



BESTEMMINGSPLAN

Doolhofstraat 45



Bestemmingsplan Doolhofstraat 45

Datum	1 april 2022
IMRO-nummer	NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01

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>	10
2.4 <i>Regionaal beleid</i>	11
2.5 <i>Gemeentelijk beleid</i>	11
3. Planbeschrijving	13
3.1 <i>Bestaande situatie</i>	13
3.2 <i>Nieuwe situatie</i>	14
3.3 <i>Randvoorwaarden</i>	15
3.4 <i>Verkeer en parkeren</i>	15
4. Planologische aspecten	16
4.1 <i>Inleiding</i>	16
4.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	16
4.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	17
4.4 <i>Bodem</i>	18
4.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	20
4.6 <i>Externe veiligheid</i>	21
4.7 <i>Kabels en leidingen</i>	22
4.8 <i>Ecologie</i>	22
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>	27
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	28
6.	Handhaving	29
6.1	<i>Inleiding</i>	29
6.2	<i>Uitvoering handhavingstoezicht</i>	29
6.3	<i>Overgangsrecht</i>	30
6.4	<i>Voorlichting</i>	30
6.5	<i>Sanctionering</i>	30
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	31
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	31
8.	Procedure	32
8.1	<i>De te volgen procedure</i>	32
8.2	<i>Kennisgeving voorbereiding</i>	32
8.3	<i>Vooroverleg</i>	32
Bijlage 1a	: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek volgens NEN 5740 door Aelmans	
Bijlage 1b	: Aanvullend bodemonderzoek + XRF-onderzoek door M&A Bodem & Asbest	
Bijlage 1c	: Bodemonderzoek Doolhofstraat tussen 43 en 51 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel	
Bijlage 2	: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3	: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 4	: Onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 5	: Quick scan flora en fauna	
Bijlage 6	: Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord	
Bijlage 7	: Vormvrije aanmeldingsnotitie m.e.r.	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een woonzorggebouw te realiseren op een perceel aan de Doolhofstraat 45 in Weert. Het woonzorggebouw zal een capaciteit van 19 wooneenheden voor ouderen hebben met gemeenschappelijke voorzieningen. De realisatie van het gebouw is op grond van het geldende bestemmingsplan uitgesloten, omdat op het perceel aan de Doolhofstraat 45 geen bouwvlak aanwezig is. Op het perceel geldt een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning. Deze wordt ingetrokken, onder de voorwaarde van de nieuwe (onherroepelijke) bestemming van het woonzorggebouw.

De gemeente Weert heeft per brief d.d. 16 april 2021 aangegeven dat zij in principe medewerking kan verlenen aan het initiatief. Voorwaarden die hierbij worden gesteld zijn o.a. het onderbouwen van eventuele milieubelemmeringen, realisatie van stallingsruimte voor scootmobielen en de intrekking van de vergunning voor de bouw van een woning.

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 het woonzorggebouw te kunnen realiseren aan de Doolhofstraat 45 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 Doolhofstraat 45 (gemeente Weert, sectie S, nummer 5759) ligt oostelijk ten opzichte van het centrum van de bebouwde kom van Weert. De Doolhofstraat is de enige ontsluitingsweg voor de locatie. Van hieruit kan het gebied worden verlaten.



Figuur: globale ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het plangebied aan de Doolhofstraat 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 2021.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Er is voor de vergunde woning op het perceel een bouwvlak opgenomen. Verder is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' van toepassing.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met liggende plangebied

Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig om het woonzorggebouw te realiseren. Ook is de juiste bestemming niet aanwezig. Daarom zijn er planologisch normaal gesproken geen mogelijkheden om het gebouw op het perceel te realiseren. Door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan het bouwvlak worden toegevoegd met de specifieke maatschappelijke bestemming.

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 Rijk-, 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

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 Brogel 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 een woonzorggebouw aan de Doolhofstraat 45. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen het gebied met overwegend woningen en tegenover het perceel een maatschappelijke functie (hospice). De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied 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 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 2018 tot en met 2021. Op grond van jurisprudentie is voor initiatieven met minder dan 11 woningen geen ladder-onderbouw nodig. In onderhavige situatie wordt een woonzorggebouw met 19 wooneenheden gerealiseerd. Het betreffen kleinschalige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen. Daarom is een nadere onderbouw van de ladder noodzakelijk.

In dit geval is een nadere onderbouw 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 maatschappelijke doeleinden. In onderhavige situatie betreft het een woonzorggebouw met het concept Verpleegplaatsen Thuis

(VPT's). De woonvorm is bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De voorziening ontlast de druk op de intramurale zorg. De huur wordt door de bewoners zelf betaald, waarbij aanspraak gemaakt kan worden op huurtoeslag. Deze vorm van wonen-met-zorg is een nieuw aanbod op de markt, waarvoor in Weert ruimschoots behoefte is. Het verzorgingsgebied volgens de Ladder kan daarom worden gesteld op de gemeente Weert.

Uit het in 2018 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt dat de kwalitatieve behoefte grotendeels wordt bepaald door ouderen. Gelet op de vergrijzing is dit niet onlogisch. Daarmee samenhangend neemt de behoefte aan wonen met zorg toe. Ouderenzorgaanbieder Land van Horne becijfert het tekort in Weert anno 2020 aan eenheden voor beschermd wonen op 143 en voor beschut wonen op 435. Dit tekort neemt toe tot 347 eenheden beschermd wonen en 939 eenheden beschut wonen in 2050. Dit ondanks dat er in de gemeente Weert sinds 2005 vier grote woonzorgcomplexen zijn gerealiseerd. Vanwege de veranderende inzichten, de toenemende kosten en de krapte op de arbeidsmarkt veranderen de inzichten. De opgave zal in de toekomst meer en meer in kleinere complexen verspreid over de wijken gerealiseerd worden. Voorliggend initiatief is hier een voorbeeld van. Ook zullen mensen met beperkingen langer thuis blijven wonen.

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 2022 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.

Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. Het proces van het opstellen van de Omgevingsvisie kent een aantal fasen.

De ontwerp Provinciale Omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in de tweede helft 2021 vastgesteld.

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. Op basis van de ontvangen zienswijzen kan de inhoud van de verordening nog gewijzigd worden. Uiteindelijk zullen Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vaststellen. Dat zal naar verwachting in december 2021 zijn.

Relatie met de ontwikkeling

Het plangebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er wordt een woonzorggebouw gerealiseerd en tegelijkertijd wordt een bouwmogelijkheid voor een woning ingetrokken. Onderhavige ontwikkeling is daarom niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021

De Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2019, 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 1-1-2020 een planvoorraad van 1.349 woningen. Door diverse plannen, transformaties en sloop is de planvoorraad gegroeid tot 1.559 woningen per 1-1-2021. Op basis van de laatste prognoses voor de groei van het aantal huishoudens in Weert is een opgave voorzien van 1.140 woningen t/m het jaar 2034.

Verder is in de structuurvisie een indicatie gegeven voor kansrijke en kwetsbare segmenten. Voor de gemeente Weert geldt dat eengezinswoningen en seniorenwoningen in de huursector, waarbinnen ook de beoogde woningen vallen, binnen een kansrijk segment vallen.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van een woonzorggebouw aan de Doolhofstraat 45 zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021. Bovendien wordt de vergunde bouwmogelijkheid voor een woning ingetrokken.

Relatie met de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woonzorggebouw en tegelijkertijd de intrekking van de bouwmogelijkheid van een woning op het perceel. 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 en 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 overvloedige 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 het woonzorggebouw is een nieuwe woonvorm voor Weert. Het voldoet daarom aan de waarde 'Goed wonen voor iedereen'. Het voldoet namelijk aan een specifieke doelgroep (ouderen) en speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement.

Het plangebied zal worden voorzien van een groene aankleding rondom het te realiseren gebouw. Het gebouw zelf zal duurzaam worden gerealiseerd met ruimschoots aandacht om zoveel mogelijk energieneutraal te kunnen wonen.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt in het plangebied aan de Doolhofstraat een groepszorgwoning gerealiseerd. Het betreft in totaal 19 wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen. De wooneenheden hebben een eigen woonkamer met pantry, slaapkamer en badkamer. De gemeenschappelijke voorzieningen bestaan o.a. uit een leefkeuken, woonkamer, gemeenschappelijke buitenruimte en berging.



Figuur: situering nieuw woonzorggebouw

De bouw- en goothoogte van het gebouw zal maximaal 6 meter bedragen. Het gebouw zal gedeeltelijk worden voorzien van een verdieping en de rest van het gebouw bestaat alleen uit een begane grond.

Het concept betreft Verpleegplaatsen Thuis (VPT's) en hiervoor is een CIZ-indicatie benodigd. De zorg valt onder de Wet

Langdurige Zorg (WLZ). De woonvorm is bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De voorziening ontlast de druk op de intramurale zorg. De huur wordt door de bewoners zelf betaald, waarbij aanspraak gemaakt kan worden op huurtoeslag.



Figuur : impressie gebouw vanaf de Doolhofstraat (de parkeersituatie is hierin niet meegenomen)

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 16 april 2021 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 een stallingsruimte voor scootmobielen gerealiseerd dient te worden en dat de vergunning voor de woning op het perceel ingetrokken moet worden.

Voor het parkeren van auto's is aan de voorzijde van het perceel ruimte aanwezig.

3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie is via de Doolhofstraat naar de Franciscuslaan of via de Vijverhof naar de Graafschap Hornelaan. Deze wegen kunnen als ontsluitingswegen voor het gebied worden beschouwd.

Parkeren zal aan de voorzijde van het plangebied plaatsvinden. In de CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een kleine eenpersoonswoning, waarmee de zorgwoningen het beste vergeleken kunnen worden, geldt een parkeerkencijfer van 0,5 tot 0,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de 19 wooneenheden geldt dus een totaal aantal parkeerplaatsen tussen 9,5 en 11,4. Op de parkeerplaats aan de zijde van de Doolhofstraat worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

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 geluidsbronnen 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 geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

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

Onderzoek

Wegverkeerslawaa

Het plan betreft de realisatie van een nieuw woonzorggebouw aan de Doolhofstraat 45. Een woonzorggebouw is een woonvorm en daarmee een geluidsgevoelig object, zodat wegverkeerslawaa hier een rol speelt. Daarom is voor de locatie een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa uitgevoerd (M&A Omgeving, nr.

221-WDo-srm2-v1, d.d. 12 mei 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.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van het woonzorggebouw bedraagt 51 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(51-33=)$ 18 dB worden bereikt. Dit zal reeds worden bereikt door de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in het gebouw gegarandeerd.

Industrielawaai

Het woonzorggebouw is gesitueerd nabij het gezonde industrieterrein Doolhof / Leuken Noord. De gemeente Weert is verantwoordelijk voor de geluidboekhouding van het industrieterrein. In juni 2020 heeft hiervoor een berekening plaatsgevonden op het woonzorggebouw. De geluidsbelastingen op het gebouw bedragen 41, 35 en 32 dB(A) in respectievelijk de dag, avond en nacht. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de normering van 50, 45 en 40 dB(A) in de overeenkomstige etmaalperioden.

Aan de Scheepsbouwkade is een bedrijfsperceel gesitueerd dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onderhoud en

reparatie van machines en installaties' heeft. Voor dit bedrijf wordt in paragraaf 4.5 een onderbouwing gegeven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Railverkeerslawaaï is 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 een nieuwe groepszorgwoning. 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-WDo-lk-v1, d.d. 19-5-2021). Hierbij is voor de activiteiten tijdens de bouwfase en in 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 is.

Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe groepszorgwoning. 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 Aelmans (rapportnr. E166934.002/HWO, d.d. 2-6-2016) een verkennend bodemonderzoek en asbest in de bodem onderzoek uitgevoerd. Hierbij werd geconstateerd dat in de bovenlaag sterke verontreinigingen met zink en/of PAK werden aangetroffen. In de ondergrond werden geen verhogingen aangetroffen. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met barium en naftaleen. Asbest werd niet aangetroffen in de bodem.

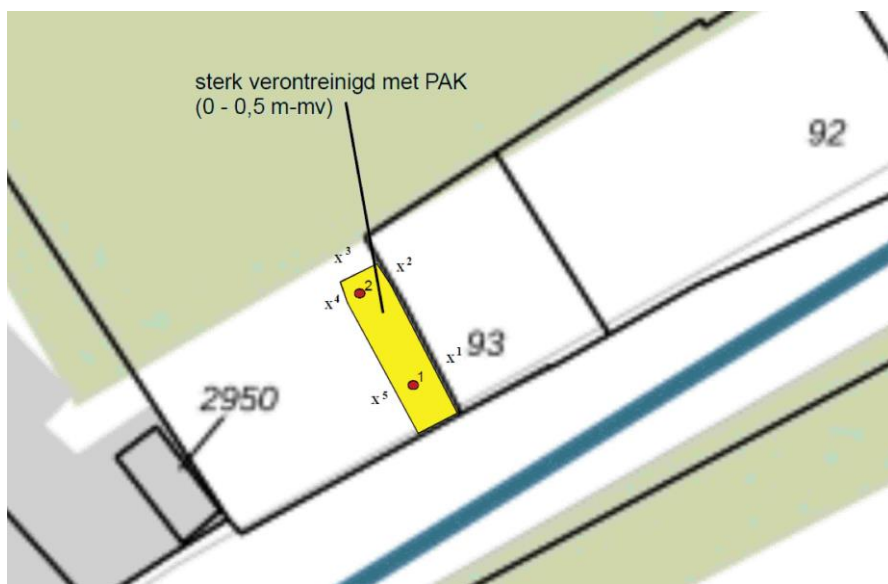
Vanwege de aangetroffen sterke verontreinigingen is door Aelmans (nr. E166934.006/GHA, d.d. 27-7-2016) een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de individuele monsters geanalyseerd op zware metalen en PAK. Hieruit bleek dat boring 1 sterk verontreinigd is met zink en PAK, boring 2 met PAK en boring 3 met zink. Boringen 4 en 5 bleken licht verontreinigd te zijn met PAK.

Op basis van de onderzoeken werd geconcludeerd dat een bodemvolume van 115 m³ grond sterk verontreinigd is en dat er daarom sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.



Figuur : Sterk verontreinigd gebied volgens rapporten van Aelmans

Door M&A Bodem & Asbest is een aanvullend / nader bodemonderzoek gerapporteerd op 24 juli 2020. Hierbij zijn een aantal boringen rond de boorpunten 1 en 2 van Aelmans geplaatst en deze zijn geanalyseerd op PAK. Hieruit bleek dat geen sterke verontreinigingen met PAK zijn aangetroffen. Op basis hiervan is het sterk verontreinigde oppervlak gereduceerd t.o.v. het rapport van Aelmans.



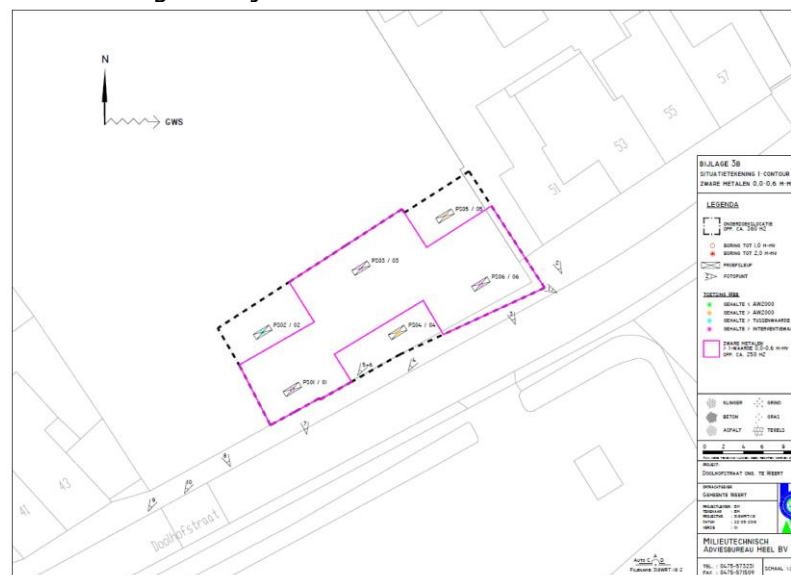
Figuur : Sterk verontreinigd gebied volgens rapport van M&A

Tevens is door M&A Bodem & Asbest een XRF-onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd op 9 juni 2020. Hierbij zijn de verontreinigingen met zware metalen nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging met zink bij boorpunt 1 en 3 van het onderzoek van Aelmans niet kan worden gereproduceerd. Dit zijn waarschijnlijk puntverontreinigingen geweest. Bij boorpunt 1 van het onderzoek door M&A is een sterke verontreiniging met koper en zink aangetroffen. Ook dit blijkt een puntverontreiniging te zijn.

Verder nader onderzoek is op basis hiervan niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit van het perceel is hiermee voldoende vastgelegd.

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

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel (MAH) is een bodemonderzoek uitgevoerd (nr. 318WRT/18/R1, d.d. 22-5-2018) van het voorste deel van het plangebied. Hierbij zijn in de bovengrond matige verontreinigingen met lood en zink aangetroffen en lichte verhogingen met, koper, kwik en PAK. Na uitsplitsing van de individuele monsters blijkt een gedeelte sterk verontreinigd te zijn met zink.



Figuur : Verontreinigingssituatie onderzoek MAH 2018

Op het perceel blijkt ongeveer 150 m³ grond sterk verontreinigd te zijn tot een diepte van maximaal 0,6 m-mv. Ook is het gehalte asbest in de bodem onderzocht. Hieruit blijkt dat de grond voldoet aan de restconcentratie van 100 mg/kg ds. Asbest is dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid, tegen de voorgenomen realisatie van de groepszorgwoning op het perceel.

De aangetroffen sterke verontreinigingen dienen middels een BUS-melding te worden gesaneerd.

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 wonen 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

Ten oosten van het plangebied is het gezoneerde industrieterrein Doolhof / Leuken Noord gesitueerd. In de paragraaf geluid (4.2) is hier reeds een onderbouwing gegeven dat het nieuwe woonzorggebouw geen belemmering is voor het terrein. Er wordt voldaan aan de geluidnormering op het pand.

Aan de Scheepsbouwkade is een bedrijfsperceel gesitueerd dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onderhoud en reparatie van machines en installaties' heeft. Deze bedrijfsbestemming geldt als een categorie 3.1 bedrijf met een hinderafstand van 50 meter over het plangebied. Het nieuwe woonzorggebouw valt binnen deze contour. Omdat er aan de Scheepsbouwkade naast het bedrijfsperceel reeds woningen aanwezig zijn, welke maatgevend zijn voor de geluidbelemmering van de locatie, kan worden gesteld dat het woonzorggebouw niet wordt belemmerd enerzijds en anderzijds geen nieuwe belemmering vormt voor het bedrijfsperceel.

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

In het kader van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het woonzorggebouw is in paragraaf 4.3 onderbouwd dat de luchtkwaliteit ter plaatse als goed kan worden gekwalificeerd.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

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 1,9 km ten oosten van het plangebied is de rijksweg A2 gelegen. De A2 geldt als een route gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van de A2 bedraagt 4 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.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft het plan bekeken en zij kom en tot de conclusie dat het groepsrisico beperkt toeneemt, zodat enkel adviezen worden gegeven over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Zowel de bestrijdbaarheid als de bereikbaarheid is akkoord.

De Veiligheidsregio geeft 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 en BHV organisatie 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.

- Indien sprake is van een BHV organisatie dan dient het toxisch scenario en handelwijze te worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan.

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.

Het advies is opgenomen in bijlage 6 van dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt 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 voortplanting 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 Nbw 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 wordt. 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 Aeries. 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, 19-5-2021). 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 op 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 april 2021 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 14 april 2021, is 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 groepszorgwoning 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 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 nieuwe woonzorggebouw zal worden aangesloten op de riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Het

regenwater van verhardingen en bebouwing wordt afgekoppeld en hiervoor zal een infiltratie-voorziening worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bebouwing en de terreinverharding (terras, inrit etc.) zal totaal ongeveer 1.350 m² bedragen. De gemeente Weert hanteert een minimale eis van 50 mm hemelwaterberging. Het Waterschap Limburg hanteert in principe 100 mm als berging-uitgangspunt.

Uitgaande van 100 mm te bergen hemelwater per m² verharding/bebouwing, levert dit een noodzakelijke capaciteit van 135 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 worden aan de hand van ontwerp berekeningen. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met zeer extreme neerslag, waarbij de 50 mm overschreden wordt.

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 inclusief de bodem- en infiltratieonderzoeken bijgevoegd, waaruit blijkt dat 135 m³ geborgen kan worden en binnen 24 uur de volledige bergingscapaciteit weer beschikbaar is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

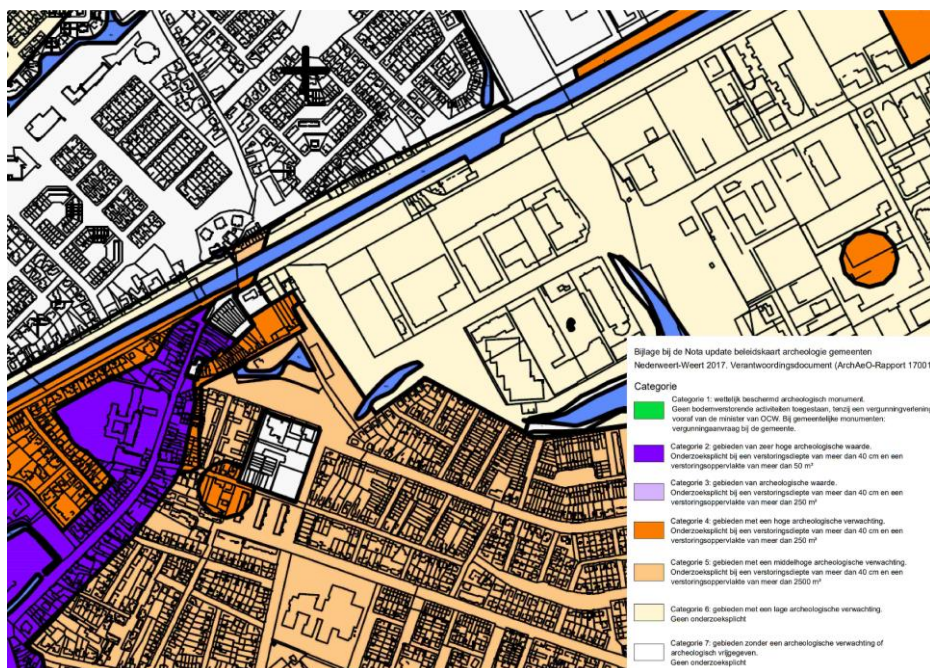
De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen 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 Doolhofstraat 45 gesitueerd in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien het te verstoren gebied een oppervlakte heeft van meer dan 250 m² en de verstoringsdiepte hoger is dan 40 cm-mv. Op voorhand is dus geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog' 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 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 een groepszorgwoning met 19 wooneenheden valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien het gaat om het realiseren van één groepszorgwoning met 19 wooneenheden, wordt dit gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) aanmeldnotitie noodzakelijk.

Deze zal ter beoordeling aan de gemeente Weert worden gestuurd.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe groepszorgwoning 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 'Doolhofstraat 45 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 'Maatschappelijk' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van het woonzorggebouw met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt en de aanduiding 'bijgebouwen'.

Naast de enkelbestemming 'Maatschappelijk' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog' 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.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. wonen met zorg met de daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', met dien verstande dat maximaal het aantal wooneenheden is toegestaan zoals aangegeven op de verbeelding 'maximum aantal wooneenheden';

met daaraan ondergeschikt:

- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- verhardingen, waaronder verkeersvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

Waarde-archeologie-hoog

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' 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 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;
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 groepszorgwoning 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 is ook een anterieure overeenkomst nodig waarin afspraken gemaakt worden over een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen - stedelijk groenfonds.

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 14 juli 2021 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan

'Doolhofstraat 45'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan de herziening van de locatie Doolhofstraat 45 betreft. Het aantal wooneenheden wordt in het bestemmingsplan op 19 bepaald.

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.

Het Waterschap Limburg heeft per e-mail d.d. 27 september 2021 laten weten dat het plan er goed uit ziet. Het Waterschap hanteert geen ondergrens meer. Bouwprojecten hebben al snel veel impact als ze in een gebied liggen waar weinig ruimte is. Denk niet alleen aan berging onder de grond maar ook aan duurzame mogelijkheden als sedumdaken.

In reactie op de mail van het Waterschap wordt aangegeven dat met het advies rekening gehouden wordt bij de verdere uitwerking van de plannen.

**Bijlage 1a : Verkennend + aanvullend bodemonderzoek
volgens NEN 5740 van Aelmans**

**Bijlage 1b : Aanvullend bodemonderzoek + XRF-onderzoek
door M&A Bodem & Asbest**

Bijlage 1c : Bodemonderzoek door MAH

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 : Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 : Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 5 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 6 : Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Bijlage 7 : Vormvrije aanmeldingsnotite m.e.r.