



Bestemmingsplan Leukerstraat 15 en 17 Gemeente Weert

Uitgevoerd door:	Gerwin Bot, AgROM
Versie:	Ontwerpbestemmingsplan
IMRO-code:	NL.IMRO.0988.BPLeukerst15en17-ON01
Datum:	20 mei 2022

Toelichting

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 142 654 65
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	6
HOOFDSTUK 3: PLANMOTIVERING	7
3.1. INLEIDING	7
3.2. VERTALING TOEKOMSTIGE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN	7
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	8
4.1. INLEIDING	8
4.2. RIJK	8
4.3. PROVINCIAAL BELEID	11
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
5.1. INLEIDING	14
5.2. WATER	14
5.3. BODEM	15
5.4. ECOLOGIE	15
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	16
5.6. GELUID	17
5.7. LUCHT	19
5.8. EXTERNE VEILIGHEID	20
5.9. MILIEUZONERINGEN	22
5.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	23
5.11. VERKEER EN PARKEREN	24
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	25
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	25
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
7.1. ALGEMEEN	26
7.2. VERBEELDING	26
7.3. PLANREGELS	26
7.4. WIJZE VAN BESTEMMEN	27

HOOFDSTUK 8: HANDHAVING	28
8.1. INLEIDING	28
8.2. UITVOERING HANDHAVINGSTOEZICHT	28
8.3. OVERGANGSRECHT	29
8.4. VOORLICHTING	29
8.5. SANCTIONERING	30
HOOFDSTUK 9: PROCEDURE	31
9.1. DE TE VOLGEN PROCEDURE	31
9.2. KENNISGEVING VOORBEREIDING	31

Bijlagen

1. *Akoestisch onderzoek Industrielawaai Leukerstraat 15 en 17, d.d.30 december 2021.*

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen ter plaatse van de Leukerstraat 15 en 17, te Weert. In het vigerende bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' geldt ter plaatse van deze percelen de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

De woningen liggen echter aan de rand van het gezoneerde bedrijventerrein Leuken Noord in een overgangsgebied naar de woonwijk Leuken. De intentie is om de woningen, conform het huidige woongebruik, om te zetten naar burgerwoningen, waardoor de woningen door derden bewoond mogen worden. De twee woningen hebben al jaren geen relatie meer met een bedrijfsfunctie.

Deze omzetting kan niet mogelijk worden gemaakt op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord'. Hiertoe hebben de eigenaren op d.d. 21 september 2021 een verzoek ingediend voor de beoogde wijziging. In haar schrijven d.d. 8 december 2021 heeft de gemeente Weert aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de genoemde omzetting naar burgerwoningen. Het initiatief kan gerealiseerd worden met behulp van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie, waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor deze toekomstige situatie.



Afbeelding: aanzicht van de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17. Deze voormalige bedrijfswoningen worden met dit bestemmingsplan omgezet in burgerwoningen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordoostelijk deel van Weert, langs de zuidrand van het industrieterrein Leuken Noord. De Leukerstraat vormt de scheiding tussen het industrieterrein en de zuidelijk gelegen woonwijk Leuken.

Het plangebied bestaat uit de woningen en de bijbehorende tuinen aan de Leukerstraat 15 en 17. De woningen zijn kadastraal bekend bij gemeente Weert:

- Leukerstraat 15: sectie T, nummer 2896;
- Leukerstraat 17: sectie T, nummer 2897.



Afbeelding: ligging bestemmingsplangebied in Weert (boven). Ligging plangebied in relatie tot de omgeving (midden). Begrenzing plangebied (onder).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

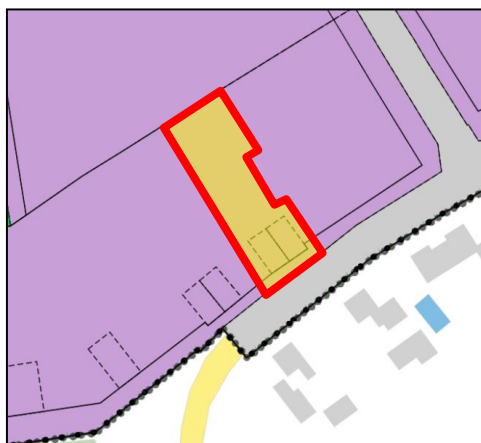
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord', zoals dit op 22 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Weert.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk zone III'.

Bestemming Bedrijventerrein (artikel 3)

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieu-categorie 3.2. Voorts zijn behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de twee voormalige bedrijfswoningen is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Het plangebied valt, als onderdeel van een groter geheel, binnen een bouwvlak waarbij een maximum bebouwingspercentage van 70 % geldt. De inhoud van de bedrijfswoningen mogen maximaal 700 m³ bedragen of de inhoud op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze groter is. Ter plaatse van het plangebied is dat niet het geval. De goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6,00 m bedragen. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9,00 m bedragen of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is. Voor de twee bedrijfswoningen is dat niet het geval, de bestaande hoogte is niet hoger dan 9 meter.



Afbeelding: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' ter plaatse van het plangebied aan de Leukerstraat 15 en 17. De begrenzing van het plangebied is bij benadering weergegeven met rood kader.

Gebiedsaanduiding milieuzone - roerdalslenk zone III (artikel 13.6)

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk zone III' wordt ter bescherming van het grondwater onder de Bovenste Brunssumklei verwezen naar de bepalingen in de Omgevingsverordening Limburg. Hiertoe is het onder andere verboden om een boorput of een bodemenergiesysteem aan te leggen die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Conclusie

De intentie is om de bestaande voormalige bedrijfswoningen aan de Leukerstraat 15 en 17 om te zetten in burgerwoningen. Het initiatief gaat niet gepaard met bouwactiviteiten. De omzetting in een burgerwoning is in strijd met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord': dit bestemmingsplan staat ter plaatse van de percelen bedrijfswoningen toe. Middels voorliggend bestemmingsplan 'Leukerstaat 15 en 17' wordt de omzetting naar twee burgerwoningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt het gezoneerde bedrijventerrein Leuken Noord verkleind, waardoor de twee woningen in de zone van het gezoneerde bedrijventerrein komen te liggen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsvisie van de directe omgeving en de bestaande situatie van het plangebied. De planmotivering wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt de juridische regeling nader toegelicht. Hoofdstuk 8 gaat in op het gemeentelijk handhavingsbeleid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 9 de procedure van het bestemmingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

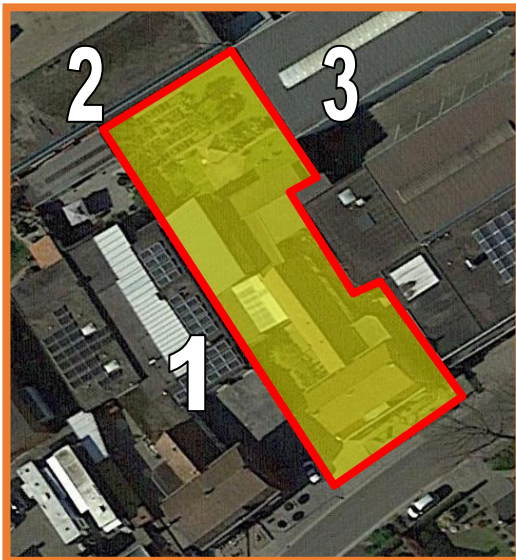
Het plangebied betreft de percelen gelegen aan de Leukerstraat 15 en 17. De Leukerstraat vormt een lint dat gelegen is aan de noordoostzijde van Weert. De Leukerstraat vormt een duidelijke scheiding tussen het noordelijk gelegen industrieterrein en de zuidelijk gelegen woonwijk. Langs het lint zijn diverse woonpercelen en bedrijfspercelen aanwezig.



Afbeeldingen: weergegeven is het plangebied (rood kader) in relatie tot de omgeving.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ter plaatse van de percelen Leukerstaat 15 en 17 bestaat uit twee aaneen gebouwde woningen met bijbehorende voor- en achtertuinen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kapconstructie en een uitbouw aan de achterzijde. In het noordoostelijk deel van het plangebied is een fraai aangelegde tuin aanwezig. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.245 vierkante meter. De woonpercelen voorzien in parkeren op eigen terrein.



Afbeeldingen: op de foto's zijn de achter gelegen tuinen te zien

HOOFDSTUK 3: PLANMOTIVERING

3.1. Inleiding

Alle twee de woningen zijn reeds jaren in gebruik als burgerwoning en hebben derhalve geen binding meer met de voormalige bijbehorende bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan zijn de woningen aan de Leukerstraat 15 en 17 aangewezen als 'bedrijfswoning'. Bedrijfswoningen mogen, als onderdeel van een inrichting, uitsluitend door aan het bedrijf gelieerde bewoond worden. Zonder verandering van de juridisch-planologische status van dergelijke woningen kan de ruimtelijke kwaliteit, als gevolg van de onverkoopbaarheid en leegstand van dergelijke objecten, onder druk komen te staan.

Met dit bestemmingsplan worden de planologisch benoemde 'bedrijfswoningen', conform het huidige gebruik, omgezet naar twee burgerwoningen. De burgerwoningen mogen door derden, waaronder initiatiefnemers, bewoond worden. Ten behoeve van de milieukundige uitvoerbaarheid in het kader van bedrijven en milieuzonering is er voor de beoogde bestemmingsplanwijziging onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.2. Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden waarmee ter plaatse van de Leukerstraat 15 en 17 twee burgerwoningen worden toegestaan.

De percelen worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woningen toegestaan worden. De woningen komen in de zone van het gezoneerde bedrijventerrein te liggen.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid van de gemeente Weert in samenhang met het gewenste initiatief en daartoe op te stellen juridisch-planologische kader nader beschreven.

4.2. Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben betrekking op:

1. duurzaam water- en bodemsysteem en energietransitie.
2. het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van onze leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, rekening gehouden met de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
3. Het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt gewerkt aan een verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De nieuwe woningbouwlocaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
4. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Nationale Omgevingsvisie hebben geen relatie met/invloed op het in deze toelichting behandelde initiatief.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggend bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende

treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen mogelijk. Er worden geen extra woningen toegevoegd. Er wordt derhalve met dit bestemmingsplan niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee verantwoording aan de ladder niet nodig is.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

4.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI is beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 - 2050.

De POVI vervangt het POL2014. In de omgevingsvisie staan drie hoofdopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw-transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per thema. Per thema is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft en welke keuzes worden gemaakt.

Binnen de provincie wordt gezocht naar balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en de vrije tijd besteden.

Afwegingen hierin worden gemaakt op basis van de Limburgse principes:

- De provincie streeft naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- De provincie gaat zorgvuldig om met ruimte en voorraden binnen de provincie, zowel onder- als bovengronds. De provincie zet in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de provincie in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. De bestaande bebouwing blijft behouden waardoor wordt bijgedragen

aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bestemmingsplan is niet van invloed op provinciale belangen en is in lijn met de Omgevingsvisie Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening bevat regels waarmee aan het gestelde in het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding wordt gegeven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Watervverordening en de Ontgrondingenverordening. Ook is aan de verordening een hoofdstuk Ruimte toegevoegd dat een aantal instrumenten bevat die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Het projectgebied is op de themakaarten behorend bij de verordening onderdeel van 'bebouwd gebied' en gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk zone III'. In relatie tot de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III' zijn, ten behoeve van de beschermende werking voor waterwingebieden en grondwater-beschermingsgebieden, in de Omgevingsverordening regels opgenomen voor boorputten, bodemenergiesysteem en het roeren van de grond.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen mogelijk. Het initiatief gaat niet uit van werkzaamheden, hiertoe is het bestemmingsplan niet van invloed op de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk zone III'.

Op de visiekaart 'Zonering Limburg' is het plangebied onderdeel van de zone 'Bedrijventerrein'. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar bedrijven en milieuzonering. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan.

Zonder verandering van de juridisch-planologische status van de twee woningen kan de ruimtelijke kwaliteit, als gevolg van de onverkoopbaarheid en leegstand van dergelijke objecten, onder druk komen te staan. Het bestemmingsplan voorziet derhalve in een duurzame inrichting en gebruik van de percelen aan de Leukerstraat 15 en 17. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het provinciale beleid.

4.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

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

- prettige woongemeente voor jong en oud;

- groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
- uitnodigend, bruisend centrum;
- hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. Weert is een gemeente met een rijke cultuurhistorie. Veel is nog bewaard gebleven: de historische bebouwing, de oude wegenpatronen die nog intact zijn, de vele kruisen en kapellen in het buitengebied, de kransakkers (Laarakker, Dijkerakker)), de windmolens, watermolen, schansen en oude vluchtheuvels (Boshoverschans en Laarderschans) en kerken, kloosters en hoeves.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. De bestaande bebouwing blijft behouden waardoor wordt bijgedragen aan de continuering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Weert 2025.

HOOFDSTUK 5: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Inleiding

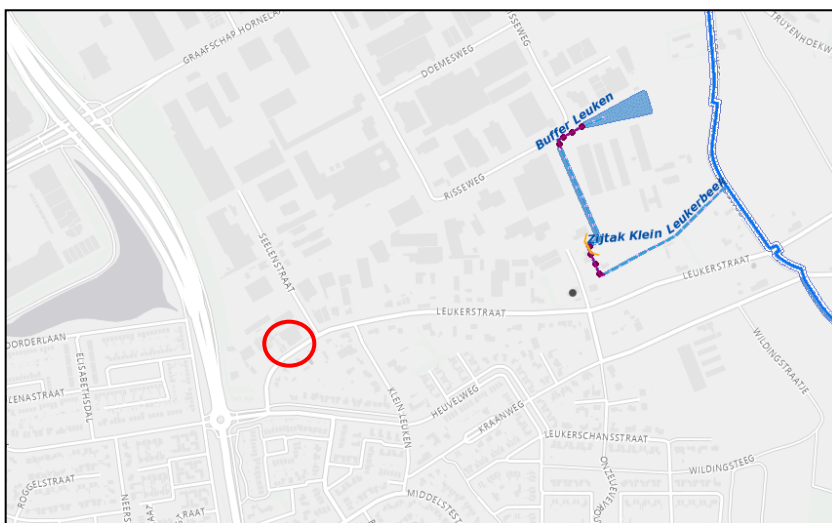
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende paragrafen wordt aan deze bepaling invulling gegeven.

5.2. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen in strijd met het bestemmingsplan', te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Waterschap Limburg. Ter plaatse van het plangebied zijn geen waterkeringen en waterstaatkundige werken aanwezig.



Afbeelding: uitsnede leggerkaart 'Noord Limburg' van het Waterschap Limburg. Het plangebied is bij benadering als rood kader weergegeven.

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Het initiatief gaat niet gepaard met bouwactiviteiten en ook zijn er geen nieuwe bouw mogelijkheden voorzien. Van negatieve invloeden op de waterhuishouding, bijvoorbeeld als gevolg van toenemende verharding, is geen sprake.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Met het bestemmingsplan wordt het gebruik van de percelen als woonfunctie niet gewijzigd. De percelen worden reeds geruime tijd voor een woonfunctie gebruikt, er hebben zich daarbij geen problemen voorgedaan welke een relatie hebben met de bodemkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

5.4. Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde

soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Met het bestemmingsplan wordt geen verandering doorgevoerd in de bouwmogelijkheden en ook zijn geen bouwactiviteiten, dan wel ingrijpende gebruikswijzigingen van de kavels voorzien. Er zijn geen negatieve gevolgen voor (beschermde) flora en fauna. Er hoeft daarmee geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermde gebouwde en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Limburg.

De provincie Limburg heeft het initiatief genomen om alle archeologische, bouwhistorische en historisch geografische gegevens die over de provincie voorhanden waren, te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Limburg.

De inventarisatiegegevens van de Cultuurhistorische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

Beschouwing

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden benoemd, ook zijn er geen beschermde monumenten aanwezig. Het plangebied is tevens niet aangewezen als archeologische verwachtingsgebied.

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Het gebruik van de kavels (de woonfunctie) en bouwmogelijkheden worden met dit bestemmingsplan niet veranderd. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden daarmee niet aangetast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.6. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidnormen voor toelaatbare geluidniveaus opgenomen. De geluidnormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat een akoestische beschouwing moet worden verricht bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan voor zover dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Wanneer met een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg wordt mogelijk gemaakt, dan wel wanneer sprake is van de aanleg of reconstructie van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting van een industrieterrein of spoor(weg) op geluidgevoelige bebouwing.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van de bestaande planologisch benoemde bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen mogelijk. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging van de twee bedrijfswoningen op een gezoneerd bedrijventerrein naar burgerwoningen is het 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai Leukerstraat 15 en 17' uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 30 december 2021 is opgenomen als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan. Het onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van industrielawaai.

De berekening van de geluidsbelastingen is uitgevoerd middels het zonebeheersmodel van het gezoneerde bedrijventerrein Leuken. In het zonebeheersmodel zijn de vergunde geluidsbronnen van de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein Leuken opgenomen.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de zonepunten en bij de omliggende woningen wordt voldaan aan de geldende geluidsnorm. Er zijn dan ook geen overschrijdingen van de geluidsnorm geconstateerd. Op de omliggende woning Leukerstraat 12 is nog 1 dB(A) geluidsruimte beschikbaar voordat sprake is van een overschrijding van de geluidsnorm. Bij de overige woningen is de beschikbare geluidsruimte kleiner.

Bij de woningen Leukerstraat 15 en 17 bedraagt de hoogste geluidsbelasting 56 respectievelijk 54 dB(A). Om te voorkomen dat woningen Leukerstraat 15 en 17 maatgevend worden voor het gezoneerde bedrijventerrein, kan ervoor worden gekozen om de beschikbare geluidsruimte van 2 dB(A) ook toe te passen bij de woningen Leukerstraat 15 en 17. Wanneer dit wordt gedaan, moet een hogere waarde van $(56+2=)$ 58 dB(A) respectievelijk $(54+2=)$ 56 dB(A) worden verleend voor de woningen Leukerstraat 15 en 17. Een hogere waarde van 58 respectievelijk 56 dB(A) is lager dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 60 dB(A) (artikel 46 lid 2b uit de Wgh).

Op basis van de Wet geluidhinder kan de gemeente Weert een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 58 respectievelijk 56 dB(A) voor de woningen Leukerstraat 15 en 17 afkomstig van het gezoneerde bedrijventerrein Leuken. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure, gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. De hogere waarde dient te worden vastgesteld door de zonebeheerder, zijnde de gemeente Weert.

In de woningen moet de saneringswaarde voor industrielawaai van 40 dB(A) worden gewaarborgd. De hoogste geluidsbelasting bij de woningen Leukerstraat 15 en 17 bedraagt 58 respectievelijk 56 dB(A). Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(58-40=)$ 18 dB respectievelijk $(56-40=)$ 16 dB(A) worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Als de gevels van de woningen voldoen aan Bouwbesluit 2012, dan worden de saneringswaarde binnenwaarden van 40 dB(A) ook gehaald. Aanvullend gevelweringsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor de werkelijke gevelwering van de woningen.

Conclusie

Het hogere waarden besluit zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Na vaststelling van de hogere waarde is het bestemmingsplan in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.7. Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Wijzigingen in het gebruik van de gronden, welke van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit, doen zich niet voor.

Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling

Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

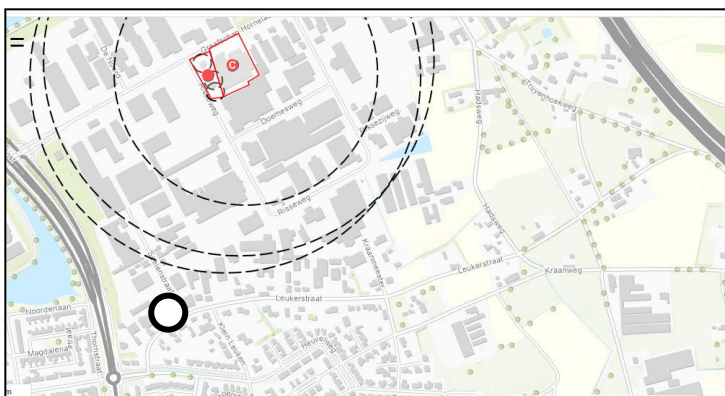
Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan worden planologisch gezien twee nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er geen transportroutes in het kader van externe veiligheid aanwezig in de directe omgeving.

Op basis van de digitale risicokaart is ter hoogte van de Graafschap Hornelaan een inrichting aanwezig met een risicocontour. Het plangebied valt buiten de risicocontour van 10^{-6} /jr. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is bij benadering weergegeven als zwarte cirkel.



Afbeelding: uitsnede risicokaart

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9. Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Voor het industrieterrein geldt een richtafstand van 50 tot 100 meter ten opzichte van de omliggende woningen. Deze ruimtelijke scheiding wordt noodzakelijk geacht om bij de oprichting van categorie 3.2 en 4.1 bedrijvigheid op het industrieterrein een goed woon- en leefklimaat te waarborgen bij omliggende gevoelige objecten. Binnen een afstand van 50 tot 100 meter vanaf de grens van het industrieterrein zijn echter reeds bestaande woningen aanwezig (Hadssteeg 1, Leukerstraat 72/74, Onzelievevrouwehofweg 2, Leukerstraat 30, 46/48 en 50). Deze bestaande woningen leggen reeds een beperking op de invulling van het industrieterrein op.

In de huidige situatie liggen de twee woningen op het gezoneerde bedrijventerrein. In de toekomstige situatie komen de woningen te liggen in de zone van het gezoneerde bedrijventerrein. Voor woningen in de zone van het gezoneerde bedrijventerrein gelden de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh beschermt geluidsgevoelige functies in de zone van het gezoneerde bedrijventerrein. De bestaande bedrijfswoningen zijn in de huidige situatie reeds geluidsgevoelige objecten. Door de wijziging naar burgerwoningen verandert de situatie in de toekomst niet.

Het woon- en leefklimaat van de twee woningen wordt met name bepaald door het aspect geluid ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Leuken Noord. Op basis van de Wet geluidhinder kan de gemeente Weert een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 58 respectievelijk 56 dB(A) voor de woningen Leukerstraat 15 en 17 afkomstig van het gezoneerde bedrijventerrein Leuken. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure, gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. Er is voor onderhavige situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.10. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee bestaande voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.11. Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. De functie van de gronden verandert niet. Er treden geen veranderingen op qua verkeersintensiteiten en voor wat betreft de parkeerbehoefte. In de huidige situatie doen zich geen problemen voor.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Er wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met initiatiefnemers.

Dit bestemmingsplan maakt omzetting van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk. Het betreft een particulier initiatief dat op eigen gronden wordt gerealiseerd. De gemeente heeft geen financiële verplichtingen in het kader van het voorliggend bestemmingsplan. De kosten voor de bestemmingswijziging zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Op (d.d. invoegen 2021) is bekend gemaakt dat met ingang van (d.d. invoegen) gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met (d.d. invoegen), bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Leukerstraat 15 en 17' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn (PM invoegen wel/geen) zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 9 wordt nader ingegaan op de te doorlopen procedure.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1. Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voorts wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten alsmede de milieu en omgevingsaspecten. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2. Verbeelding

Op de verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0988.BPLeukerst15en17-ON01, is de bestemming 'Wonen' toegekend. De twee woningen zijn opgenomen in een bouwvlak. De bijgebouwen zijn gezien de maatvoeringen opgenomen als bouwaanduiding. Voor de verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond, verkregen bij het kadaster.

7.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

- *Inleidende regels*

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- *Bestemmingsregels*

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' is het toegestane gebruik geregeld en zijn er bouwregels opgenomen.

- *Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels met betrekking tot de rangorde van de (dubbel)bestemmingen.

- *Overgangs- en slotregels*

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.4. Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

- *Verkeer (artikel 3)*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voorzieningen van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer en de natuurlijke afvloeiing van water. Voorts zijn groenvoorzieningen, evenementen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut toegestaan. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van bovengenoemde functies worden gebouwd.

- *Wonen (artikel 4)*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals agrarisch hobbymatig gebruik, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, waaronder perceelssluitingswegen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De maximum goot- en bouwhoogte van de twee woningen bedraagt, conform huidig bestemmingsplan, respectievelijk 6 en 9 meter. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

- *Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'*

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere waarden welke als maximaal toelaatbaar gelden of tenzij vanwege verkleining of opheffing van de geluidzone - industrie de beperking ter plaatse is opgeheven.

HOOFDSTUK 8: HANDHAVING

8.1. 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 handhavings-uitvoeringsprogramma 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 overall 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.

De gemeente 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:

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

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

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo 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.

8.3. 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/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.

8.4. 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.

8.5. 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'.

HOOFDSTUK 9: PROCEDURE

9.1. De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

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

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

9.2. Kennisgeving voorbereiding

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 16 februari 2022 kennis gegeven van het voornemen tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan in het Gemeentebblad.