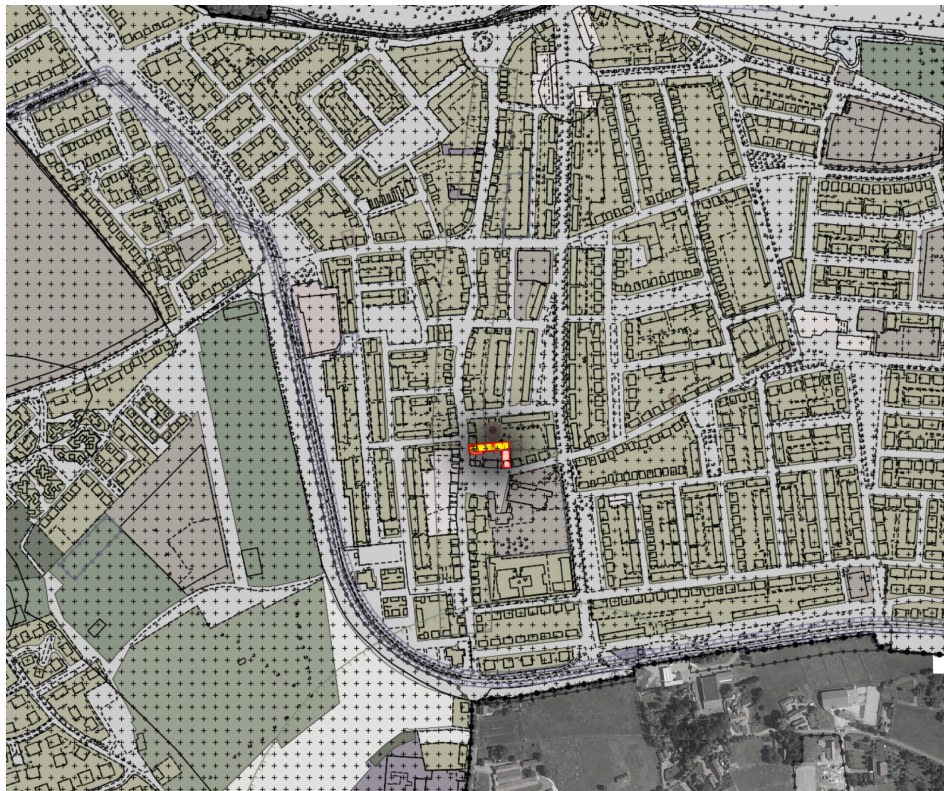


Toelichting
Kruisstraat 3 – Kerkstraat ong.
Weert

Herziening bestemmingsplan
Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening
t.b.v. de herbestemming 1 winkel met bovenwoning en
de realisatie van 4 grondgebonden nieuwbouwwoningen



Opdrachtgever
Haanen - Wijen
Minderbroederslaan 20
6001 AG Weert

Datum:
1 februari 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging project	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	4
1.4 Opzet rapportage	5
2. Omschrijving project	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Projectbeschrijving	6
2.3 Gebiedsprofiel	8
3. Kaders ruimtelijk beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Vigerend gemeentelijk beleid	13
3.4 Regionaal beleid	14
4. Onderzoek naar planologisch relevante aspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Milieuwetgeving	15
4.3 Leidingen en infrastructuur	18
4.4 Waterhuishouding en watertoets	19
4.5 Archeologie & cultuurhistorie	20
4.6 Natuur en landschap	21
4.7 Wet milieubeheer	23
4.8 Economische haalbaarheid	24
4.9 Duurzaam bouwen	24
5. Conclusie	25
6. Planstukken	26
6.1 Planstukken	26
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	26
6.3 Toelichting op de regels	26
7. Handhaving	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	31
7.3 Overgangsrecht	32
7.4 Voorlichting	32
7.5 Sanctionering	32
8. Procedure en overleg	33
9. Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op verzoek van de heren Haanen en Wijen (hierna: initiatiefnemer), Minderbroederslaan 20, 6001 AG te Weert, is een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van een bouwplan voor het realiseren van 4 grondgebonden woningen op het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Weert: WEE01 sectie R nr. 5118, nr. 237 en nr. 5255 te Weert.

Op 20 mei 2020 is bij de gemeente Weert door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de realisatie van het bouwplan.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Weert heeft op 23 juni 2020 besloten in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de herbestemming van de bestaande winkel + bovenwoning en de bouw van 4 grondgebonden woningen. De gemeente staat achter het ingediende plan, mits dit ruimtelijk goed onderbouwd zal worden. Gebleken is dat het bouwplan niet aan het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" voldoet op de volgende aspecten:

- Binnen de bestemming 'Centrum' en 'Wonen' zijn per bouwperceel niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan. Het toevoegen van vier extra woningen is derhalve niet toegestaan.

De gemeente Weert heeft zich op het standpunt gesteld dat deze afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan in principe aanvaardbaar is. Met de voorliggende toelichting worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het bouwplan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2 Ligging project

Het project is gelegen aan de Kruisstraat 3 te Weert, op

- Het perceel, kadastraal bekend bij de gemeente Weert, WEE01 sectie R nr. 237. Het betreft een woonhuis met winkel.
- Het perceel tussen Kerkstraat 175 en Kerkstraat 181, kadastraal bekend bij de gemeente Weert, WEE01 sectie R nr. 5118. Dit betreft een voormalig bedrijfsterrein + bedrijfsbebouwing bij Kerkstraat 175.
- Het perceel tussen Kerkstraat 175 en Kerkstraat 181, kadastraal bekend bij de gemeente Weert, WEE01 sectie R nr. 5255. Dit betreft de voormalige tuin bij Kerkstraat 181.



Figuur 1: Situatie met locatieaanduiding en percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Voor het project geldt het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden 2019", met de hoofdbestemming "Wonen", de gebiedsaanduiding "overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie middelhoog" en de hoofdbestemming "Centrum" met de gebiedsaanduiding "overige zone – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie middelhoog". Dit plan is door de gemeenteraad van Weert op 21 januari 2020 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 23 juli 2020 onherroepelijk geworden.

De realisatie van twee grondgebonden woningen naast Kruisstraat 3 en twee grondgebonden woningen naast Kerkstraat 175 wijkt af van het op dit moment toegestane aantal van 1 woning, in het vigerend bestemmingsplan.

Onderstaand is de verbeelding met de bestemmingen "Wonen" en "Centrum" weergegeven.



Figuur 2: Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan, percelen Kruisstraat 3 en Kerkstraat tussen 175 en 181

1.4 Opzet rapportage

De vraagstelling voor de op te stellen toelichting is tweeledig:

- I. Betrek in de toelichting alle planologisch relevante aspecten van het project, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten.
- II. Toets het project aan het vigerend en toekomstig gemeentelijk beleid en aan mogelijke belemmeringen.

Voor het opstellen van de toelichting zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- overleg met de gemeente Weert en de initiatiefnemer;
- het toetsen van de verschillende relevante aspecten voor de gebruikswijziging;
- het opstellen van een toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Omschrijving project

Hoofdstuk 3. Kaders ruimtelijk beleid

Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten

Hoofdstuk 5. Conclusies

Hoofdstuk 6. Procedure

Hoofdstuk 7. Bijlagen

2. Omschrijving project

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het initiatief en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd kort beschreven worden.

2.2 Projectbeschrijving

Omschrijving object Kruisstraat 3

De voormalige winkel is niet meer in gebruik en staat al geruime tijd leeg. Boven de voormalige winkel is één bovenwoning.



Figuur 3: Bestaande bebouwing Kruisstraat 3 (bron: Google)

Omschrijving object tussen Kerkstraat 175 en 181

De bestaande bebouwing staat momenteel leeg en is niet courant. Er is geen vraag naar een gedateerd bedrijfspand met een perceel dat bijna volledig bebouwd is met verouderde bijgebouwen. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving. De bestaande bebouwing op perceel R5255 wordt gesloopt.



Figuur 4: Bestaande bebouwing tussen Kerkstraat 175 en 181 (bron: Google)

Bouwplan

Het bouwplan gaat uit van de volgende elementen:

- herbestemming van 1 woning in de bestaande bebouwing aan de Kruisstraat 3
- realisering van 2 levensloopbestendige woningen naast Kruisstraat 3
- realisering van 2 levensloopbestendige woningen tussen Kerkstraat 175 en 181.

De bestaande woning Kruisstraat 3 heeft een oppervlakte van ca. 116 m². De nieuwe woningen aan de Kruisstraat hebben een oppervlakte van ca. 77 m² en de nieuwe woningen aan de Kerkstraat hebben een oppervlakte van ca. 123 m². Alle woningen zijn bestemd voor de verhuur in het midden marktsegment voor de doelgroep senioren (levensloopbestendig) en jongeren.

De gevelbeelden van de woningen zijn onderstaand weergegeven. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

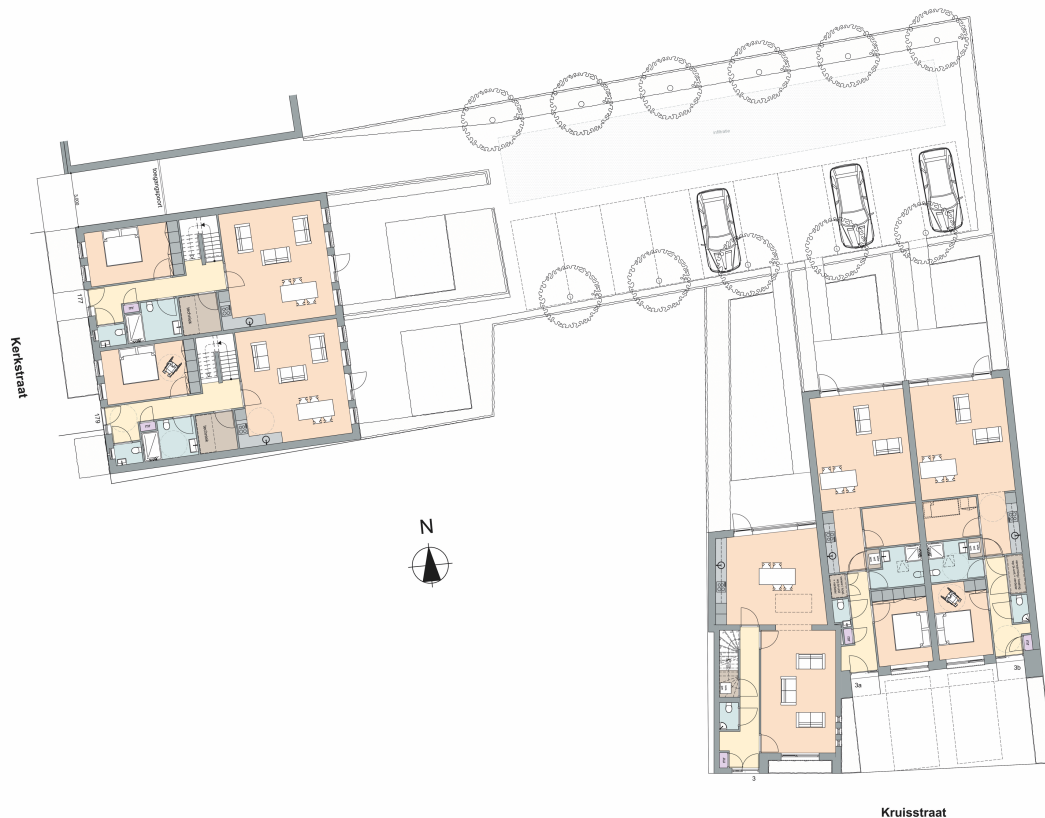


Figuur 5: Gevelbeeld Kruisstraat 3



Figuur 6: Gevelbeeld Kerkstraat ong.

De verbeelding van de bouwkavel is onderstaand weergegeven.



Figuur 7: Verbeelding bouwkavel

2.3 Gebiedsprofiel

Begrenzing

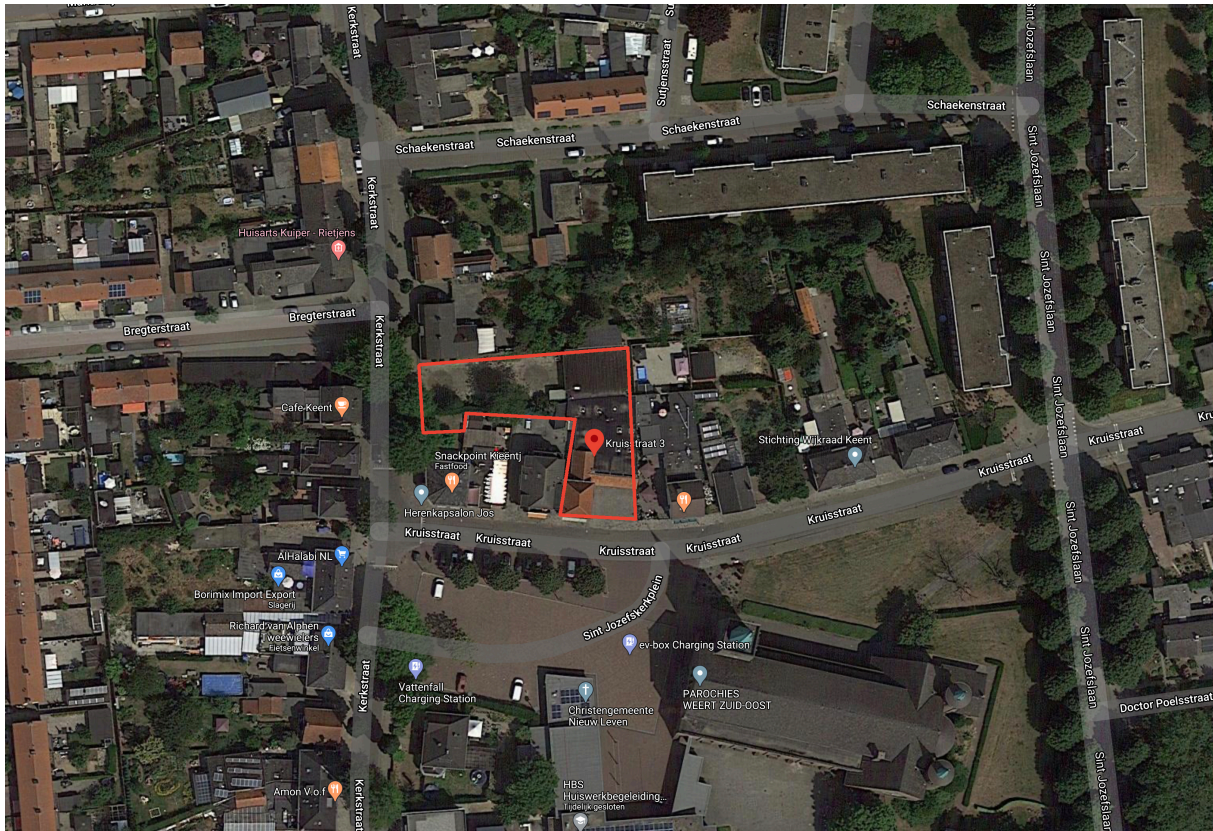
Het project is gesitueerd in de wijk Keent. De directe omgeving rond de projectlocatie betreft voornamelijk wonen, met hier en daar enkele horeca en detailhandel. De Kerkstraat is, samen met de Sint Jozefslaan, de verbinding tussen de Ringbaan Zuid en het centrum van Weert.

Het perceel Kruisstraat 3 heeft op de begane grond een voormalige winkelfunctie, waarbij de ingang aan de Kruisstraat is gesitueerd. Parkeren is beperkt mogelijk (in de parkeerhavens) langs de straat. De bovenwoning heeft twee eigen parkeerplaatsen.

Het perceel Kerkstraat ong. was onderdeel van Kerkstraat 175, waarop een voormalig bedrijfsgebouw staat. Het perceel is afgesplitst en bereikbaar middels een eigen inrit.

Huidig grondgebruik in de omgeving van het initiatief

Door de jaren heen worden, aan de hand van gemeentelijk beleid, detailhandel en horeca steeds meer gecentraliseerd in het centrum, waardoor door de transformatie en herontwikkeling het aandeel wonen steeds groter wordt.



Figuur 8: Luchtfoto omgeving met projectlocatie (bron: Google)

Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project is gesitueerd in een woonwijk. Het toestaan van de woonfunctie in het gehele pand en het toevoegen van vier grondgebonden woningen kan als functioneel passend beschouwd worden, zowel aan de Kruisstraat als aan de Kerkstraat. Overige functies worden bij voorkeur gecentraliseerd in de kern.

Het plan betreft de transformatie van een voormalige bakkerij met winkel en bovenwoning tot één woning en twee senioren-bungalows aan de Kruisstraat en het realiseren van een tweetal levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat.

Het object aan de Kruisstraat is door de jaren heen ver- en uitgebouwd en in gebruik geweest als winkel met achter-/ naastgelegen bakkerij en bovengelegen woning. De hoofdbouw dateert uit 1937 en heeft karakteristieken van een jaren-30 pand. Dit gedeelte wordt dan ook voor de toekomst behouden. Uitgangspunt is, om het oorspronkelijke hoofdegebouw zo veel mogelijk in oude luister te herstellen.

Het achter-/naastgelegen bijgebouw is bouwkundig in zeer slechte staat. Het bijgebouw is één-laags en/of terug liggend en daarmee ondergeschikt aan de karakteristiekere hoofdbouw. Dit bijgebouw wordt volledig gesloopt. De bestaande situatie is momenteel 100% bebouwd/ verhard. Aan de Kruisstraat wordt 485 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en aan de Kerkstraat wordt het bestaand expeditie-terrein verwijderd.

Het plan behelst de realisatie van een 5-tal woningen. Één woning wordt gerealiseerd door ver- en uitbouw van het bestaande hoofdgebouw. De bestaande bijgebouwen van de voormalige bakkerij worden vervangen voor een 2-tal gelijkvloerse senioren-bungalows.

Voor het resterende perceel aan de Kerkstraat is een passende invulling gevonden, door op het overgebleven deel van het terrein een 2-tal levensloopbestendige woningen te implementeren. Het aan de Kerkstraat gelegen deel van het perceel zal gedeeltelijk worden verbreed.

Er is voldoende ruimte voor parkeren en bergingen op eigen terrein. Omringd door diverse wijkvoorzieningen zijn deze woningen uitermate geschikt voor jong en oud.

Het gehele terrein wordt op deze wijze opgeschoond, ge-upgrade en klaar gemaakt voor de toekomst. De huidige leegstand kan worden ingevuld met een passend gebruik.

De projectlocatie ligt in het Zuid-Westen, buiten de singel en binnen de randweg van Weert. In de uit de jaren-50 uitbreidingswijk Keent. De Sint Jozefslaan met daaraan gelegen typische portiekflats is de, Noord-Zuid georiënteerde, hoofdstraat van deze wijk. Parallel aan de Sint Jozefslaan ligt de Kerkstraat. De Kruisstraat verbindt de Kerkstraat en Sint Jozefslaan.

De Kruis- & Kerkstraat kenmerken zich in een meer chronologisch oorspronkelijk karakter. Van het agrarische verleden met daarbij behorende eenvoudige boerderij achtige bebouwing en typische jaren dertig bebouwing tot en met een aantal moderne invullingen.

De Kruis- & Kerkstraat zijn gelegen aan het Sint Jozefskerkplein met het "Rooms Katholieke eiland" oorspronkelijk bestaande uit Sint Jozefskerk, plein, kerkhof, patronaatsgebouw (afgebroken), de kapelanie, Dr. Poelsschool en Angnessschool (afgebroken). De voormalige Dr. Poelschool is momenteel in gebruik als multifunctionele accommodatie het Keenter hart. Verder vindt er onderzoek plaats voor herbestemming van de kerk als (zorg-) appartementen.

Kruisstraat 3

De bouwmassa bestaat uit een rechthoekig massief blok met vlakke gemetselde gevels. Hierop een met pannen gedekt schilddak. De woonfunctie wordt in het volledige object teruggebracht. De later aangebrachte winkelpui wordt mede vanuit deze gedachte verwijderd. In de voorgevel zal de voordeur worden aangebracht en om deze gevelopening wordt het metselwerk aan geheeld. Naast de voordeur komt een set-back waarachter een verblijfsruimte is gelegen. Door de set-back ontstaat net iets meer afstand tot voorgevel en daaraan grenzende stoep. Het terug liggende deel zal worden opgetrokken uit schoonmetselwerk. Het schoonmetselwerk is een knipoog naar het in de hele wijk breed toegepaste materiaal baksteen. Aan de achterzijde van de woning een nieuwe uitbouw met een open karakter in relatie tot de achtertuin.

Kruisstraat 3a & 3b

Deze bouwmassa herbergt een tweetal seniorenwoningen in één rechthoekige bouwmassa met een hoger en lager deel. Het hogere deel is naar voren, de Kruisstraat met aangrenzend kerkplein gericht. In de voorgevel een set-back met een knipoog naar de naast gelegen woning op nummer 3. Door de hoogte verschillen in bouwmassa ontstaat een knik in het dak met een geveldeel op het noorden waar daglicht naar binnengehaald kan worden voor het middelste deel van het bouwwerk. De achterzijde kenmerkt zich door een open karakter waardoor de living en achtertuin met elkaar verbonden worden.

Kerkstraat 177 & 179

De bouwmassa kenmerkt zich in een vierkant uit metselwerk opgetrokken blok met daarop een tweetal uit stukwerk opgetrokken rechthoekige volumes. Het metselwerk op de begane grond is een herhaling van de aan linkerkant gelegen belending nummer 175. En daarnaast een typisch materiaalgebruik uit de wijk. Twee seniorenwoningen. Twee opbouwen. Uitgevoerd in contrasterend stukwerk. Het baksteen gerelateerd aan het verleden en het stukwerk meer naar de toekomst. Door het materiaal & kleurgebruik met de woningen aan de Kruisstraat te laten corresponderen ontstaat hier een éénheid en stuk rust. Vanuit de vorm komt naar voren dat het hier drie verschillende typen woningen betreft.

3. Kadasters ruimtelijk beleid

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het vigerend bestemmingsplan en overige relevante beleidsplannen van de gemeente Weert.

3.1 Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto "Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijks-betrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding. Bij het project zijn geen rijks-belangen in het geding.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Er worden 4 woningen toegevoegd. Met minder dan 10 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling binnen in de jurisprudentie bepaalde marges en hoeft niet aan de ladder te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal worden ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de overige relevante provinciale beleidskaders.

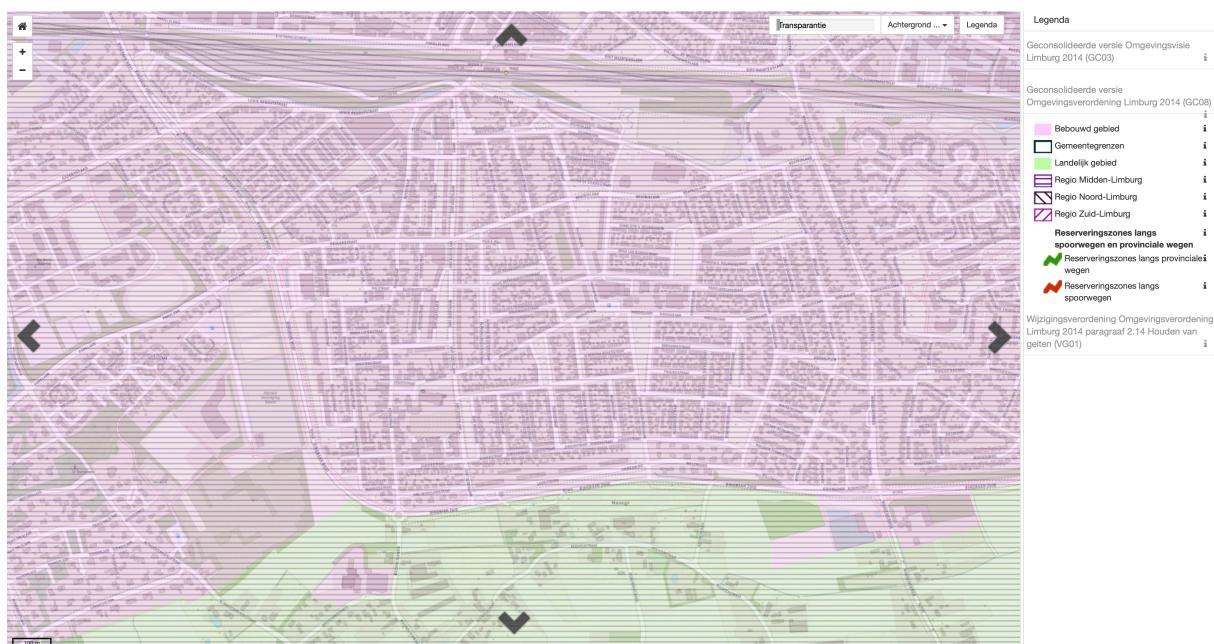
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast.

Direct samenhangend met POL 2014 bestaan er ook diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het POL gewerkt met een aantal profielen. Een van die profielen is aangeduid als "bebouwd gebied". Volgens de POL-kaart ligt het perceel binnen het "bebouwd gebied". Deze zone omvat het bestaand bebouwd gebied en biedt ruimte voor woningbouw.

De locatie is onderstaand opgenomen op de uitsnede van de POL-kaart.



Figuur 9: Uitsnede Polkaart 2014 met locatie binnen Bebouwd gebied

Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019

De ambities voor de Limburgse woningmarkt voor de komende jaren zijn voor een belangrijk deel al aangegeven in het POL2014. Het gaat om een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bij de invulling en uitvoering staat altijd de bewoner centraal en niet het marktgericht denken.

Op basis van POL2014 wordt met provinciale ondersteuning door de gemeenten gewerkt aan regionale structuurvisies Wonen. Het accent ligt daarbij op kwantitatieve transformatie, verdunning en terugdringen van de planvoorraad. In de Woonagenda worden daarnaast (nieuwe) accenten gezet om de transitie van de Limburgse woningmarkt versterkt door te zetten.

Zo zet de provincie met gemeenten en corporaties en andere belanghebbenden de schouders onder de uitvoering van het actieplan Limburgs Maatwerk, gericht op het (tijdelijk) verruimen van de sociale woningvoorraad. In dat actieplan staat de bestaande woningvoorraad voorop. Na benutting van leegstaand vastgoed kan eventueel worden uitgeweken naar tijdelijke nieuwbouw. Met dit instrument kan ingespeeld worden op regio-specifieke omstandigheden. Bijvoorbeeld ten aanzien van de optimale verhouding tussen landelijk en stedelijk gebied, die uiteraard wel moet passen in de POL-visie op verstedelijking en dynamisch voorraadbeheer. De gemeenten zijn vervolgens verantwoordelijk voor het lokale ruimtelijke en volkshuisvestelijk beleid. Zij maken in onderling overleg regionale afspraken voor de verschillende woningmarkt gebieden. In de structuurvisies worden wijzigende behoeften vertaald in een regionale programmering. Deze sluit aan op het strategisch voorraadbeheer van corporaties en op geplande gebiedsontwikkelingen.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3 Vigerend gemeentelijk beleid

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op het vigerende bestemmingsplan, de structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden 2019" kent voor de locatie de bestemmingen "Centrum" (artikel 8) en "Wonen" (artikel 21) en de regels behorend bij deze bestemming. Het bouwplan is op grond van het bestemmingsplan niet toegelaten vanwege de toevoeging van 4 woningen. Met minder dan 10 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling binnen in de jurisprudentie bepaalde marges om geen ladderonderbouw te hoeven maken.

Het bouwplan zal met de eerder aangegeven procedure ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt kunnen worden. Een van die voorwaarden betreft de voorliggende toelichting.

Nieuwe woningbouw mogelijkheden worden in principe alleen toegestaan, indien voldoende woningen worden onttrokken (1 erbij – 1 eraf). In de structuurvisie Weert 2025 is de mogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden. In dat geval hoeft niet aan het 1 erbij – 1 eraf principe te worden voldaan. Dit staat als volgt omschreven: er zijn situaties waarbij door een ontwikkeling de kwaliteit van de woonomgeving aanzienlijk wordt verbeterd, bijvoorbeeld omdat vervallen bebouwing wordt opgeruimd. In dit geval betreft het niet courante leegstaande bebouwing dat een andere functie krijgt. Dit voorkomt langdurige leegstand en verpaupering.

In de Structuurvisie Weert 2025 is tevens beleid ten aanzien van detailhandel vastgelegd. De gemeente wil detailhandel concentreren in de kansrijke gebieden: de binnenstad, de wijk-, buurt- en dorpswinkelcentra en de PDV-locatie Roermondseweg-Moesdijk. De locatie Kruisstraat 3 ligt niet binnen één van deze gebieden en is daarmee geen kansrijk gebied. Het is derhalve een positieve ontwikkeling dat de bestemming "Centrum" op deze locatie komt te vervallen en wordt gewijzigd in "Wonen".

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021

Op basis van de Agenda Limburgse woningmarkt van de provincie Limburg (inclusief het rapport 'Beweging op de woningmarkt') wordt in de structuurvisie meer tijd genomen om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte. In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie waarbij kwaliteitsarme bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Verder is binnen de regio afgesproken dat nieuwe plannen voor meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd. Het plan hoeft dan ook niet regionaal afgestemd te worden. Wel wordt van het planvoornemen mededeling gedaan in het ambtelijk overleg Wonen, als voorbeeldcasus.

Kwaliteitsverbetering / woningbehoefte

De bestaande bebouwing staat momenteel leeg en is niet courant. Er is geen vraag naar een gedateerd bedrijfspand met een perceel dat bijna volledig bebouwd is met verouderde bijgebouwen. De herontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied, hetgeen een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden vier grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd, waardoor voldaan wordt aan de behoefte.

Het initiatief, gericht op de herbestemming van het bestaande winkelpand aan de Kruisstraat, de sloop van het bestaande bedrijfspand aan de Kerkstraat en het bouwen van 4 levensloopbestendige woningen, is passend binnen de gemeentelijke en regionale beleidskaders. Op grond van de beleidskaders kan geconcludeerd worden dat het project voor realisering van de levensloopbestendige woningen passend is binnen de gestelde beleidskaders. Voor de toetsing van de overige relevante aspecten van het bouwplan zal in het volgende hoofdstuk nader ingegaan worden.

4. Onderzoek naar planologisch relevante aspecten

4.1 Inleiding

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

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

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

4.2 Milieuwetgeving

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Voor de realisering van het bouwplan is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 13-07-2020.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de afwijking. Het uitgevoerde bodem onderzoek is als bijlage 1 ingesloten. Wel is er plaatselijk sprake van sterk verontreinigde grond met een omvang van ca. 20 m³. Bij graafwerkzaamheden binnen de verontreinigingscontour is sprake van saneringshandelingen. Eventuele saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000, protocol 7001 erkende aannemer onder toezicht van een BRL6000, protocol 6001 erkend adviesbureau.

Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezondeerde industrieterreinen (industrialawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures te worden gevolgd.

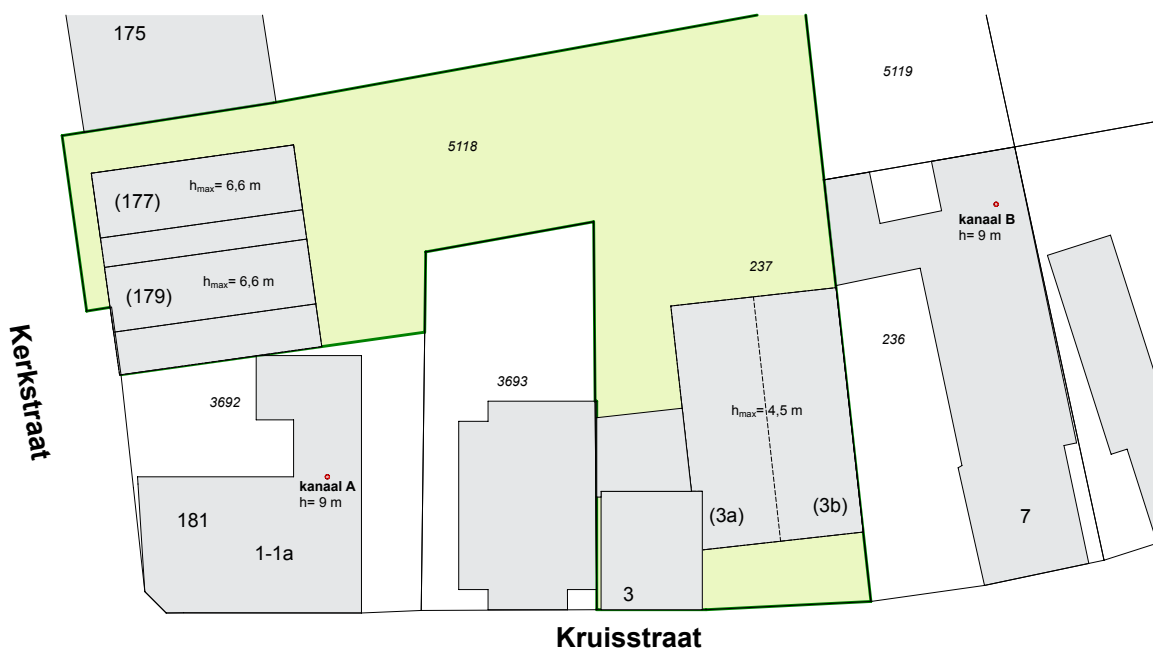
Langs de projectlocatie komt weinig doorgaand verkeer waardoor niet verwacht wordt dat er geen acceptabel woon en leefklimaat is. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft er niet getoetst te worden bij 30 km zones. Dat is hier het geval. Geconcludeerd kan worden dat het project akoestisch niet belemmerd wordt.

Milieuzonering

Het projectplan bevindt zich nabij het centrum van de wijk Keent. In de toelichting moet worden aangetoond dat er geen milieu-hygiënische belemmering aanwezig is voor omliggende functies, waaronder nabijgelegen bedrijven.

De in de omgeving aanwezige inrichtingen (met name detailhandel en horecagelegenheden) betreffen inrichtingen van milieucategorie 1. Het geldende bestemmingsplan maakt in de omgeving van het plangebied ook geen activiteiten mogelijk in hogere milieucategorieën. Voor activiteiten van milieucategorie 1 dient op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden ten opzichte van gevoelige functies, zoals de nieuwe woningen. Deze richtafstand is van toepassing op een rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied betreft een centrumgebied, en mag op basis daarvan worden gekwalificeerd als een gemengd gebied. De genoemde richtafstand mag vanwege de ligging binnen gemengd gebied met één afstandsstap worden verlaagd naar 0 meter. Op basis hiervan is de beoogde woningbouw op de percelen grenzend aan de winkels en horecagelegenheden vanuit het aspect milieuzonering inpasbaar.

Feitelijk komen de twee nieuwe woningen aan de Kruisstraat direct naast het cafetaria aan Kruisstraat 7. De twee woningen aan de Kerkstraat komen dicht bij het cafetaria aan Kruisstraat 1a. Beiden hebben een afzuiging met een kanaal met een hoogte van 9,0 meter + maaiveld. De woningen aan de Kerkstraat hebben een hoogte van 6,6 meter, de woningen aan de Kruisstraat hebben een hoogte van 4,5 meter. Beide kanalen liggen >2,0 meter boven de hoogste daklijn, waardoor de bestaande cafetaria niet in hun mogelijkheden worden beperkt door de twee nieuwe woningen.



Figuur 10: positie en hoogte afzuiging Kruisstraat 1a en Kruisstraat 7

De twee nieuwe woningen aan de Kerkstraat komen tegenover een café, de twee woningen aan de Kruisstraat naast een cafetaria. Alle woningen worden uitgevoerd met een balansventilatie, waardoor er geen negatieve geluidseffecten zullen optreden door noodzakelijke roosters en gevels dan wel te openen geveldelen. Daarnaast zal de bestaande horeca niet in haar mogelijkheden worden beperkt door de twee nieuwe woningen, omdat er direct naast beide locaties reeds een woning aanwezig is.

In de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende functies niet in hun mogelijkheden beperkt.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt op grond van wettelijke milieueisen en geen belemmering oplevert voor de omliggende functies.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het bouwplan voor 4 woningen zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is. In het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden 2019" zijn geen knelpunten beschreven t.a.v. het aspect externe veiligheid.

Het initiatief is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een transportroute of een zogenaamde BEVI-inrichting. Daarom is het aspect externe veiligheid niet relevant voor voorliggend plan.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Leidingen

Op het perceel zijn geen kabels en leidingen aanwezig, behoudens die in de bestaande, bebouwing aanwezig zijn.

Het bouwplan wordt niet belemmerd door kabels en leidingen.

Infrastructuur

De huidige ontsluiting van de winkel en bovenwoning vindt plaats via een uitrit aan de Kruisstraat.

Deze inrit is bestemd voor eigen auto's. Er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De huidige ontsluiting van het voormalig bedrijfsgebouw vindt plaats via een uitrit aan de Kerkstraat.

Deze inrit is bestemd voor eigen gebruik. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de nieuwe situatie komt de inrit t.b.v. de vijf woningen aan de Kerkstraat, aan de linkerzijde van het bouwplan, tussen Kerkstraat 175 en '177'. Hiervoor blijft de huidige inrit aan de Kerkstraat behouden. De bestaande inrit + twee bestaande parkeerplaatsen bij Kruisstraat 3 blijven behouden als bezoekers-parkeren.

Parkeren

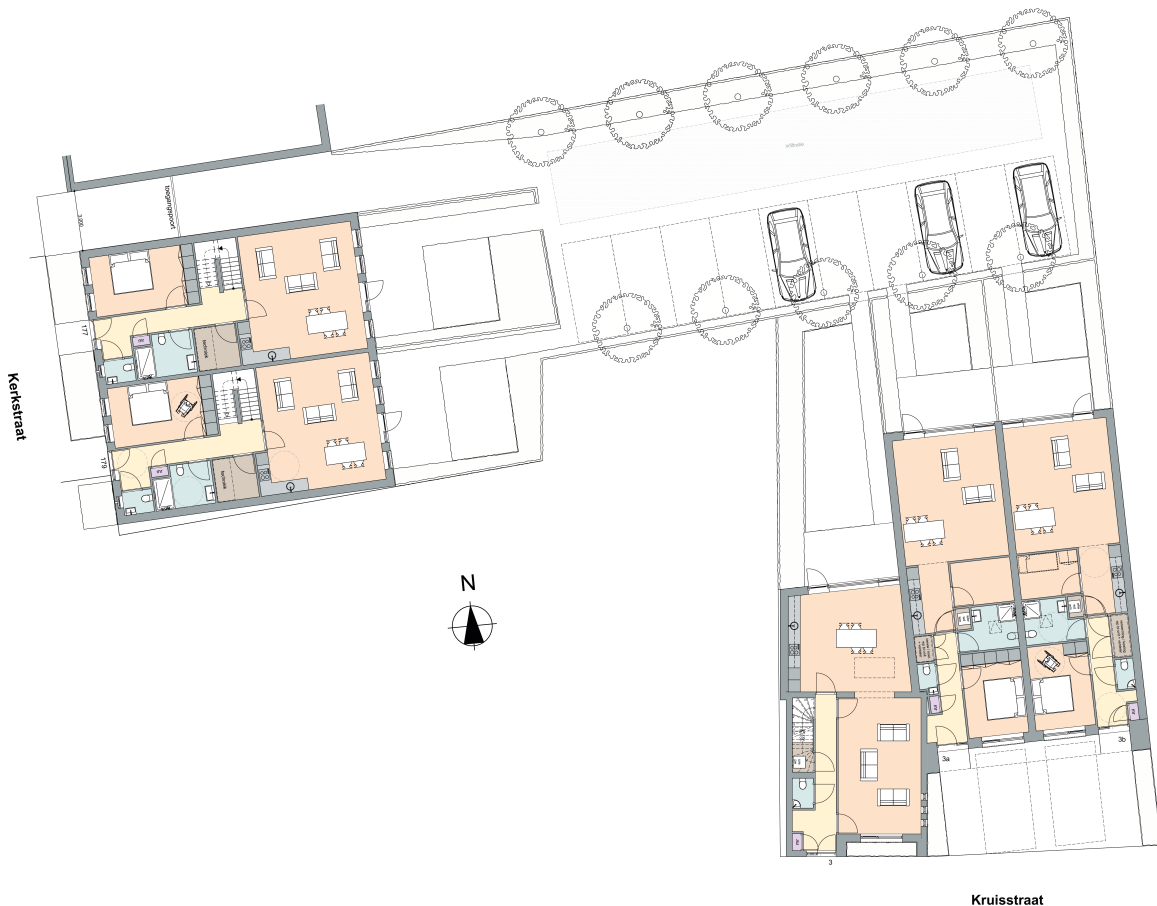
In de toelichting van het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden 2019" wordt voor het parkeren als uitgangspunt gesteld dat dit in het plangebied primair wordt voorzien op eigen terrein. Daar waar dit niet mogelijk is zijn noodzakelijke parkeervoorzieningen in de openbare ruimte aangebracht of vindt het parkeren op de openbare weg plaats. Het streven is hierbij om het aantal auto's in de straat tot een minimum te beperken.

De parkeervraag van nieuwe ruimtelijke plannen dient te worden bekeken op basis van de Parkeerbeleidsnota 2006 van de gemeente Weert. De parkeernormen zijn bepaald op basis van de "CROW-publicatie 182" (parkeercijfers basis voor parkeernormering).

Voor woningen algemeen hanteert de gemeentelijke Parkeernota een norm van 2 parkeerplaatsen. In totaal worden 5 woningen gerealiseerd. In het bouwplan zal rekening moeten worden gehouden met een parkeervraag van $5 \times 2 = 10$.

Op het eigen terrein bedraagt de parkeercapaciteit van de woningen in totaal 10 plaatsen, bereikbaar via de inrit aan de Kerkstraat en 2 plaatsen, bereikbaar via de inrit aan de Kruisstraat.

Resumerend zal het projectplan met de komst van 4 grondgebonden woningen en herbestemming van 1 grondgebonden woning geen negatieve invloed hebben op de infrastructuur en het parkeren ter plaatse.



Figuur 10: Infrastructuur en parkeren Kruisstraat 3 en Kerkstraat ong.

4.4 Waterhuishouding en watertoets

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Er wordt geen extra bebouwing of verharding aangelegd, omdat de bestaande bebouwing het gehele perceel behelst.

Een watertoets is niet aan de orde, omdat de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan niet wijzigt. Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het bouwplan. De uitgangspunten van het gemeentelijk beleid (en beleid Waterschap zie paragraaf 4.3) zijn van toepassing op het projectplan. De gemeente Weert heeft in haar Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2017-2021 bepaald dat een berging van 100 mm op het eigen terrein plaats dient te vinden.

De riool- en hemelwateraansluiting dienen van elkaar te worden losgekoppeld zodat afvalwater en regenwater volledig van elkaar gescheiden zullen zijn. Een overloopconstructie zou op de riolering moeten plaatsvinden aangezien er geen mogelijkheden zijn om deze overloop over het 'eigen' maaiveld/een laagte of op open water in de buurt te laten plaatsvinden.

Het schoon hemelwater wordt opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd in infiltratiekragen, met een capaciteit van 100mm/m², met een overstort op het gemeentelijk riool.

4.5 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

De gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2010 is geactualiseerd in 2016. Op de beleidskaart ligt het plangebied binnen een zone van categorie 5: gebieden met verwachtingswaarde middelhoog. Bij een gebied met een categorie 5, dient een nader (voor)onderzoek plaats te vinden bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlak groter dan 2500 m² en dieper dan 40 cm – Mv (= beneden maaiveld). In het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden 2019", is de archeologische waarde en verwachting ter plaatse vertaald naar een aanduiding Waarde Archeologie middelhoog. Bij het voornemen tot grondwerkzaamheden met een omvang groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld dient een nader onderzoek te worden ingesteld naar de aan- of afwezigheid van (behoudenswaardige) archeologische resten.

Met een totale perceeloppervlakte van ca. 1200 m², is beleidsmatig geen archeologische onderzoek plicht van toepassing.

Het uitvoeren van een onderzoek is derhalve niet nodig. Wel blijft de aanduiding "Waarde – Archeologie Middelhoog" behouden. De meldingsplicht conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet (1 juli 2016) blijft echter wel van kracht.

Cultuurhistorie

De percelen Kruisstraat 3 en Kerkstraat ong. hebben in het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden 2019" de gebiedsaanduiding "gemeentelijk stads- en dorpsgezicht".

Ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk stads- en dorpsgezicht" zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 3 bij de regels: Inventarisatie Stads- en dorpsgezichten', te weten Gebied IV - Kerkstraat Keent. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk stads- en dorpsgezicht" met dien verstande, dat kan worden geëist, dat bouwhoogtemaat, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouw-plannen afgestemd zijn op het historische karakter van de monumentale bebouwing (in de omgeving).

Bij de herbestemming van de bestaande winkel + bovenwoning en de bouw van 4 woningen moet advies worden ingewonnen bij de monumenten/welstandscommissie. Dit advies dient te worden meegenomen bij de verdere uitwerking.

4.6 Natuur en landschap

De projectlocatie is thans bebouwd. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt, dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied.

Gezien de omvang en aard van de locatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Tegen het bouwplan bestaat op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

Stikstof

Een stikstofonderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen er geen significantie toename is van de stikstofdepositie. Voor de realisering van het bouwplan en de sloop van de bestaande bebouwing is door M&A omgeving b.v. een aëriusberekening uitgevoerd, d.d. 04-09-2020.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de woning. De uitgevoerde aëriusberekening is als bijlage 2 ingesloten.

Flora en fauna

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna (bijlage 3) uitgevoerd in het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Weerter- en Budelerbergen & Ringselven", bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van vier woningen en de interne verbouwing van een bestaande woning betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen. Het plangebied is niet gelegen binnen het de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone, en ligt ongeveer 1,6 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

conclusie

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

4.7 Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

1. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
2. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
3. Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C van het Besluit m.e.r. is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ad 1. Wet natuurbescherming

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natuurgebieden op voorhand uitgesloten. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Ad 2. en 3. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Er is sprake van een m.e.r.- (beoordelings)plicht, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage, er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorgesteld plan is een activiteit die niet in onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen. Met de ontwikkeling van 4 grondgebonden woningen en 1 herbestemming blijft de ontwikkeling ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer en een oppervlakte van 100 hectare of meer). Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.8 Economische haalbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering van het project.
2. Kostenverhaal (H 6.4 Wro).
3. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Weert.

Ad. 2

Er worden minder dan 10 woningen toegevoegd, daarmee is geen sprake van een aangewezen bouwplan, volgens artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1 Bro onder punt 4. Nadere uitwerking is dus niet noodzakelijk.

Ad. 3

Risico-planschade

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer zal voor de start van de planologische procedure met de gemeente Weert een planschade-verhaalovereenkomst afsluiten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

4.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierkening). Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen.

De gemeente Weert stelt geen extra eisen/ extra inspanning aan duurzaam bouwen anders dan in het bouwbesluit zijn opgenomen. Voorliggend plan voldoet aan de EPC-norm. In de opties zijn extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk.

In het vervolgtraject is er wel aandacht voor verduurzaming. De gemeente Weert vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket. De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen. Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen, die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Betekenis voor dit project:

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. Conclusie

In de voorliggende toelichting zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het bouwplan voor het herbestemmen van 1 winkel + bovenwoning en het realiseren van 2 grondgebonden woningen op het adres Kruisstraat 3 en het realiseren van 2 grondgebonden woningen op het adres Kerkstraat ong. te Weert.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de aanvullingen hierop.

De afwijkingen van het plan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden 2019" zijn in principe aanvaardbaar, mits het bouwplan wordt voorzien van een goede toelichting. Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders kan gesteld worden dat het bouwplan aansluit op de gemeentelijke beleidslijn om medewerking te verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, waarbij primair wordt ingezet op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst. Vanuit de vigerende gemeentelijke beleidskaders moet geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat deze goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er door herbouw van bestaande contouren en aansluiting op de huidige bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden 2019" geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving.

Ook vanuit de overige planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze toelichting geen ruimtelijke en/of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is tevens gewaarborgd.

6. Planstukken

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van de gemeente Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels*Bestemmingen*

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

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

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

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

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

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

Beleid

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van redelijke bouw mogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering als voor aan huis gebonden beroepen (ten hoogste 50 m²).
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen, vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

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

Per 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een afhankelijke woonruimte te realiseren. In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De

afhankelijke woonruimte mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

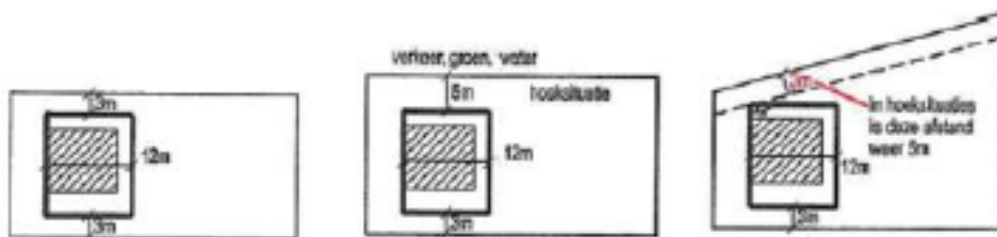
Bouwvlak

Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd.

Hoogtes:

Kruisstraat 3	gothoogte van 7,0 meter en bouwhoogte van 9,5 meter;
Kruisstraat ong.	bouwhoogte van 4,5 meter;
Kerkstraat ong.	gothoogte van 7,0 meter en bouwhoogte van 9,5 meter.

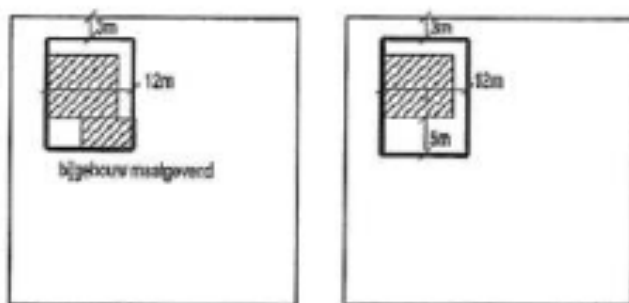
Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5m² aan oppervlakte beslaan.



figuur: diepte bouwvlak en zijdelingse perceelgrens

figuur: Idem bij hoeksituaties

figuur: Idem bij schuin perceel



figuren: afstand zijdelingse perceelgrens bij grote frontbreedte

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

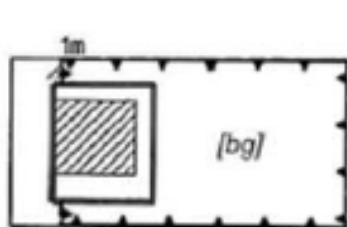
De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen. Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft.

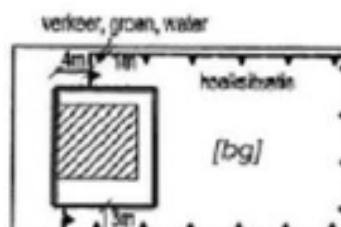
Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte 6 meter. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

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



figuur: ruimte voor bijgebouwen
regulier



figuur: ruimte voor bijgebouwen
in hoeksituaties

Algemene regels

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

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

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. Handhaving

7.1 Inleiding

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

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

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

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

1. Een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. Een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. Het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;

Duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

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

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

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

8. Procedure en overleg

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

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Bijlagen

Bij deze toelichting zijn de onderstaande bijlagen opgenomen:

Bijlage 1: Verkennend Bodemonderzoek, 13-07-2019, Milieutechnisch Adviesbureau Heel b.v.

Bijlage 2: Aerijsberekening, 04-09-2019, M&A omgeving b.v.

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna, 22-10-2020, BRO