

Ontwerpbestemmingsplan

Oude Hushoverweg 30

Gemeente Weert

Ontwerpbestemmingsplan

Oude Hushoverweg 30

Gemeente Weert

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

29 juli 2014

Projectgegevens:

TOE01-0252831-01D

REG01-0252831-01C

TEK01-0252831-01B

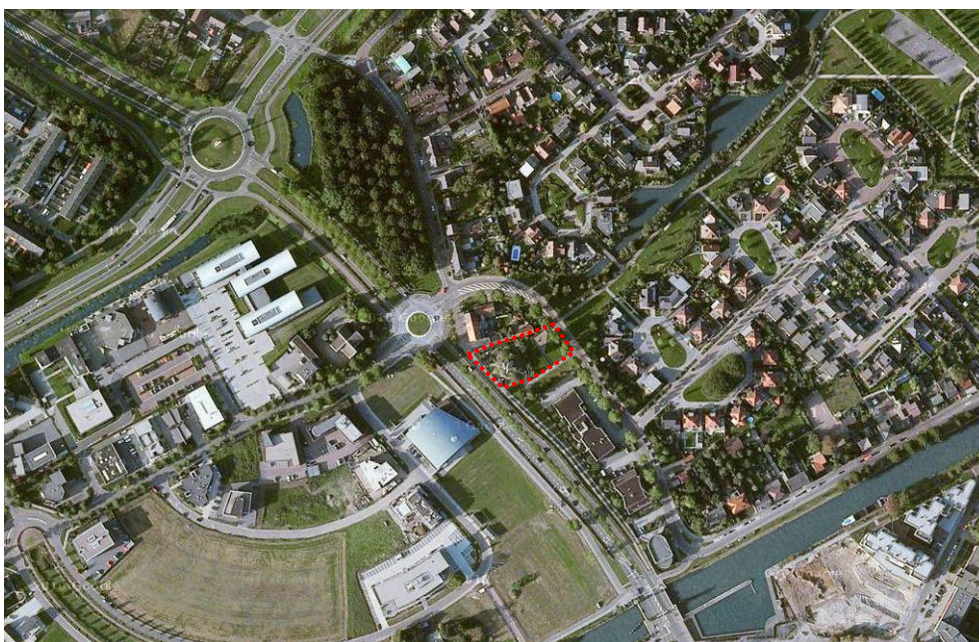
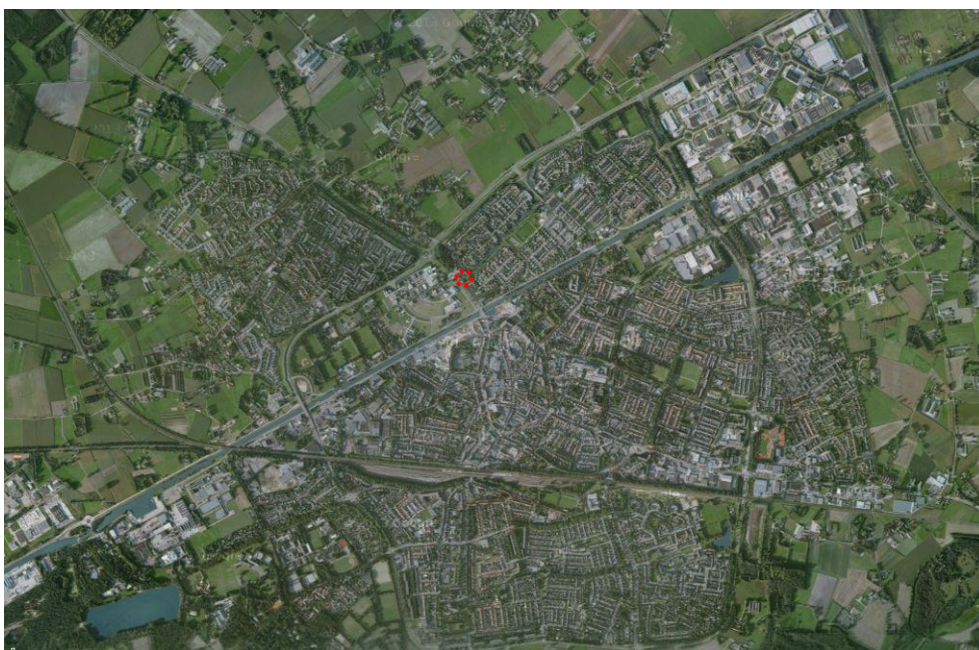
Identificatienummer:

NL.IMR0.0988.BPOudeHushoverwg30-ON01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Het bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	1
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Planbeschrijving	11
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Beschrijving initiatief	11
3.3	Vertaling in het bestemmingsplan	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	14
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Water	16
4.8	Flora en fauna	16
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	16
5	Juridische opzet	19
5.1	Inleiding	19
5.2	De verbeelding	19
5.3	De planregels	19
5.4	Beschrijving van de bestemmingen	20
6	Handhaving	23
6.1	Inleiding	23
6.2	Uitvoering handhavingstoezicht	23
6.3	Overgangsrecht	24
6.4	Voorlichting	24
6.5	Sanctionering	25
7	Haalbaarheid	27
7.1	De financiële haalbaarheid	27
7.2	Exploitatieplan	27
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

8	De procedure	29
8.1	De te volgen procedure	29
8.2	Kennisgeving voorbereiding	29



Ligging plangebied in Weert en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oude Hushoverweg 30 te Weert bevindt zich een molen. De eigenaren van de molen, die momenteel een maatschappelijke functie heeft, zijn voornemens de molen intern te verbouwen tot horecagelegenheid. Ten behoeve van deze functiewijziging is naast de molen een parkeergelegenheid gepland. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.

De voorgenomen functiewijziging past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan voor de locatie. Er dient daarom specifiek voor de locatie een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de functiewijziging mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel aan de Oude Hushoverweg 30 te Weert waar zich de molen Wilhelmus-Hubertus bevindt. Het plangebied wordt aan de noordoostkant begrensd door de Noordkade en aan de zuidoostkant door de Oude Hushoverweg.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010'. Dit plan is op 16 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De molen heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Het toekomstige parkeerterrein heeft momenteel de bestemming 'Verkeer' met de functieaanduiding 'groen'.

1.4 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oude Hushoverweg 30' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen.

In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. De relevante milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de handhaving van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 behandeld. Hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en bevat een overzicht van de te doorlopen procedures.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op provinciaal niveau wordt het ruimtelijk beleid weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld in december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. In de POL-aanvulling is de provinciale belangenstaat opgenomen. Hierin zijn de provinciale ruimtelijke belangen opgenomen uit het POL2006. De laatste actualisatie van het POL dateert van januari 2011.

Dit jaar wordt het POL herzien. De verwachting is dat het POL2014 eind 2014 wordt vastgesteld.

Raamwerken

Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio. De Kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Een belangrijke beleidsopgave, die hierop aansluit, vormt de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe zijn voor de gehele provincie de volgende vier raamwerken in kaart gebracht:

- het kristallen raamwerk;
- het groene raamwerk;
- het blauwe raamwerk;
- het bronzen raamwerk.

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, geur, veiligheid, luchtkwaliteit, water en bodem, centraal.

Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Tot het groene raamwerk behoren bos en natuurgebieden, ecologische ontwikkelingszones en ecologische verbindingzones. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen van dergelijke gebieden.

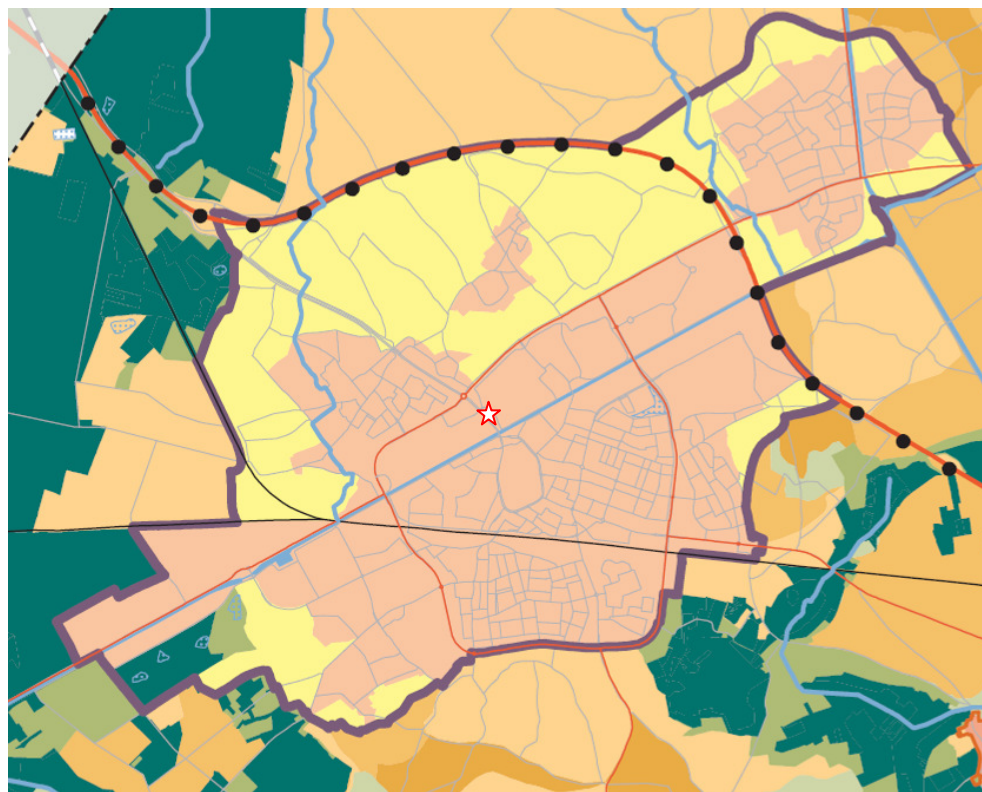
Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Onderdeel van het blauwe raamwerk zijn onder meer de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en infiltratiegebieden. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen van dergelijke gebieden.

Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het perspectief 'Stedelijke bebouwing (P9)'. De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Het betreft bestaand stedelijk gebied waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een functiewijziging en is dan ook niet strijdig met het perspectief P9.



■ P9 Stedelijke bebouwing

★ Plangebied

Uitsnede kaart 'Perspectieven' (Bron: POL Actualisatie januari 2011)

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Weert 2025

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

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

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.

De structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit. Ook een uitvoeringsprogramma vormt onderdeel van de structuurvisie. Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de beleefingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.



Uitsnede kaart 'Visie' met aanduiding locatie molen (Bron: Structuurvisie Weert 2025)

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'bebouwd gebied'. In Weert wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van het bestaand bebouwd gebied. Van belang is het beschermen van de historische herkenbaarheid, afleesbaarheid en beleefbaarheid van de stad met haar monumenten, historische wegen, landschappelijke elementen en beschermde stads- en dorpsgezichten.

De molen bevindt zich op een strategische plek tussen de Eindhovenseweg en de Noordkade. De Noordkade is op de visiekaart aangeduid als langzaam verkeersroute. Weert wil zich profileren als fietsstad.

Door middel van fietspaden langs de hoofdwegen, een fijnmazig lokaal netwerk tussen de belangrijkste voorzieningen/harten van de wijken en goede routes naar en in het buitengebied worden de voorwaarden hiervoor gecreëerd. Op de Eindhovenseweg is de aanduiding 'versterken/aanleggen bomerijen' opgenomen. De aanwezige groenstructuur langs deze route wil men in de toekomst versterken.

De molen wijzigt alleen qua functie. Qua uiterlijk vinden er geen veranderingen plaats. Bij de realisatie van het parkeerterrein wordt daarnaast aandacht besteed aan een groene inpassing. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de structuurvisie.

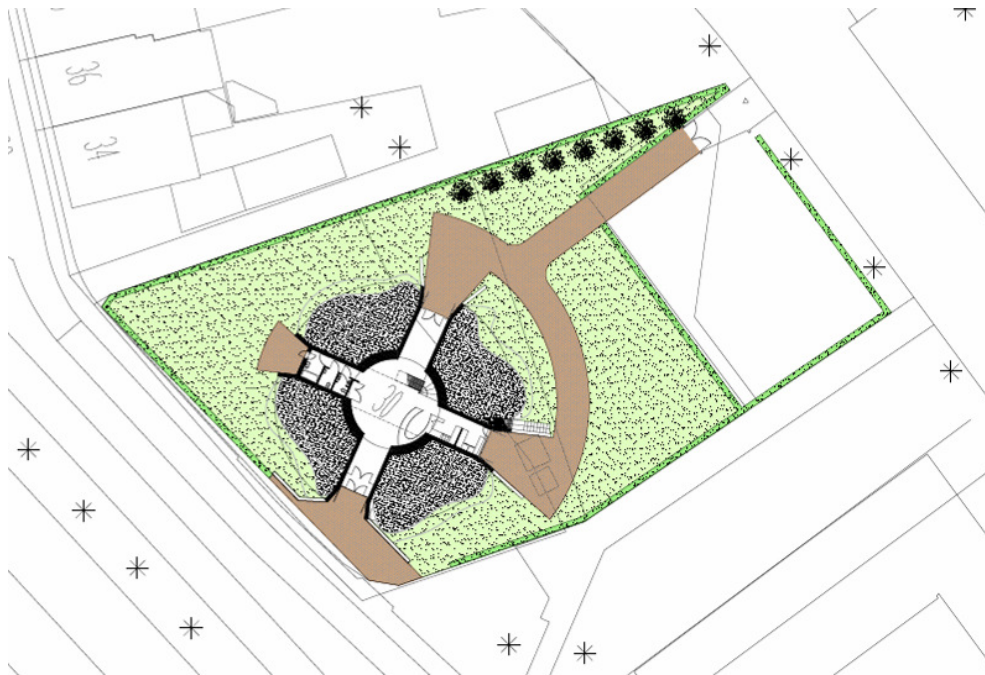
2.3.2 'Gastvrij Weert'. Horecabeleid 2011-2014

Het horecabeleidsplan 'Gastvrij Weert' is door het College van burgemeester en wethouders op 3 mei 2011 vastgesteld.

Weert wil een gemeente zijn, waar het prettig wonen, werken, winkelen, recreëren en verblijven is, met een aantrekkelijke en goed functionerende horeca. Dat is goed voor de economie van de stad. Gemeente, horeca en overige partners zien een veelzijdige en goed functionerende horeca als één van de dragers van een dynamische centrumontwikkeling. Een kloppend stadshart versterkt de identiteit van en de binding met de stad. Dit is van belang voor zowel de eigen inwoners, als de bewoners van de regio. In de overige delen van de stad kan de horeca, afgestemd op het niveau en de aard van de wijk en het dorp, een bijdrage leveren aan een prettig woon- en verblijfsklimaat.

Conform het horecabeleidsplan is horeca van categorie 1 en 2 toegestaan in de binnenstad (uitsluitend op de begane grond). Het beleid voor de woonwijken, dorpen en het buitengebied is zodanig dat horeca daar uitsluitend is toegestaan in panden, waar nu ook al een horecabedrijf is gevestigd. Dit behoudens het winkelcentrum Moesel waar nu wel nog nieuwe horeca is toegestaan.

In principe past het initiatief dus niet in het horecabeleid, zoals geformuleerd in het horecabeleidsplan. De gemeente Weert heeft echter aangegeven medewerking te verlenen aan het initiatief om horeca in de molen te vestigen. Ruimtelijk en functioneel gezien past een horecafunctie op deze locatie erg goed. Enerzijds omdat een dergelijk karakteristiek pand zich uitstekend leent voor een horecafunctie. Anderzijds omdat de locatie aan één van de belangrijkste invalswegen naar het centrum ligt en tegenover een kantorenpark.



Toekomstige situatie met parkeerterrein (Bron: Metz Architecten)

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De Wilhelmus-Hubertusmolen aan de Oude Hushoverweg 30 staat langs de belangrijkste invalsweg naar de binnenstad van Weert, de Eindhovenseweg. De molen is gebouwd in 1904 en is aangewezen als rijksmonument. Toch zijn veel onderdelen van deze molen 100 jaar ouder, want bij de bouw van de molen is gebruik gemaakt van delen van een eerder gesloopte molen die even verderop richting de Zuid-Willemsvaart stond. De molen is recent gerestaureerd. De molen vormt de entree van het gemeentelijk stadsgezicht Hushoven. Het gemeentelijk stadsgezicht Hushoven bevat de historische bebouwing van Hushoven aan de Oude Hushoverweg.

De molen is momenteel in gebruik als atelier. Ook is er een expositieruimte. De ruimten boven de maalzolder zijn ingericht als woning.



Huidige situatie molen (Foto's: CroonenBuro5)

3.2 Beschrijving initiatief

De molen zal binnen de huidige bouwmassa intern verbouwd gaan worden tot horecagelegenheid. Het betreft uitsluitend een functiewijziging. De uitstraling van de molen wijzigt niet. Ten behoeve van de horecafunctie wordt parkeergelegenheid gerealiseerd aan de Noordkade. Hier worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden op een groene manier ingepast. Rondom het parkeerterrein worden blokhagen gerealiseerd.

3.3 Vertaling in het bestemmingsplan

De molen behoudt de bestemming 'Maatschappelijk' en krijgt de aanduidingen 'horeca van categorie 2' en 'wonen'. De molen is verder aangeduid als 'karakteristiek'. Het deel van het plangebied dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' heeft behoudt deze bestemming. Op de plek van het toekomstige parkeerterrein vervalt de aanduiding 'groen' en is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. In het plan zijn verder gebiedsaanduidingen opgenomen voor de molenbiotoop en het beschermd stadsgezicht.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het voorliggend bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend geval is er sprake van een interne verbouwing van de molen tot horecagelegenheid. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd. Voor de bestaande woning is reeds een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. Conform de Wet geluidhinder geldt geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent geen categorie voor horeca. Echter, de ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt. De functiewijziging leidt immers tot een zeer gering aantal extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde functiewijziging.

Conclusie

Vanwege het aspect luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Er is geen sprake van Bevi-inrichtingen of relevant transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging in het plangebied.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De horecagelegenheid zelf betreft een milieubelastende functie. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een horecagelegenheid zoals in dit plan toegestaan in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter. Gezien het feit dat de bestaande woning in de molen en de omliggende woningen zich bevinden in een 'gemengd gebied' (vanwege de ligging nabij het centrum en langs de Eindhovenseweg) kan deze richtafstand met één stap worden verlaagd tot 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat in de directe omgeving geen functies aanwezig zijn die overlast zullen ondervinden van functiewijziging van de molen. Ook voor de bestaande woning in de molen zelf kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen functiewijziging.

Conclusie

Vanwege het aspect kabels en leidingen bestaan geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In voorliggend geval is er sprake van een interne verbouwing van de molen tot horecagelegenheid. Er is dus uitsluitend sprake van een functiewijziging. Het toekomstige parkeerterrein is reeds bestemd als 'Verkeer' en is al deels verhard. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanwege het aspect water bestaan geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval is er sprake van een interne verbouwing van de molen tot horecagelegenheid. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging in het plangebied.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

Monument

De Wilhelmus-Hubertusmolen is aangewezen als rijksmonument. Het monument is op de verbeelding opgenomen en via de regels beschermd. Aangezien er sprake is van een interne verbouwing van de molen en de buitenzijde van de molen niet verandert, is er geen sprake van aantasting van de monumentale waarde van de molen.

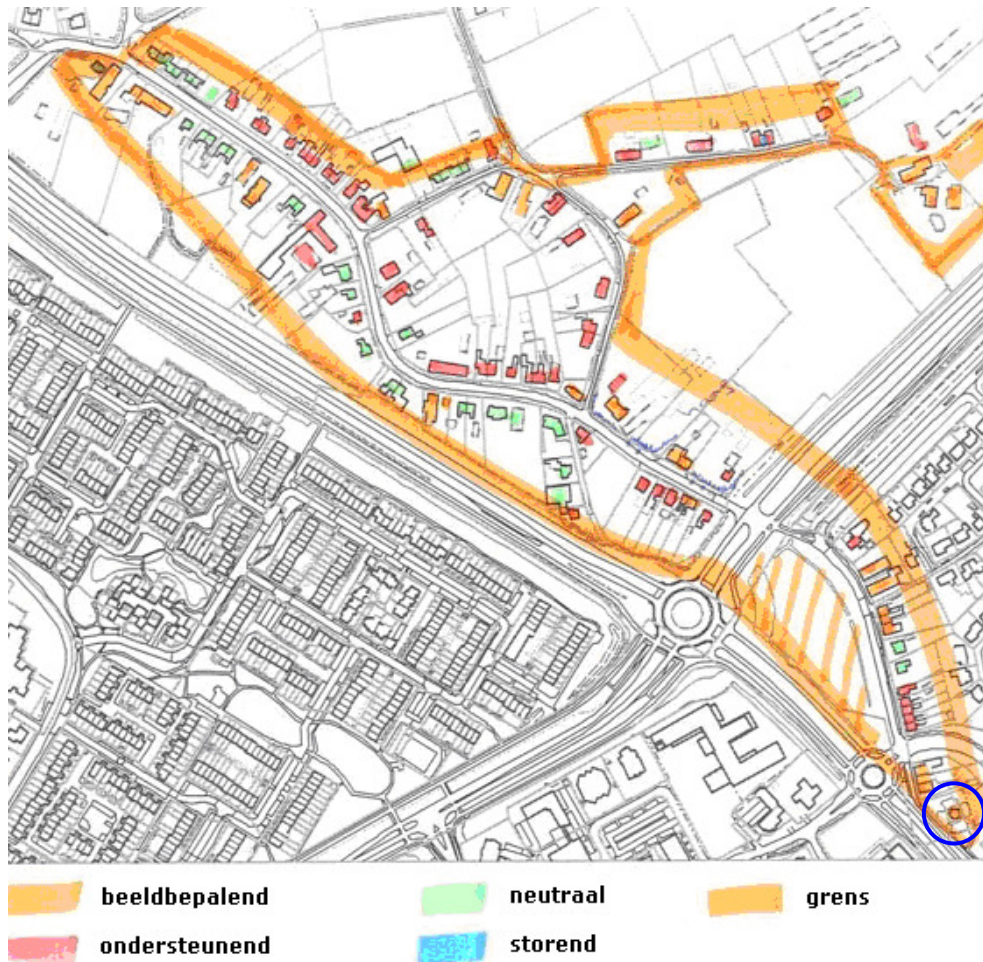
Gemeentelijk stadsgezicht

HushovenDe Wilhelmus-Hubertusmolen ligt in het gemeentelijk stadsgezicht Hushoven. Dit gemeentelijk stadsgezicht maakt onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente Weert en is als zodanig beschermd in de gemeentelijke monumentenverordening. Deze bescherming houdt in dat geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het aanwezige stedenbouwkundige beeld.

Molenbiotoop

De Wilhelmus-Hubertusmolen moet de mogelijkheid hebben om op de oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotoop van kracht.

Dit betekent vanwege de windvang dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en aan de hoogte van bomen en heesters. Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de directe omgeving van de molen berekend. De molenbiotoop is op de verbeelding aangeduid, waarbij de toegestane bouwhoogten en hoogte van bomen en heesters in de regels terug te vinden zijn.



Gemeentelijk stadsgezicht Hushoven met aanduiding molen
(Bron: Toelichting bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging in het plangebied.

4.9.2 Archeologie

De locatie is op de beleidskaart van de gemeente Weert aangegeven als locatie met een archeologische verwachtingswaarde (categorie 6: laag). Dit betekent dat er géén archeologisch vooronderzoek verplicht is, tenzij het plangebied MER-plichtig is, of het project valt onder de Wet Milieubeheer dan wel de Tracéwet.

Aangezien er in het bestemmingsplan geen beschermingsmaatregelen ten aanzien van archeologie zijn opgenomen is de Erfgoedverordening 2014 van toepassing.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie gelden de beschermingsmaatregelen welke zijn opgenomen in de erfgoedverordening 2014 (art. 15 e.v.) en welke zijn opgenomen in de Monumentenwet art. 52 en 61 e.v..

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

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

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- een bouwvlak;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.

5.3 De planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' en
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

5.4 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor. Per bestemming is aangegeven welke aanduidingen er voor komen.

Horeca

Op de gronden binnen deze bestemming is horeca van categorie 2 mogelijk. Tevens zijn bijbehorende terrassen mogelijk gemaakt en is één woning toegestaan. Op de gronden zijn tevens bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en energievoorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het opgenomen bouwvlak. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn binnen het hele bestemmingsvlak toegestaan. In de regels zijn nadere bepalingen over de toegestane hoogtes opgenomen.

Verkeer

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor voorzieningen van wegverkeer en verblijf waaronder trottoirs, water, parkeer voorzieningen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden voor maximaal 50% bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen. In de bestemmingsregels is nader bepaald welke gebouwde voorzieningen zijn toegestaan en wat de daarvoor toegestane hoogtes zijn.

6 Handhaving

6.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplannen 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.

6.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH).

Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen 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 gemeentetrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

6.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de 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.

6.4 Voorlichting

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

6.5 Sanctionering

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

7 Haalbaarheid

7.1 De financiële haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een functiewijziging van de molen mogelijk. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Het bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

7.2 Exploitatieplan

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Hushoverweg 30' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Verder doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

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

- a Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties.
 - Watertoets.
- b Ontwerp:
 - 1^e terinzagelegging (ontwerpbestemmingsplan).
 - Toezending aan watertoetsloket en provincie.
- c Vaststelling:
 - Vaststelling door de raad.
 - 2^e terinzagelegging (vastgesteld bestemmingsplan).
- d Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.
 - Reactieve aanwijzing.
 - Beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (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.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18 juni 2014 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Oude Hushoverweg 30'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied in verband met een wijziging waarbij horeca wordt toegestaan en parkeerplaatsen worden aangelegd.