

Bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101'

Zeci Vastgoedontwikkeling

Vastgesteld

Behoort bij besluit van
de gemeenteraad van Weert van
25 maart 2014

De griffier,

Bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 t/m 101'

Zeci Vastgoedontwikkeling

Vastgesteld

Rapportnummer: 211X04468.060581_3

Datum: 25 maart 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. W. Zeelen (Zeci Vastgoedontwikkeling)

Projectteam BRO: Dhr. mr. Reinder Osinga, dhr. Niels Paree en mevr. ing. Guusje Peeters

Concept: 1 oktober 2010

Voorontwerp: -

Ontwerp: 17 november 2010

Vaststelling: 25 maart 2014

Trefwoorden: Weert, Kerkstraat, Sutjensstraat, Keent, woningbouw

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte nummer 14

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling	6
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Regionaal beleid	20
4.4 Gemeentelijk beleid	20
5. ONDERZOEKSASPECTEN	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Milieuaspecten	23
5.2.1 Bodem	23
5.2.2 Geluid	26
5.2.3 Luchtkwaliteit	27
5.2.4 Externe veiligheid	28
5.2.5 Milieuzonering	30
5.3 Archeologie	30
5.4 Natuur en landschap	31
5.5 Flora en fauna	31
5.6 Verkeerskundige aspecten	32
5.7 Kabels en leidingen	33
5.8 Duurzaamheid	33
5.9 Waterhuishouding	33
5.10 Beschermde en beeldbepalende panden	36
6. JURIDISCHE VORMGEVING	40
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	40
6.2 Toelichting op de planregels	41
6.2.2 Bestemmingsregels	42

6.2.3 Algemene regels	45
6.2.4 Overgangs- en slotregels	46
7. HANDHAVING	49
7.1 Inleiding	49
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	49
7.3 Overgangsrecht	49
7.4 Voorlichting	50
7.5 Controles	50
7.6 Sanctionering	51
8. OVERLEG EN INSPRAAK	53
8.1 Procedure	53
8.2 Kennisgeving voorbereiding	54
8.3 Vooroverleg	54

Afzonderlijke bijlagen

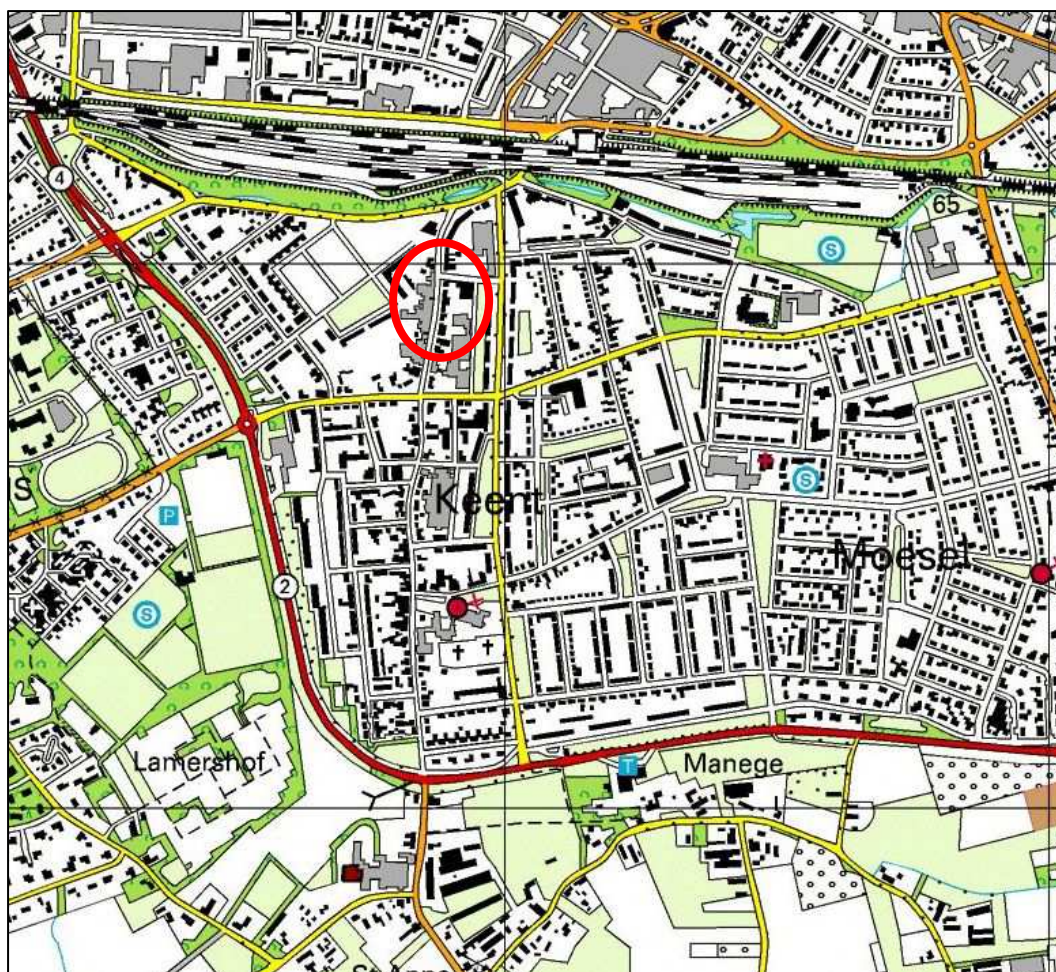
1. Econsultancy BV, Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 97 tm 101 ter Weert, gemeente Weert, rapportnummer 06111860, d.d. 23 januari 2007;
2. Econsultancy BV, Nader onderzoek Kerkstraat 97 tm 101 te Weert, gemeente Weert, rapportnummer 09101681, d.d. 3 december 2009;
3. Econsultancy BV, (Deel)saneringsplan Kerkstraat 97 tm 101 te Weert, gemeente Weert, rapportnummer 09011007, d.d. 7 september 2010;
4. DGMR Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï en onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer, rapport V.2007.0372.00.R001, d.d. 18 september 2007; Arcadis, Externe veiligheid bestemmingsplan Keent rapportage gemeente Weert, kenmerk 141223/EA8/019/000655/sfo, d.d. 10 januari 2010;
5. Arcadis, Externe veiligheid bestemmingsplan Keent rapportage gemeente Weert, kenmerk 141223/EA8/019/000655/sfo, d.d. 10 januari 2010;
6. Bureau Meervelt, Notitie flora en fauna Kerkstraat, Weert, projectnummer 09-080, d.d. 22 oktober 2009;
7. Grontmij, Geohydrologisch onderzoek Sutjensstraat te Weert gemeente Weert, projectnummer 233959, d.d. 25 oktober 2007.

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van vier woningen aan de Kerkstraat 99-101 in Weert. De Kerkstraat is gelegen in het zuidwesten van Weert en binnen de Ringbaan, in de wijk Keent.

De vier woningen maken deel uit van het bouwplan aan de Kerkstraat-Sutjensstraat dat voorziet in de realisatie van in totaal 12 woningen. Onderhavige vier woningen zijn, als onderdeel van het totaalplan, echter niet opgenomen in het bestemmingsplan Keent 2008.

Om deze vier woningen derhalve te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat er een nieuw postzegelplan voor de locatie wordt vastgesteld.



Afbeelding 1. Topgrafische kaart met globale aanduiding van de ligging van het plangebied

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Keent 2008', zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Weert op 29 oktober 2008 en in werking is getreden op 18 december 2008.

Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk.

Om de realisatie van de woningen ter plaatse mogelijk te maken, dient de geldende bestemming ter plaatse gewijzigd te worden. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van de woningen binnen het desbetreffende plangebied wordt gegeven, vergezelt het plan.

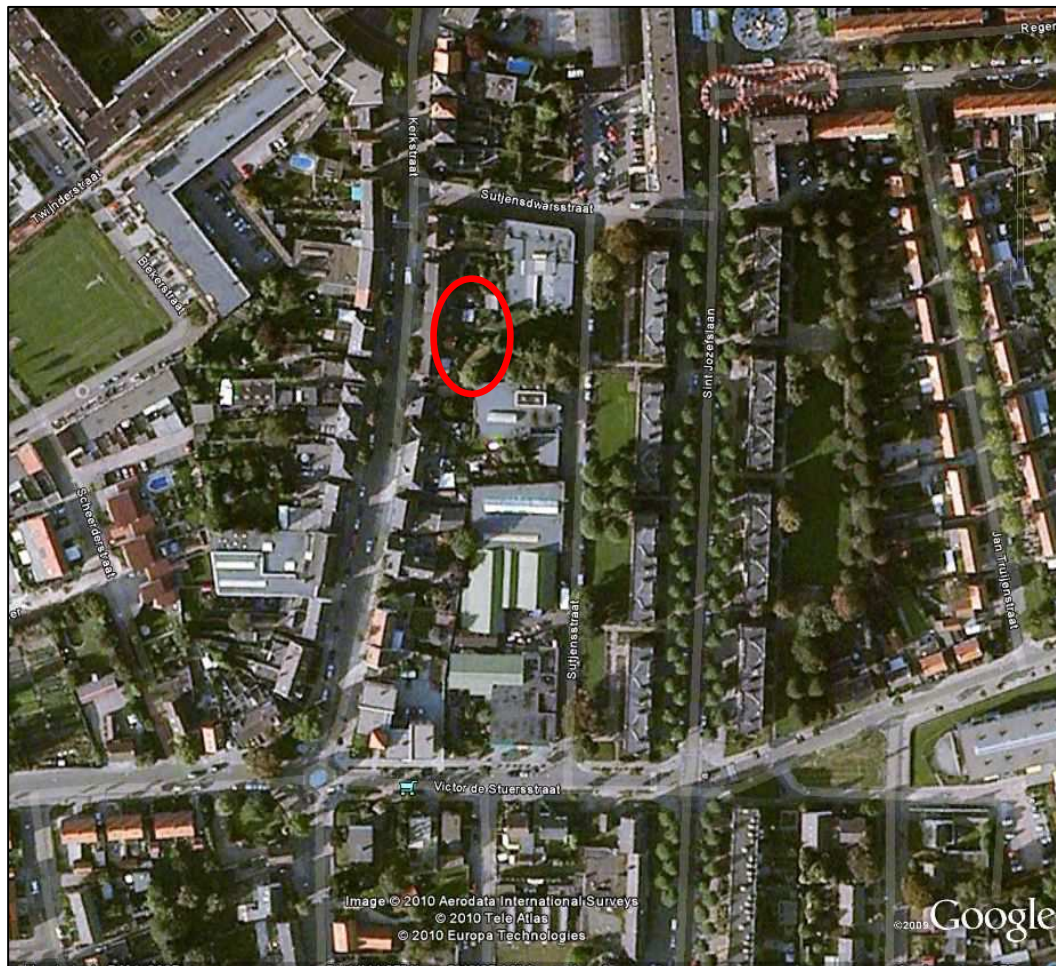
De toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksresultaten belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de wijk Keent in het noordelijk deel van de Kerkstraat, ter hoogte van de huisnummers 99-101. Het betreft het aan de Kerkstraat gelegen gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R perceel 513.

De wijk Keent is gelegen in Weert-Zuid. Deze wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Roermond, aan de westzijde door de Ringbaan-West, aan de zuidzijde door de Ringbaan-Zuid en aan de oostzijde globaal door de Oudenakkerstraat en Frederik Hendrikstraat.



Afbeelding 2. Luchtfoto en plangebied

De Kerkstraat vormt een oud bebouwingslint vanuit het centrum waar hoofdzakelijk grondgebonden woonbebouwing aanwezig is, maar waar verspreid ook enkele voorzieningen aanwezig zijn.

Op 14 maart 2006 heeft de gemeenteraad de Kerkstraat als potentieel stads- en dorpsgezicht aangewezen. De procedure om te komen tot een definitieve gemeentelijke bescherming is inmiddels doorlopen. Op 14 maart 2006 heeft de raad de welstandsnota zodanig aangepast dat voor de destijds nog aan te wijzen gemeentelijke stads- en dorpsgezichten het welstandsniveau aangepast is tot niveau 3 (bijzonder). Dit houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel dat de gemeente een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage hieraan moeten leveren. Het streven is niet het nabouwen, maar het respecteren van de historische context.

Bij het opstellen van het bouwplan is rekening gehouden met de ligging in het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht (zie verder ook paragraaf 5.10).

Aan weerszijden van het bouwplan bevindt zich woonbebouwing bestaande uit één en twee bouwlagen met kap. Aan de achterzijde, aan de Sutjensstraat, zijn de nieuwe woonbebouwing en bijbehorende parkeervoorzieningen geprojecteerd welke deel uitmaken van het totaalplan aan de Kerkstraat-Sutjensstraat.

In het plangebied zelf bevindt zich nog een oude langgevelboerderij welke in het verleden deels ten behoeve van een edelsmederij in gebruik is geweest. Momenteel maakt deze een enigszins verwaarloosde indruk. In het kader van de voorgenomen bouw van de vier woningen zal het pand worden gesloopt. Hiervoor is door de gemeente Weert reeds een sloopvergunning verleend.

2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

Bestemmingsplan 'Keent 2008'

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Keent 2008' dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Weert op 29 oktober 2008 en in werking is getreden op 18 december 2008.

Het plangebied heeft binnen dit bestemmingplan de bestemming 'Wonen (W)'. Voor 'Wonen (W)' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en gronden.

Tevens zijn de gronden aangeduid als 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'.

In artikel 4.2.4 is bepaald dat per bouwperceel niet meer woningen zijn toegestaan dan:

- er bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan, tenzij op de plankaart anders is weergegeven;
- er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet;
- er kunnen worden gebouwd krachtens de vrijstellingsbepalingen in paragraaf 4.6.5 (red. bedoeld wordt paragraaf 4.6.6);
- er binnen het bouwvlak kunnen worden gebouwd overeenkomstig het op de plankaart aangegeven aantal woningen.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerende plankaart bestemmingsplan 'Keent 2008'

In de huidige situatie is binnen het plangebied, waar de te realiseren woningen geprojecteerd zijn, slechts het pand aan de Kerkstraat 99-101 aanwezig. Op grond van artikel 4.2.4 is de realisatie van de vier nieuwe woningen niet direct toegestaan. Ook middels een ontheffing is de realisatie van de woningen niet mogelijk, aangezien er geen 'nieuwbouw bouwvlak' is opgenomen op de plankaart en er geen maximum aantal nieuwe woningen is opgenomen, zoals bedoeld in artikel 4.6.6 sub a.

Het overige deel van het bouwplan aan de Kerkstraat-Sutjensstraat is wel opgenomen in het bestemmingsplan 'Keent 2008', aangezien hiervoor 8 nieuw te bouwen woningen zijn aangeduid op de plankaart.

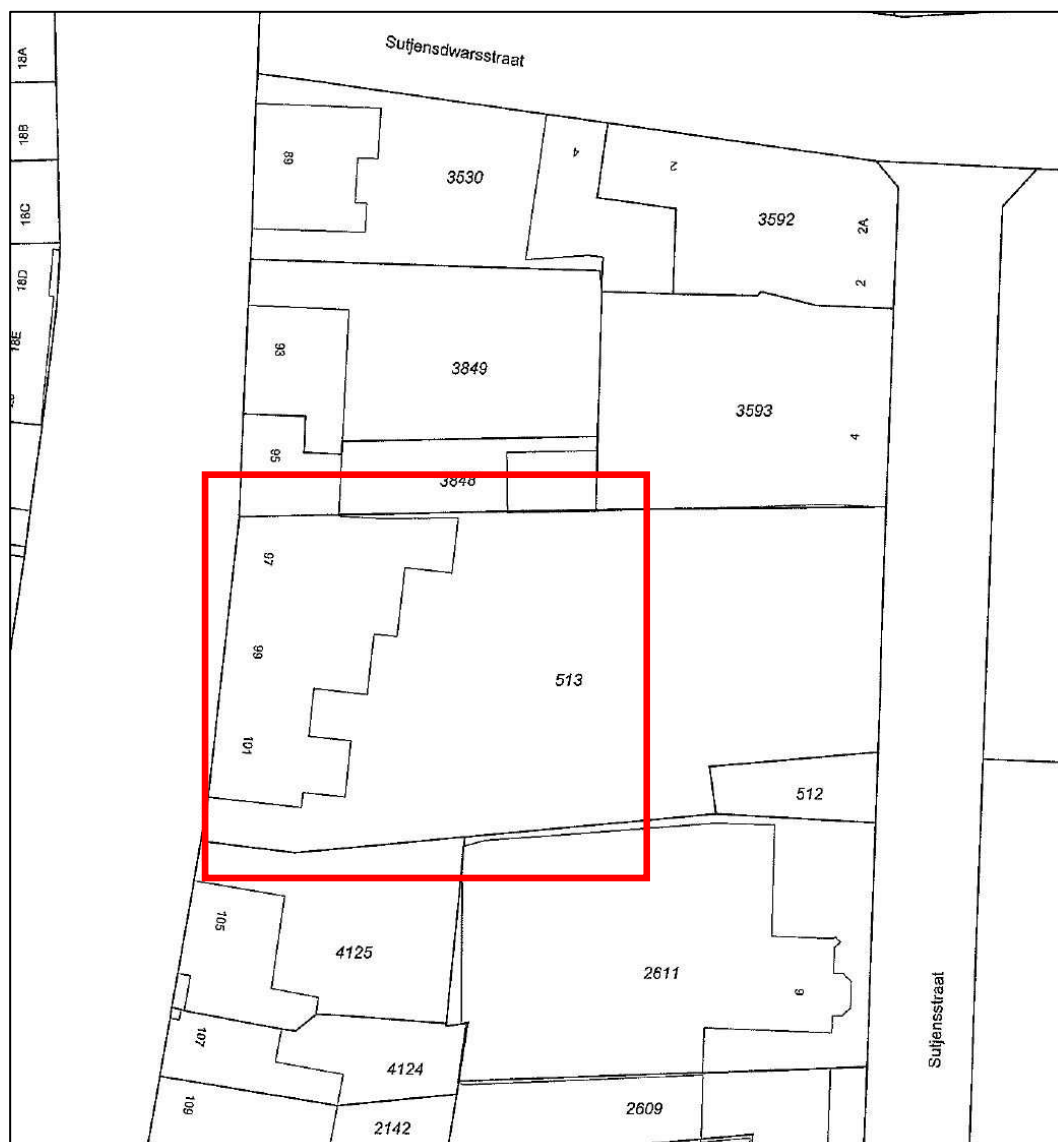
De als 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de in bijlage 3 van de vigerende voorschriften opgenomen inventarisatie (zie ook bijlage 1 van de regels behorende tot onderhavig bestemmingsplan).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen gelegen in een gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en (ver)nieuwbouwplannen gelegen in de directe omgeving van bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als gemeentelijk dan wel rijksmonument, met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op de historische karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht dan wel deze monumenten.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat ter plaatse geen sprake is van als zodanig aangeduide monumenten. De opzet van het bouwplan is afgestemd op de historische karakteristiek van de Kerkstraat (zie ook paragraaf 5.10).

3. PLANBESCHRIJVING

Het project behelst de bouw van vier aangebouwde grondgebonden woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap (waarbij de kap aan de voorzijde doorloopt tot aan de eerste verdiepingvloer). De woningen worden gerealiseerd aan de Kerkstraat te Weert, op het voorste deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie R, nr. 513).

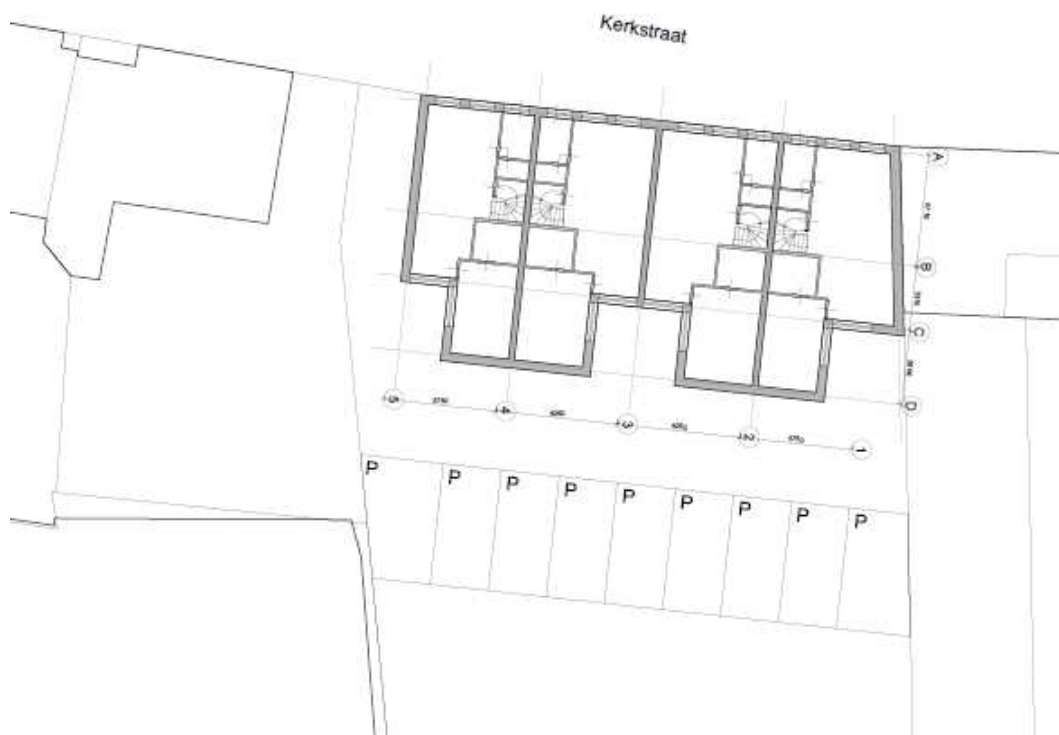


Afbeelding 4. Bestaande kadastrale situatie

De woningen (type C in afbeelding 5) hebben een maximale nok/bouwhoogte van circa 9,9 meter en een goothoogte van circa 3,9 meter aan de voorgevel en circa 6 meter aan de achtergevel. De woningen worden voorzien van een eigen parkeerplaats, welke als optie kan worden gerealiseerd als een garage.

Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich een binnenterrein dat, ten behoeve van alle nieuwe woningen het totaalplan Kerkstraat-Sutjensstraat, wordt ingericht als parkeervoorziening. Op dit binnenterrein worden in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd en zijn er aanvullend 12 parkeerplaatsen welke, in de vorm van een optie, als garage gerealiseerd kunnen worden.

De parkeervoorzieningen welke direct achter onderhavige woningen gelegen zijn, zijn reeds geregeld in het huidige bestemmingsplan 'Keent 2008'. Het toekomstige gebruik van de parkeervoorzieningen is mede bedoeld voor de overige 8 woningen in het totaalplan.



Afbeelding 5. Verkavelingsschets bouwplan 4 woningen



Afbeelding 6. Schets gevelaanzichten vier woningen (type C)

Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt er een kwalitatieve invulling gegeven aan een gebied dat in de huidige situatie deels bebouwd is met een vervallen boerderij. Het plan maakt in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht onderdeel uit van het totaalplan van 12 woningen in het gebied Kerkstraat-Sutjensstraat.

Door de ontwikkeling van de woningen wordt kortom een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan het voormalige gemengde gebied en aan het straatbeeld ter plaatse.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat ter plaatse geen sprake is van als zodanig aangeduide monumenten. De opzet van het bouwplan is, gezien de ligging in het 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht', afgestemd op de historische karakteristiek van de Kerkstraat (zie ook paragraaf 5.10).

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend stuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2010), eveneens een overkoepelend beleidsstuk. Het regionale beleid wordt behandeld aan de hand van de 'Regionale woonvisie Weerterkwartier'. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de 'Structuurvisie fase 1' van de gemeente Weert.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden.

Bouwen in of bij de kern

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat houdt in dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen nogmaals uiteengezet in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen te onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen).

Vornoemde nationale ruimtelijke belangen zijn belangen waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en deze geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Van de 33 nationale ruimtelijke belangen zoals omschreven in de Realisatieparagraaf, is slechts een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten*: nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven;
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid*: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Zowel het aspect milieu, als externe veiligheid moet vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken. Overheden zijn eraan gehouden de basiskwaliteit te realiseren, welke is neergelegd in sectorale milieuwet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Wet luchtkwaliteit, de Wet geluidhinder en de Wet bodembescherming;
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem*: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten;
- *Bescherming en nadere ontwikkeling bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen*: voorop staat de verplichting tot bescherming en instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden;
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit*: de landschappelijke kwaliteit moet expliciet worden meegenomen in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel behoud, versterking als vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit. De belangrijkste kwaliteiten van het landschap zijn de culturele kwaliteit, de natuurlijke kwaliteit, de gebruikskwaliteit en de belevingskwaliteit.

Doorwerking belangen in plangebied

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* de realisatie van de woningen vindt plaats ter plaatse van bestaande bebouwing in de bebouwde kom van Weert. Er is derhalve sprake van bundeling en concentratie;
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* in hoofdstuk 5 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Derhalve zijn de milieu en veiligheidsaspecten vroegtijdig in het planvoornemen betrokken. Uit hoofdstuk 5 volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van milieukwaliteit en/ of externe veiligheid;
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* in het plan is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 en in het bijzonder in de waterparagraaf;
- *Bescherming en nadere ontwikkeling bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen:* in hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden. Uit dit hoofdstuk volgt dat er geen belemmeringen zijn;
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* uit hoofdstuk 3 blijkt dat ter plaatse nauwelijks tot geen sprake is van landschappelijke waarden, gezien de reeds aanwezige bebouwing en derhalve geen versterking en/ of behoud hiervan hoeft plaats te vinden.

Onderhavige ontwikkeling behelst de nieuwbouw van vier grondgebonden woningen. Er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. De projectlocatie is een inbreidingslocatie in de kern Weert, waarbij de bestaande ruimte door herstructurering zo optimaal mogelijk gebruikt wordt. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006)

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006) vastgesteld en in 2008 en 2010 is het POL2006 geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van Wet ruimtelijke ordening door provincies opgesteld moet worden.

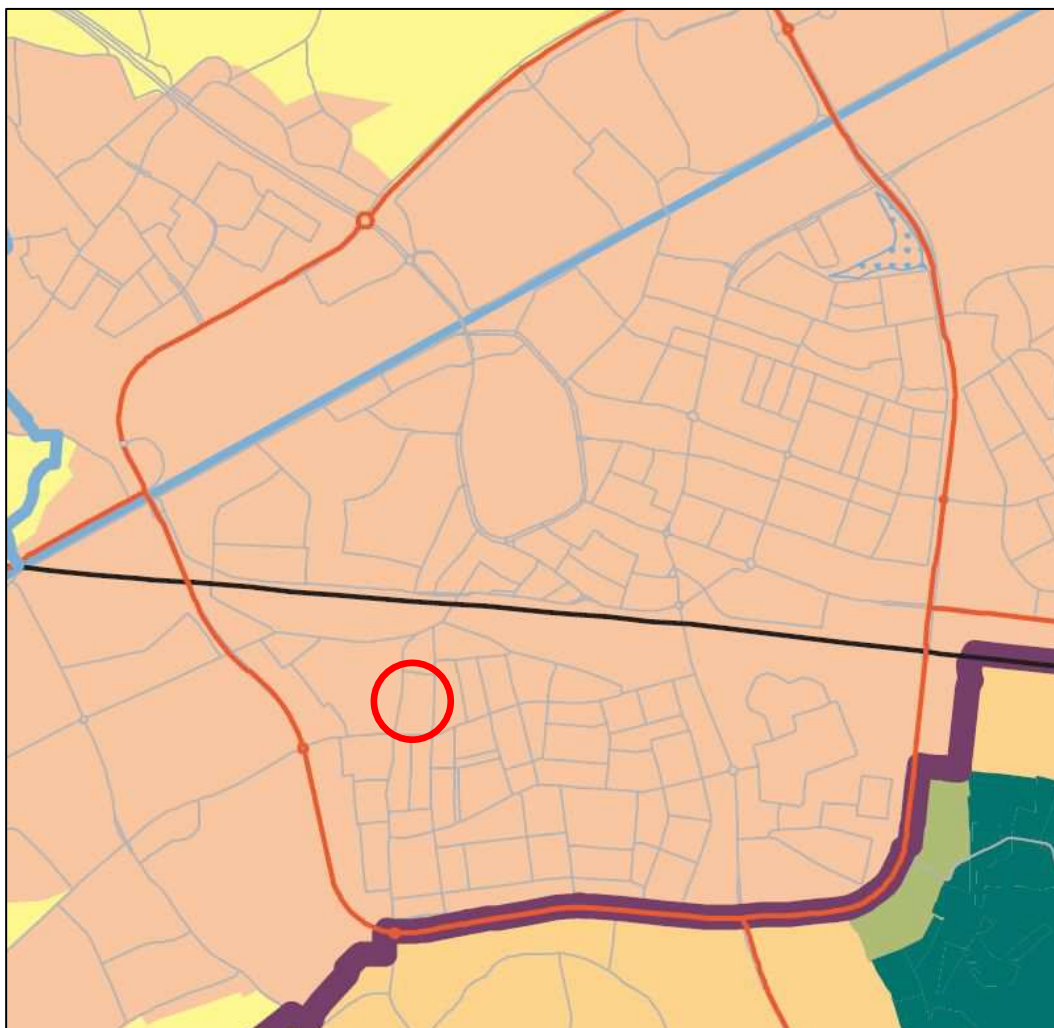
Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen.

De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelinggebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen, zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.



Afbeelding 7. Uitsnede perspectievenkaart POL2006 (actualisatie 2010)

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (perspectief 9) en is het gebied gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.

Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en ste-

delijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Zeven stadsregio's krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in onze provincie. De ontwikkeling van de stadsregio's is een primaire verantwoordelijkheid van gemeenten. Het plangebied is gelegen in de stadsregio Weert-Nederweert. De stadsregio Weert-Nederweert vormt het centrum van een overwegend agrarische regio die zich deels over de provincie- en landsgrenzen uitstrekt. De stadsregio heeft een strategische ligging als poort van Limburg naar het Brabantse achterland. Door de ligging vervult zij ook een functie ten opzichte van de regio Eindhoven. Weert richt zich in toenemende mate op de opvang op de gebieden van woningbouw en bedrijvigheid vanuit Brabant en met name de regio Eindhoven. De positie van stedelijk gebied wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, winkelen en uitgaan. Om de positie als stadsregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken en om de trekkersrol in de regio op zich te nemen.

Afweging beleid POL 2006

De ontwikkeling van de woningbouw binnen het plangebied past binnen het provinciaal beleid zoals dat is verwoord in het POL2006. Er wordt gebouwd binnen perspectief 9 en binnen de grens stedelijke dynamiek, waar de bouw van woningen volgens het provinciale beleid bij uitstek dient plaats te vinden.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- Apart kwaliteitsmenu voor uitlegebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

De kaart 'perspectieven' van het POL2006 is aan de hand van de POL-aanvulling geactualiseerd. Het plangebied is zoals reeds aangegeven, gelegen binnen het perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. De POL-aanvulling is hierop niet van toepassing.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen, danwel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8, mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het plangebied is gelegen binnen perspectief 9 en binnen de 'Grens Stedelijke Dynamiek' van de Stadsregio Weert. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is dan ook niet van toepassing op onderhavig initiatief.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de juridische status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro en vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL, zoals ook bedoeld is in de Wro.

De wetgever heeft bepaald dat de provincie in zijn structuurvisie(s) moet aangeven wat de relevante ruimtelijke belangen zijn. POL 2006 en de bijbehorende POL aanvullingen vormen op grond van het overgangsrecht de huidige provinciale structuurvisies. Daarin staan de provinciale belangen genoemd en het beleid dat ten aanzien van die belangen wordt gevoerd. POL 2006 c.s. bevatten evenwel (veel) meer belangen dan alleen ruimtelijke belangen. Het POL is immers een integraal strategisch beleidsplan, waarin naast ruimtelijke ook sociale, economische, milieu- en waterstaatsbelangen zijn verenigd. Voor de uitvoering van het POL onder nieuwe Wro gaat het echter alleen om de provinciale *ruimtelijke* belangen. Dat zijn aspecten van het provinciaal beleid die geheel of gedeeltelijk een ruimtelijke implicatie hebben. Die belangen zijn in de Belangenstaat opgenomen.

De Provinciale belangenstaat dient ervoor om vast te stellen of er een provinciaal belang bij een bestemmingsplan of projectbesluit is betrokken. Niet in alle gevallen waarbij een provinciaal belang aan de orde is, hoeft overigens de provincie bij het vooroverleg betrokken te worden. Ten aanzien van deze gevallen is een Uitzonderingenlijst opgesteld. In het plangebied spelen geen belangen zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Tevens valt perspectief 9 in de Uitzonderingenlijst en zijn er in principe geen punten op basis waarvan de provincie het plan zou willen beoordelen. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 3.1.1. Bro) is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2006-2010

Op 4 juli 2006 heeft de gemeenteraad van Weert de regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2010 vastgesteld. In deze nota is de visie op het wonen van de gemeenten Weert, Nederweert en Leudal (voor wat betreft de voormalige gemeente Hunsel) vastgelegd. Een van de bouwstenen voor deze nota was de Provinciale Woonvisie. De provincie heeft in haar visie onder andere een globale verdeling van woningcategorieën voor de regio Weerterkwartier voor de periode 2006-2010 opgenomen. Ook wordt niet meer gewerkt met richtcijfers maar met bandbreedtes. Hierdoor wordt het gemakkelijker om met flexibele bouwprogramma's te werken en dus nieuwe initiatieven toe te laten.

De regio beschouwt de woningbouwplanning en –programmering als een dynamisch overzicht. Tweemaal per jaar vindt actualisatie plaats. De eerste actualisatie heeft in december 2006 plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 19 mei 2009 ingestemd met de vierde actualisatie van de woningbouwplanning en –programmering.

De woningen zijn opgenomen in de regionale woonvisie 2010-2014. Er wordt één woning gesloopt. Per saldo bedraagt de toename 3 woningen.

De voorgenomen woningbouw aan de Kerkstraat past binnen de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in de regionale woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase 1

In de Structuurvisie fase 1 zijn de reeds voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van de diverse beleidsterreinen, waaronder wonen, economie, groen, water, infrastructuur, cultuur en maatschappelijke voorzieningen voor de gemeente Weert. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kern-niveau een voorlopig actieprogramma samengesteld uit de in de vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

De Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een kaderstellend beleid en biedt het kader voor kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet.

In de Structuurvisie fase-1, dat op 18 maart 2009 door de raad is vastgesteld, zijn alle lopende initiatieven opgenomen. Het onderhavige plan was destijds nog niet concreet, wel is reeds gemeld dat herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat-Noord in voorbereiding is, aangezien een groot deel van de daar aanwezige bedrijvigheid inmiddels is uitgeplaatst.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld, welke in het kader van de realisatie van een nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. Voor de ontwikkeling van onderhavig project is er sprake van een initiatief van een commerciële ontwikkelaar, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om woningen te bouwen. De gemeente Weert is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van de woningen mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Weert heeft met de initiatiefnemer van het plan een realisatieovereenkomst afgesloten voor wat betreft de uitvoer van het totaalplan betreffende 12 woningen in het gebied Kerkstraat-Sutjensstraat. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer de kosten en risico's binnen het plangebied met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt. Het betreft een anterieure overeenkomst welke derhalve ook op onderhavige ontwikkeling van toepassing is.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggend project is in 2007 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV¹. Uit het rapport blijkt het volgende:

¹ Econsultancy BV, Verkennd bodemonderzoek Kerkstraat 97 t/m 101 ter Weert, gemeente Weert, rapport-nummer 06111860, d.d. 23 januari 2007

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met koper, lood en zink, licht tot matig verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met cadmium, PAK, EOX en minerale olie. De gehalten aan arseen, cadmium, koper, lood, zink, PAK en minerale olie bevinden zich boven de bodemgebruikswaarde voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Limburg wordt gehanteerd. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, koper, zink, tetrachlooretheen en minerale olie, waarbij de metaalverontreinigingen hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de aanwezigheid van tetrachlooretheen heeft Econsultancy BV geen verklaring, aangezien in de ondergrond geen soortgelijke verontreiniging is aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt, op basis van de aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen, verworpen. Econsultancy BV adviseert om een nader onderzoek in te stellen naar de aard en omvang van de geconstateerde verontreinigingen met arseen, cadmium, koper, lood, zink, PAK, EOX en minerale olie in de bovengrond.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Econsultancy BV² een nader bodemonderzoek ingesteld. Het nader bodemonderzoek van december 2009 volgt op het in december 2008 uitgevoerde nader bodemonderzoek³ waarin de verontreinigingen met koper, lood en zink destijds als afgeperkt zijn beschouwd. De totale omvang van de verontreiniging werd destijds geraamd op circa 600 m³, waarvan circa 150 m³ sterk verontreinigd.

² Econsultancy BV, Nader onderzoek kerkstraat 97 t/m 101 te Weert, gemeente Weert, rapportnummer 09101681, d.d. 3 december 2009

³ Econsultancy BV, rapportnummer 08091635 WEE.ZEE.NAD, december 2008

Omdat volgens de gemeente Weert de aangetroffen verontreinigingen in de boven- en ondergrond niet geheel zijn ingekaderd is in december 2009 nogmaals een nader onderzoek ingesteld.

Uit het nieuwe nader bodemonderzoek blijkt dat op basis van analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen de sterke verontreiniging met zware metalen (koper, lood en zink) in de grond als afgeperkt worden beschouwd. De sterke verontreinigingen bevinden zich voornamelijk op het westelijk deel van de locatie in de grond tot maximaal 1,2 m-mv. De totale omvang van de verontreinigingen wordt geraamd op 900 m³ waarvan circa 210 m³ sterk verontreinigd is.

Indien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is er sprake van een potentieel risico dat aanleiding geeft tot een vorm van saneren of beheren. Aan de hand van een milieuhygiënische beoordeling is een inzicht verkregen in de humane, ecologische en verspreidingsrisico's.

Gesteld wordt dat op de locatie sprake is van het volgende geval van bodemverontreiniging: *“Geval van bodemverontreiniging met koper, lood en zink in de grond”*.

Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Uitgaande hiervan, alsmede van de mate en het volume van de grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), wordt gesteld dat het hier in het kader van de Wet Bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, welke niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

Econsultancy adviseert de met koper, lood en zink verontreinigde bodem voorafgaand aan de geplande nieuwbouw te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding.

Saneringsplan

In het door Econsultancy BV opgestelde (deel)saneringsplan⁴ is opgenomen hoe de saneringswerkzaamheden zullen plaatsvinden.

De licht (>MWW) tot sterk verontreinigde bovengrond ter plaatse van de saneringslocatie zal separaat worden ontgraven en worden afgevoerd naar een respectievelijk een erkend grondreiniger en een erkend verwerker. Als terugsaneerwaarde geldt de generieke maximale waarde voor de bodemfunctie- en -kwaliteitsklasse wonen.

Na de graafwerkzaamheden zullen van de putwand en de putbodem controlemonsters worden genomen. Indien de gehalten van de geanalyseerde parameters van de grondmengmonsters van de putbodem en/of putwanden de terugsaneerwaarde overschrijden, dient de (rest)verontreiniging verder ontgraven te worden, waarna opnieuw

⁴ Econsultancy BV, (Deel)saneringsplan Kerkstraat 97 t/m 101 te Weert, gemeente Weert, rapportnummer 09011007, d.d. 7 september 2010

controlemonsters worden genomen. Indien uit de eindbemonstering blijkt dat de verontreiniging tot de gestelde terugsaneerwaarde is verwijderd worden de ontgravingswerkzaamheden beëindigd.

De provincie Limburg is het bevoegd gezag voor de grondsanering. De provincie Limburg heeft met een schrijven van 7 oktober 2010 het saneringsplan goedgekeurd.

De volledige rapportages van zowel het verkennend bodemonderzoek als het nader bodemonderzoek en (deel)saneringsplan, zijn als afzonderlijke bijlagen aan de planstukken toegevoegd.

5.2.2 Geluid

Weg- en railverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone, tenzij het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Vanwege de verschillende bouwplannen in het gebied Sutjensstraat in Weert is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een lucht- en akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Het gebied dat gelegen is aan de achterzijde van onderhavige woningen (aan de Sutjensstraat) is hierin onderzocht.

Ten aanzien van het gebied aan de Sutjensstraat geldt dat het volgens de rapportage van DGMR gelegen is binnen de geluidzone van de St. Jozeflaan (50 km/uur) en de spoorlijn Weert-Roermond.

Het gebied ligt verder binnen de invloedssfeer van de Sutjensstraat, Kerkstraat, Sutjensdwarsstraat, Victor de Stuerstraat, Schaekenstraat en Bloemartstraat (30 km/uur).

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de St. Jozeflaan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschrijdt ter plaatse van plangebied B (Sutjensstraat midden). Het onderzochte gebied aan de Sutjensstraat bevindt zich niet in plangebied B.

De geluidbelasting afkomstig van de Sutjensstraat, Kerkstraat, Sutjensdwarsstraat, Victor de Stuerstraat, Schaekenstraat en Bloemartstraat is in het onderzochte gebied aan de Sutjensstraat nergens hoger dan 48 dB, zodat in het kader van de bouwvergunning geen strengere eisen gelden wat betreft de karakteristieke geluidwering van de gevel in dit gebied.

De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer is lager dan de ten hoogst toelaatbare waarde.

⁵ DGMR Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai en onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer, rapport V.2007.0372.00.R001, d.d. 18 september 2007

Wat betreft de cumulatie van weg- en railverkeerslawaaï is het wegverkeer maatgevend.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Kanaalzone 1.

De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM bijdraagt. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de desbetreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt draagt een project in betekenende mate (IBM) bij, tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3%

bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM bijdraagt.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

In het onderhavige plan wordt de nieuwbouw van 4 woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor valt het project ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De bouw van de woningen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan mogelijke luchtverontreiniging. Er kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de oprichting van de 4 woningen.

In het kader van de totale herontwikkeling van het gebied Sutjensstraat is door DGRM een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd⁶. Dit onderzoek is nog uitgevoerd in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en daarmee verouderd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt desalniettemin dat de grenswaarden voor de stoffen benzeen, CO, SO₂, NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden en dat derhalve de plaatselijke luchtkwaliteit als gevolg van de omliggende wegen geen belemmering vormt voor de geplande woningbouw.

De rapportage van het luchtkwaliteitsonderzoek is volledigheidshalve als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁷ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

⁶ DGRM Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai en onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer, rapport V.2007.0372.00.R001, d.d. 18 september 2007

⁷ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004). Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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

Groepsrisico

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

In het kader van het bestemmingsplan voor de wijk Keent is door Arcadis een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd vanwege de ligging van deze wijk in de nabijheid van de spoorlijn Eindhoven-Maastricht waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en het aan de Ringbaan-Zuid gelegen LPG-tankstation⁹.

Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat voor het spoortraject Eindhoven-Maastricht geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is berekend.

Het LPG-tankstation kent wel een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. Op basis van de doorzet is deze bepaald op 45 meter. Binnen deze contour zijn geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen gelegen. Op basis van de vigerende wet- en regelgeving bedraagt de plaatsgebonden risicocontour momenteel 35 meter.

Ten aanzien van het groepsrisico inzake het spoortraject is in het onderzoek geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen niet leidt tot een stijging van het groepsrisico. Ook de ontwikkeling van Keent heeft geen toename tot gevolg. Het groepsrisico ligt een factor vier onder de norm voor het groepsrisico. Om deze redenen zijn geen aanvullende maatregelen nodig ter beperking van het groepsrisico.

Het groepsrisico van het tankstation is berekend op basis van het aantal personen binnen 150 meter van het vulpunt. In de bestaande situatie ligt de hoogte van het groepsrisico gelijk aan de normwaarde. De verwachting is dat de risico's van het lossen met LPG de komende jaren afnemen als gevolg van technologische ontwikkelingen.

Ter voorkoming van een verdere toename van het groepsrisico, moet niet meer gebouwd worden binnen het invloedsgebied van het tankstation. Het invloedsgebied heeft een straal van 150 meter vanaf het LPG-vulpunt. De ontwikkeling is niet gelegen binnen het invloedsgebied.

⁹ Arcadis, Externe veiligheid bestemmingsplan Keent rapportage gemeente Weert, kenmerk 141223/EA8/019/000655/sfo, d.d. 10 januari 2008

Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het groepsrisico te beperken.

De volledige rapportage van het onderzoek externe veiligheid is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.2.5 Milieuzonering

Bedrijvigheid

De geprojecteerde woningen hebben geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. De voorgenomen bebouwing en het bijbehorende gebruik hebben dan ook geen milieu-involed op omliggende functies.

Voorts dient echter wel gekeken te worden of in de omgeving van het project functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van de woningen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend woonfuncties. Vanwege de herinrichting van de Sutjensstraat verdwijnt ook hier de aanwezige bedrijvigheid. In het bestemmingsplan 'Keent 2008' zijn de bedrijven aan de Sutjensstraat dan ook niet meer positief bestemd, omdat de Sutjensstraat is aangemerkt als een ontwikkelingslocatie. De meeste bedrijven zijn overigens reeds verworven door de gemeente en niet meer operationeel.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied het woon- en leefklimaat in het plangebied niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast worden ook de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied niet gefrustreerd door de bouw van de woningen.

5.3 Archeologie

De gemeente Weert en de gemeente Nederweert hebben medio 2010 een nieuw archeologisch beleidskader vastgesteld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is vastgelegd in de nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert.

Op de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied gelegen in een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen dieper dan 40 cm en bij een oppervlakte groter dan 2500 m². Voor de realisatie van de woningen zal de verstoringsdiepte meer dan 40 cm – mv bedragen. Het onderhavig plangebied is echter kleiner dan 2500 m², namelijk circa 600 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Natuur en landschap

Blijkens de kaart 'Groene waarden' van het POL 2006 (actualisatie 2010) komen in het plangebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. In deze kaart 'Groene Waarden' is tevens de informatie verwerkt, zoals weergegeven op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande woningbouw geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

5.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Hiertoe is door Bureau Meervelt een flora- en faunaonderzoek¹⁰ uitgevoerd in het onderhavige plangebied. Doel van de opgetelde notitie is inzichtelijk te maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het plan.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijken de volgende conclusies (naar wettelijke en beleidsmatige achtergronden wordt hier volledigheidshalve verwezen naar de opgestelde rapportage):

Gebiedsbescherming

- Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot een bestemmingsplanwijziging;
- Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de EHS of POG;
- Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde;
- De Boswet is niet van toepassing.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit huizen en tuinen. De betekenis voor flora en fauna is gering.

- Mogelijk zijn de gebouwen in het voorjaar van enige betekenis voor enkele algemeen voorkomende broedende vogels. Tijdens het broeden mogen deze broedvogels niet gestoord worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode worden aangehouden van 15 maart tot en met 15 juli. Sloop- en andere verstorende werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het verdient aanbeveling potentiële broedgelegenheden (dakgoten/dakranden, struiken, bomen) voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen;

¹⁰ Bureau Meervelt, Notitie flora en fauna Kerkstraat, Weert, projectnummer 09-080, d.d. 22 oktober 2009

- In het plangebied komen vermoedelijk enkele algemene en wijd verspreide diersoorten voor. De woningen in het plangebied herbergen mogelijk geschikte verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek werden echter geen sporen aangetroffen van bewoning. Mogelijk dienen de opstallen incidenteel als rust- en verblijfplaats. Het verdient aanbeveling te slopen door strippen, de opstallen vooraf ongeschikt te maken door ventilatie (in spouwmuren en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - Eind maart tot en met begin april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen;
 - Half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig andere verblijfplaatsen zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen.
- Er is vanuit het soortenbeschermingskader geen belemmering om over te gaan tot het uitvoeren van de herontwikkeling;
- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

De volledige rapportage van het flora- en faunaonderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.6 Verkeerskundige aspecten

De directe ontsluiting van de woningen vindt plaats via Kerkstraat richting het centrum. De Kerkstraat is ingericht als een 30 km/u-zone. In de directe omgeving is verder de Ringbaan-West gelegen, welke de belangrijkste bovenwijkse ontsluitingsroute vormt voor de te realiseren woningen. Via de voornoemde weg is de planlocatie dan ook lokaal en regionaal goed bereikbaar.

De opzet van de in de directe omgeving gelegen wegen is zodanig dat deze wegen de extra verkeersbewegingen van de nieuwe woningen zonder problemen kunnen verwerken. Ook de reeds aanwezige woningen in de omgeving van het plangebied zullen geen hinder ondervinden van de verkeersbewegingen van de nieuwe woningen.

Op het achterterrein en nabij één hoekwoning in onderhavig plangebied worden in totaal 20 parkeerplaatsen opgericht, waarvan er 12 optioneel als en garage kunnen worden opgeleverd. Voor de in het totaalplan aantal te realiseren woningen (12) zijn er derhalve 20 parkeerplaatsen ter beschikking. Dit betekent een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Gezien de ligging in, volgens het CBS, sterk stedelijk gebied in de bebouwde kom, is deze parkeernorm, volgens richtlijnen van het CROW, voldoende. Door het CROW wordt in deze gebieden (en bij woningen in het middeldure segment) namelijk een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning aanbevolen.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling door de realisering van de woningen niet in het geding komen.

5.7 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart van de provincie Limburg zijn in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen gelegen met een dusdanige omvang dat daar bij de ontwikkeling van voorliggend project rekening mee gehouden moet worden.

5.8 Duurzaamheid

Bij de realisatie van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect in milieutechnische zin. Er wordt veel aandacht besteed aan de afkoppeling van hemelwater, hetgeen positief is voor de waterhuishouding. Ook wordt aandacht besteed aan energiezuinigheid en gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen. Deze aspecten worden in het kader van de bouwvergunning verder uitgewerkt.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen Zeci Vastgoedontwikkeling en de gemeente Weert is overeengekomen dat de woningen worden gebouwd met een GPR norm van 7,0.

5.9 Waterhuishouding

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Integraal Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Integraal Waterbeheersplan waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IW-BP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwater-

overstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Geohydrologisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Weert is voor het gebied Sutjensstraat een geohydrologisch onderzoek¹¹ opgesteld.

Het doel van het geohydrologisch onderzoek is inzicht te krijgen in het functioneren van het huidige (geo)hydrologisch systeem in het gebied en de mogelijkheden om in toekomstige situatie zo duurzaam mogelijk met hemelwater, binnen het plangebied, om te gaan. Voor een uitvoerige beschrijving van het bestaande waterhuishoudkundig systeem en de bodemopbouw in het gebied wordt hier volledigheidshalve verwezen naar het uitgevoerde onderzoek.

Uit het advies inzake het toekomstige watersysteem in het gebied Sutjensstraat blijkt onder andere het volgende:

Grondwater

Het grondwater levert geen beperkingen op voor nieuwbouw van woningen, bouwwerken, wegen en groenvoorzieningen. Binnen het plangebied is voldoende ontwatering aanwezig, waardoor geen aanvullende maatregelen genomen hoeven te worden. Indien binnen het gebied kelders worden aangelegd dienen deze waterdicht te worden uitgevoerd.

Infiltratiemogelijkheden

Op basis van de gemeten doorlatendheden en de diepe grondwaterstand, kan worden gesteld dat binnen het plangebied de infiltratiemogelijkheden goed zijn. Bij de dimensionering en de verdere uitwerking van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van leem- en/of kleilagen onder de infiltratievoorziening. Indien direct onder de infiltratievoorziening klei- en/of lemlagen aanwezig zijn, dient grondverbetering te worden toegepast.

Infiltratievoorzieningen

Binnen het plangebied mogen geen uitlogbare materialen worden toegepast. Het hemelwater afkomstig van verdachte oppervlakken voor bodemverontreiniging, zoals wegen en parkeerplaatsen, dient door middel van een bodempassage te worden gezuiverd. Verder mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen bij beheer en onderhoud van het openbaar gebied worden toegepast.

Voor het gebied aan de Sutjensstraat blijkt dat zowel wadi's als doorlatende verharding kunnen worden toegepast. Wadi's zijn een stuk goedkoper, maar omdat het gebied voor een groot gedeelte bebouwd wordt, is er voor de aanleg van wadi's, ter plaatse van nieuwe groenvoorzieningen, waarschijnlijk geen ruimte.

¹¹ Grontmij, Geohydrologisch onderzoek Sutjensstraat te Weert gemeente Weert, projectnummer 233959, d.d. 25 oktober 2007

Indien de aanleg van wadi's niet mogelijk is, is het toepassen van een waterdoorlatende en bergende verharding een goed alternatief hemelwatersysteem.

Binnen het gebied kan voor de afvoer en het transport van huishoudelijk afval, gebruik worden gemaakt van het bestaande dwa-riool.

Voor onderhavig bouwplan aan de Kerkstraat geldt dat wordt aangesloten bij de aanbevelingen uit het geohydrologisch onderzoek voor de Sutjensstraat.

Gezien het goedgekeurde geohydrologisch onderzoek, wordt het aanvragen van een nieuw wateradvies, mede gezien het 'Toepassingsbereik van de watertoets', niet noodzakelijk geacht.

5.10 Beschermde en beeldbepalende panden

In en nabij onderhavig projectgebied zijn geen monumenten aanwezig.

De Kerkstraat in Keent en het RK Eiland rondom het St. Jozefskerkplein zijn als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht aangewezen.

De Kerkstraat is een van de oude uitvalswegen van Weert, namelijk die naar het zuiden richting België (Maaseik en Bocholt). Gezien de aantoonbare ouderdom van de vlakbij gelegen Dijkerakker is aannemelijk dat deze structuur tenminste middeleeuws is (ca. 800 na Christus). Op de kaart van Jacob van Deventer van circa 1565 is het verloop van de Kerkstraat duidelijk herkenbaar en is ook bebouwing aangegeven tot ongeveer de aftakking van de huidige Keulerstraat. De bebouwing staat langs beide zijden van de weg. Deze lange historie is nog goed afleesbaar aan het enigszins meanderende verloop van de straat, de overeenkomstige rooilijn en de bebouwing. De Kerkstraat heeft nog veel boerderijachtige bebouwing waar het agrarische verleden van is af te lezen. Ook in de 20^e eeuw zijn diverse passende invullingen gebouwd. Het geheel vormt een waardevol en gevarieerd beeld, dat het agrarische verleden van Weert weerspiegelt.

Bijzondere schakel aan deze lange ketting is het Rooms-Katholieke Eiland rondom de St. Jozefskerk (1939), die destijds als garnizoenskerk is ontworpen. Het bevatte voorts de noodkerk, het latere patronaatsgebouw (1931, Kerkstraat 189-191), de pastorie (1931, Kerkstraat 185), een meisjesschool, de Agnesschool (1939, Kerkstraat 187, inmiddels gesloopt), een kapelanij (1953, Kerkstraat 193-195) en een jongensschool, de Dr. Poelschool met gymzaal (1956, St. Jozefskerkplein 2 en 3). Het Rooms-Katholieke Eiland, waar ook het plein en het kerkhof deel van uitmaken, vormt een vrij uniek voorbeeld van een uitwerking van het Rooms-Katholieke zorgmodel, dat de gelovigen gedurende het hele leven begeleidde. Er waren voorzieningen op gebied van religie, educatie, welzijn en

cultuur. Dit is een uniek cultuurhistorisch fenomeen dat wezenlijk is verbonden met de Rooms-Katholieke Kerk in Limburg en Weert in het bijzonder.

Het volgende is in de notitie Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten vastgelegd:

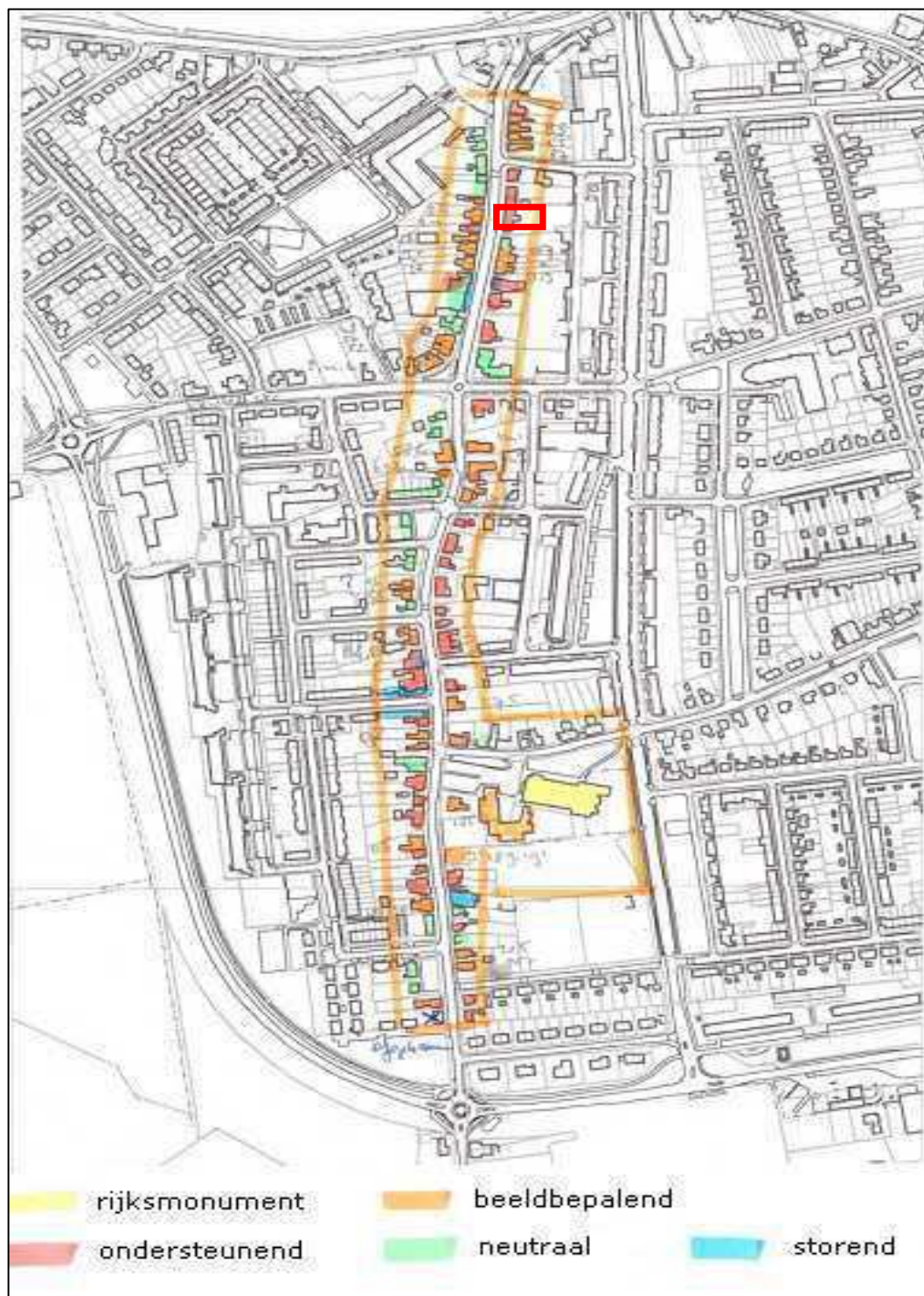
De Kerkstraat Keent met RK Eiland vormt als zeer oude uitvalsweg van Weert met het rooilijnverloop, de percelering en de aangrenzende bebouwing een belangrijk onderdeel van de geschiedenis van Weert. Dit in het bijzonder voor wat betreft de ontwikkeling langs de uitvalswegen, het agrarische karakter en de midden 20^e eeuwse ontwikkeling van het Rooms-Katholieke Eiland. Het voldoet hiermee aan de eisen om te worden aangewezen tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Keent maakt geen onderdeel uit van een Belvédèregebied.

De, vanwege de aanwijzing, gewijzigde welstandsnota geeft aan dat de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied behouden en/of verbeterd moeten worden, ofwel dat de gemeente een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage hieraan moeten leveren. Het streven is niet het nabouwen, maar het respecteren van de historische context.

Voor de sloop van de oude bebouwing is, ondanks het volgens afbeelding 8 beeldbepalende karakter, reeds een sloopvergunning verleend. De nieuwbouw sluit door zijn traditionele bebouwingsvorm, het gebruik van donkere materialen en de bouwhoogte van één laag met kap, aan bij de historische kenmerken van het gebied. De bestaande rooilijnen worden gerespecteerd, waarbij aan het meanderende verloop van de Kerkstraat geen afbreuk wordt gedaan. Door de nieuwbouw zal het beeldbepalende karakter van de bestaande bebouwing dan ook hersteld worden in de vorm van onderhavige nieuwbouw.

Het plan heeft dan ook geen negatieve impact op de historische kenmerken van de Kerkstraat.



Afbeelding 8. Begrenzing gemeentelijk stadsgezicht

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding(en) en planregels.

De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaard voorschriften van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- het vigerende bestemmingsplan 'Keent 2008';
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goot-hoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt niet meer gesproken over planvoorschriften en vrijstellingen maar over respectievelijk regels en afwijkingen.

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

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

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

6.2.1 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 regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

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 is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

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 bouwwerken zijnde of werkzaamheden;
8. 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. Vervolgens worden 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 bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

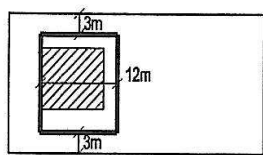
Hierna is de binnen het plangebied gelegen bestemming afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Artikel 3 Wonen

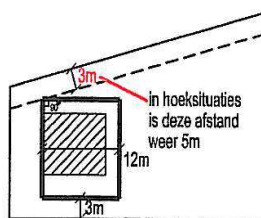
Het beleid

Het beleid voor deze bestemming is, in relatie tot onderhavig bouwplan, gericht op:

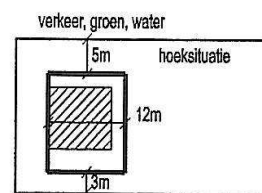
1. Woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding wat betreft bouwmogelijkheden ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en of bijgebouwvlak;
2. Onder 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 beroepsge-deelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking door middel van een omgevingsvergunning en met een gelijke maatvoering;
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplit-sing) is niet toegestaan. Het aantal woningen in het plangebied mag niet meer dan vier bedragen;
4. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal vei-lige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermijding van blinde eindgevels bij woningen;
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen;
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhis-torische waarden en beeldkwaliteit;
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt beoogd de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden;
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aange-bouwd bijbehorend bouwwerk). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisves-tingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzienin-gen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.



Figuur: diepte bouwvlak en afstand tot zijdelingse perceelsgrens



Figuur: idem bij schuin perceel



Figuur: idem bij hoeksituaties

Figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

Het bouwvlak.

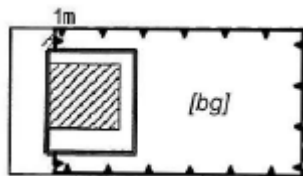
De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblok-diepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend.

Deze 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 respectievelijk 4 en 10 m.

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

De aanduiding bijgebouwen.

De aanduiding bijgebouwen is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (d.d. 1 oktober 2010) en het Bor (Besluit omgevingsrecht, d.d. 1 oktober 2010) is de afstand van 5 m niet meer planologisch te handhaven. Het is namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) op te richten tot 1 m achter de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.



Figuur: bijgebouwenvlak regulier

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

Het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding bijgebouwen bedraagt 150 m², mits het bijgebouwenvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijbehorende bouwwerken die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijbehorende bouwwerken. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningsvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken op te richten.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijbehorend bouwwerk bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Buiten het bouwvlak en bijgebouwenvlak mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelbepaling 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 bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 6 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen.

In artikel 7 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen.

Artikel 8 van de algemene regels betreft de Algemene aanduidingsregels. De artikelen 9 en 10 betreffen de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering

van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 11 zijn de Algemene procedureregels opgenomen en in artikel 12 zijn de Overige regels opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) 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 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt onderdeel uit van de nota. In de integrale handhavingsnota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen vastgelegd.

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

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

7.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en 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.

7.4 Voorlichting

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

7.5 Controles

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

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

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

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

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het be-

stemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

7.6 Sanctionering

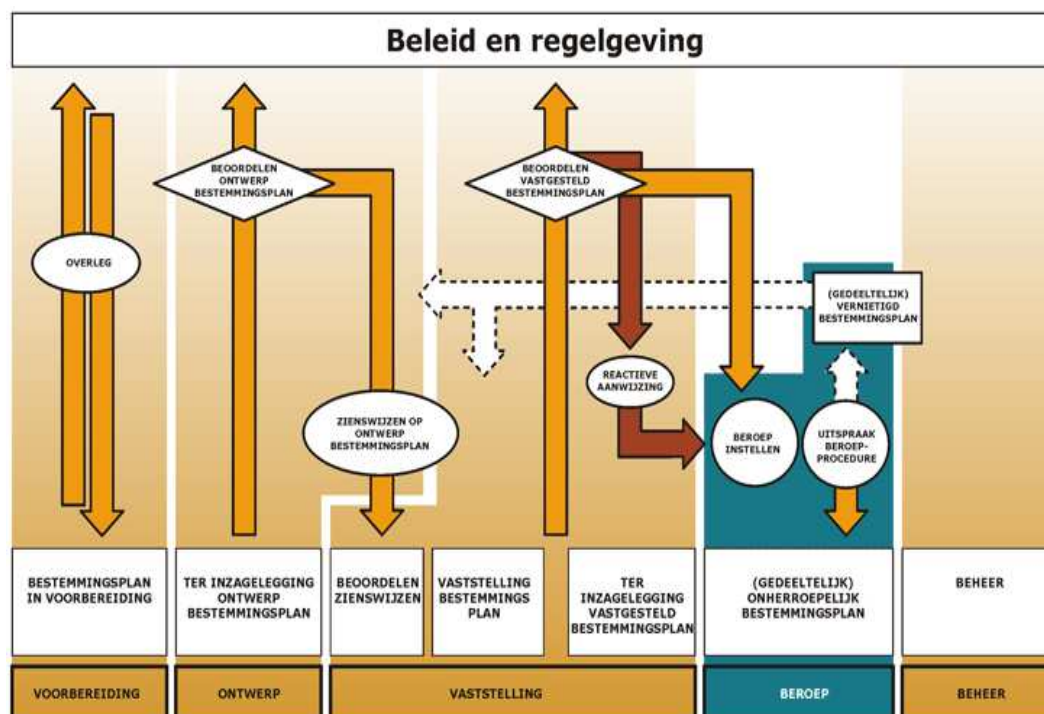
Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Procedure

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

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



De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding ruimtelijke procedure;
- Vooroverleg;
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, tevens elektronisch beschikbaar stellen. Gedurende de termijn van terin-

zagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan de betrokken diensten van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbende;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 21 januari 2009 in het huis-aan-huisblad Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 99 tm 101.

8.3 Vooroverleg

Wanneer er een belang is van de Inspectie VROM, de Provincie Limburg of het Water-toetsloket Peel en Maasvallei dient vooroverleg te worden gevoerd. Het enige belang in dit plan is de sanering van de bodem waarvoor de provincie bevoegd gezag is. Een beschikking is inmiddels door de provincie afgegeven. Hierdoor is tegemoet gekomen aan het provinciaal belang. Het bestemmingsplan wordt dan ook direct als ontwerp in procedure gebracht.

