1, 27-9-2021). De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen.

Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in maart 2021 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 29 maart 2021, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de realisatie van de appartementengebouwen in het plangebied ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing op het perceel, wordt het karakter van het gebied niet significant beïnvloed. Het karakter van de omgeving blijft behouden en er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien van beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden 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 van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de,

nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In verband daarmee zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting bouwen). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel. Deze regels gelden alleen voor de percelen waar niet op een centrale voorziening wordt aangesloten.

De oppervlakte van de nieuwe bebouwing aan de Beemdenstraat 36 en de terreinverharding (inrit, parkeerterrein etc.) zal totaal ongeveer 1.160 m² bedragen.

In het kader van een nieuwe ontwikkeling die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan hanteert de gemeente Weert de norm van 100 mm van het Waterschap Limburg.

Uitgaande van 100 mm te bergen hemelwater per m² verharding / bebouwing, levert dit een noodzakelijke capaciteit van 116 m³ voor genoemde infiltratievoorziening. Naast het aangeven van de infiltratie-voorziening op de bouwtekeningen zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructie-tekening worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij zullen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie onderzoeken worden voorgelegd op grond, waarvan de infiltratie voorziening wordt ontworpen. De bodeminfiltratiecapaciteit moet zodanig zijn dat de gehele

bergingscapaciteit binnen 24 uur volledig beschikbaar is. Dit zal worden aangetoond aan de hand van ontwerp berekeningen. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met zeer extreme neerslag, waarbij de 100 mm overschreden wordt.

In verband met het vorenstaande zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen, waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting bouwen). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het ontwerp van de infiltratievoorziening worden aangegeven en de noodzakelijke berekeningen bijgevoegd, waaruit blijkt dat 116 m³ geborgen kan worden en binnen 24 uur de volledige bergingscapaciteit weer beschikbaar is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

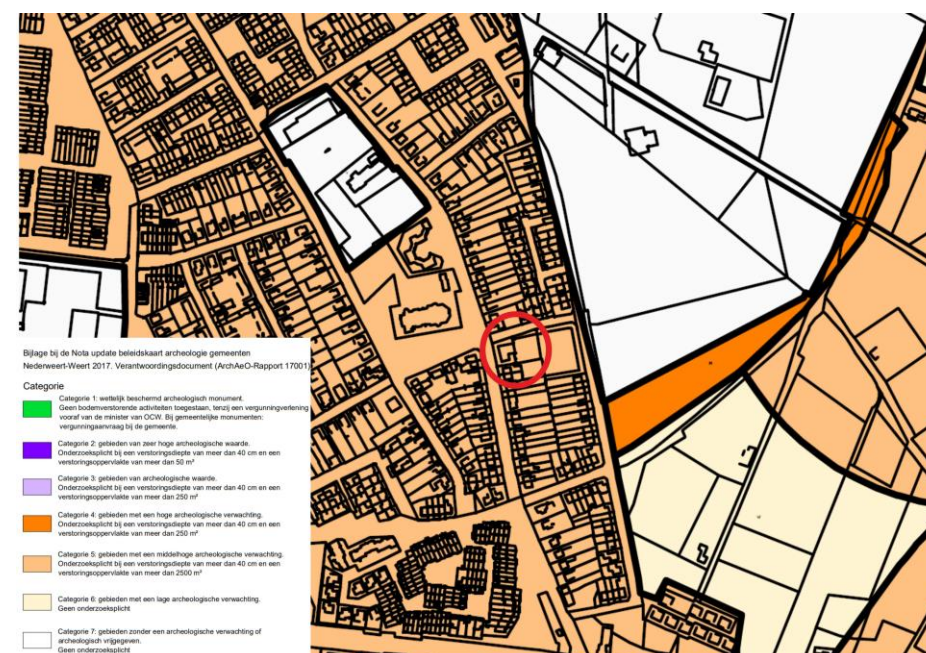
Volgens de archeologische beleidskaart uit 2018 is het plangebied aan de Beemdenstraat 36 en Middelstestraat 46-46b

gesitueerd in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien het te verstoren gebied een oppervlakte heeft van meer dan 2.500 m² en de verstoringsdiepte hoger is dan 40 cm-mv.

Op voorhand is dus geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoog' blijft van kracht op het perceel.

Conclusie

Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het plangebied.



Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart

4.11 M.E.R. beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis van deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Het realiseren van 20 appartementen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) aanmeldnotitie noodzakelijk.

De gemeente Weert heeft d.d. 9-1-2023 een positief besluit genomen over de vormvrije aanmeldnotitie.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe appartementen belemmeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36 in Weert' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van de 20 appartementen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt en de aanduiding 'bijgebouwen'.

Naast de enkelbestemming 'Wonen' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoog' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- 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.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

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

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

Het beleid voor de bestemming 'Wonen' is gericht op:

1. (Bestaande) woningen worden voorzien van een redelijke bouw mogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee, halfvrijstaande en tussenwoning of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt voor wat betreft de vervanging van bestaande woningen.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is maatgevend. Bij ontwikkelingen in het maximum aantal toegestane woningen middels een maatvoerings-aanduiding opgenomen.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het

realiseren van woningen geschikt voor ouderen, zogenaamde levensloopbestendige woningen.

5. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen, vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Nog het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een drie generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookegelegenheden. 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.

Sinds 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning 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 mantelzorgwoning mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van 12 - 14 m bij grondgebonden woningen. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens bij een grondgebonden woningen is bepaald op ten minste 3 m of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat.

Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

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

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van in de standaardsituatie respectievelijk 6 en 10 m, tenzij anders in aangegeven op de verbeelding. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,00 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan enkel betrekking heeft op een appartementencomplex zijn de standaard uitgangspunten voor grondgebonden woningen niet van toepassing. In dit geval is een op maat gesneden bouwvlak opgenomen, waarbinnen de appartementen gerealiseerd kunnen worden. Er is enkel een

aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, voor de gezamenlijke (fietsen)berging op het parkeerterrein achter de appartementen.

Dubbelbestemming Waarde-archeologie-middelhoog

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 5, 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 artikelen 6 tot en met 9 zijn achtereenvolgens de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de uitsluitingen aanvullende werking bouwverordening opgenomen. Deze verschaffen 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.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) 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 (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Handhaving

6.1 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 continu 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;
4. duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

6.2 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 handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

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

6.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.

6.4 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.

6.5 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'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden appartementen zullen bestaan uit een aansluiting op het gemeentelijke riool. Het bestemmingsplan geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

Planschade is geregeld tussen gemeente Weert en de initiatiefnemer. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Weert komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Er zullen planschade-overeenkomsten worden afgesloten, waarbij het plandeel Beemdenstraat 36 afzonderlijk van het plandeel Middelstestraat zal worden beschreven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat wordt voor de omwonenden en belanghebbenden een informatiebijeenkomst gehouden. Bij deze bijeenkomst kan een ieder een reactie geven, mondeling of schriftelijk, over het te presenteren plan. De initiatiefnemers kunnen aan de hand van de reacties nog aanpassingen doen aan het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage.

Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Procedure

8.1 De te volgen procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

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

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 22 juni 2022 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het

voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Beemdenstraat 36'. Hierbij is het volgende aangegeven: *'Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Beemdenstraat 36 naar een woongebouw in 3 verdiepingen met 17 appartementen, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen en parkeer- en groenvoorzieningen. Tevens wordt in dit bestemmingsplan de transformatie van een voormalige kantoorruimte aan de Middelstestraat 46-46B naar 2 appartementen geregeld alsmede de splitsing van een boven het kantoor gelegen appartement op de verdieping in 2 appartementen.'*

8.3 Vooroverleg

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

**Bijlage 1 : Verkennend bodemonderzoek volgens NEN
5740**

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 : Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 4 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 5 : Vormvrije aanmeldingsnotitie m.e.r.