

Bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15'

Gemeente Weert

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Roermondseweg 13-15'

Gemeente Weert

Ontwerp

Rapportnummer:	P03850
IMRO:	NL.IMRO.0889.BPRoermondsewg1315-ON01
Datum:	8 september 2021
Opdrachtgever:	Koppen Bouw B.V.
Projectteam BRO:	HLe, DAd
Concept:	juli 2021
Ontwerp:	8 september 2021
Vaststelling:	
Trefwoorden:	bestemmingsplan, wijzigen bestemming, Roermondseweg, Weert, gemeente Weert.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de wijziging van het aantal toegestane woningen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' naar in totaal 5 appartementen aan de Roermondseweg te Weert.

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opbouw bestemmingsplan	4
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	7
3. BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Structuurvisie Weert 2025	15
3.4.2 Welstandsnota 2017	15
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan	16
3.5 Afweging beleidskader	17
4. ONDERZOEK	18
4.1 Milieuaspecten	18
4.1.1 Bodem	18
4.1.2 Geluidhinder	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	21
4.1.4 Externe veiligheid	22
4.1.5 Milieuzonering	24
4.2 Leidingen en infrastructuur	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.4 Ecologie	27

4.5 Verkeer en parkeren	31
4.6 Waterhuishouding	32
4.7 M.e.r.-beoordeling	33
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Planonderdelen	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de planregels	35
5.3.1 Inleidende regels	36
5.3.2 Bestemmingsregels	36
5.3.3 Algemene regels	39
5.3.4 Overgangs- en slotregels	40
6. HANDHAVING	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Uitvoering handhavingstoezicht	41
6.3 Overgangsrecht	42
6.4 Voorlichting	42
6.5 Sanctionering	43
7. UITVOERBAARHEID	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8. PROCEDURE	46
8.1 Procedure	46

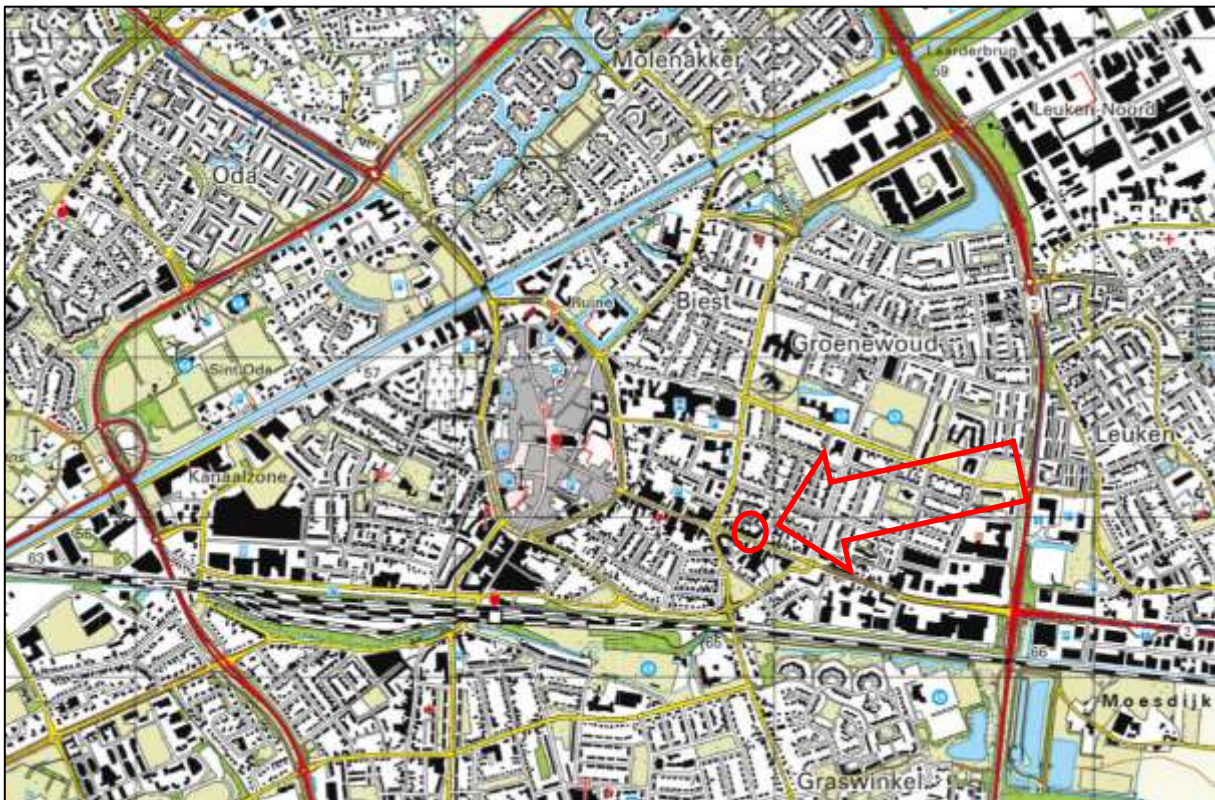
SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 7: Vervolgonderzoek huismuis en vleermuis**
- Bijlage 8: Geohydrologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van het perceel aan de Roermondseweg 13-15 te Weert ten behoeve van de realisatie van vijf appartementen. Hierbij wordt de huidige bebouwing (café, kapperszaak en een bovenwoning) gesloopt en worden er vijf appartementen gerealiseerd. Aan de achterzijde worden de parkeerplaatsen gesitueerd.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode cirkel en pijl)

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', dat is vastgesteld op 11 maart 2020 door de gemeenteraad van Weert. Het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' met diverse dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen. De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor onder andere wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn enkel het aantal woningen toegestaan die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan bestonden en de woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De gemeente Weert heeft middels een principebesluit (kenmerk 1111220/1111503, d.d. 28 aug 2020) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Hierbij dient nog wel aandacht geschonken te worden aan een aantal aspecten. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de her te ontwikkelen locatie.

1.2 Opbouw bestemmingsplan

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de procedure.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan een gebiedsontsluitingsweg net buiten het centrum van de stad Weert in de gelijknamige gemeente Weert. Deze gemeente is in het westen van de provincie Limburg gelegen. De gemeente grenst aan de zuidwestzijde aan de Belgische grens en in noordwestelijke richting aan de Noord-Brabantse gemeente Cranendonck. Ten oosten van de gemeente zijn de gemeenten Nederweert en Leudal gelegen. De Rijksweg A2 vormt hierbij de grens tussen deze gemeentes. De gemeente Weert bestaat naast de stad Weert, uit een vijftal dorpskernen en dertien buurtschappen.

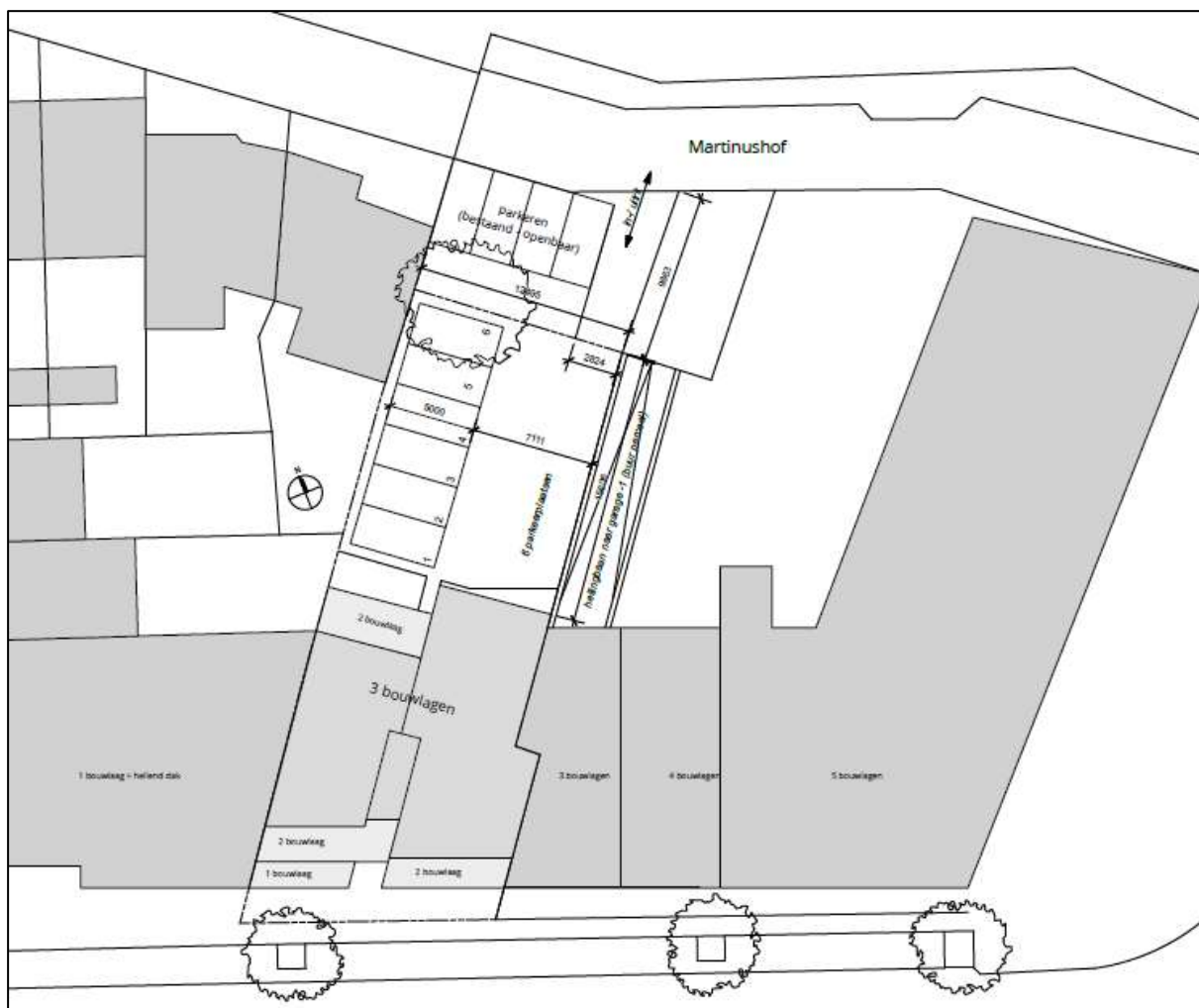
Onderhavig bestemmingsplan heeft meer specifiek betrekking op een inmiddels leegstaand pand waar voorheen een café in heeft gezeten, een kapperszaak en een bovenwoning aan de Roermondseweg 13 en 15. Het te ontwikkelen gedeelte omvat de percelen, kadastraal bekend als Weert, sectie S, nummers 1963 en 1964 en heeft een oppervlakte van circa 470 m². In de huidige situatie bevinden zich ter plaatse, zoals reeds beschreven, een leegstaand café, een kapperszaak en een bovenwoning. Op de navolgende luchtfoto is het totale plangebied weergegeven met een rood kader.



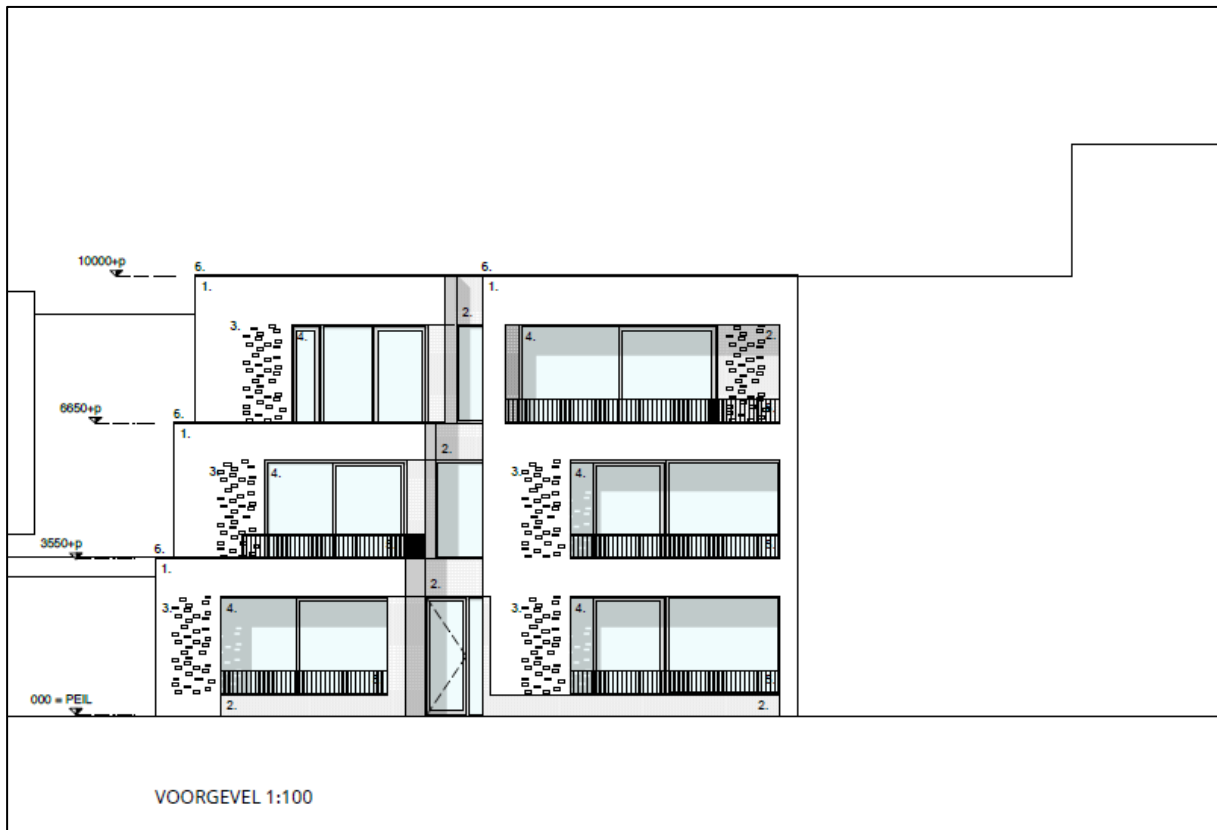
Figuur 1 Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Onderhavig initiatief betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Hierbij is initiatiefnemer voornemens om de gehele bestaande bebouwing te slopen en in totaal vijf appartementen over drie lagen te realiseren.



Impressie planvoornemen (bron: Boris van Eijnsden Architect)



Impressie planvoornemen (voorgevel) (bron: Boris van Eijnsden Architect)

Het kleinschalige appartementencomplex zal volledig in de omgeving op gaan. Door de appartementen over drie lagen te realiseren sluit het aan op de direct naastgelegen bebouwing.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De bestaande bebouwing, bestaande uit een leegstaand café, een kapperszaak en een bovenwoning, wordt gesloopt. Hier komen vijf moderne en duurzame appartementen voor in de plaats. Door deze ontwikkeling worden de omliggende woningen niet in hun woon- en leefklimaat beperkt.

De vijf appartementen worden op een speelse manier naar de straat gerealiseerd. De gevel heeft verschillende dieptes. Zodoende wordt de 'grote' bouwmassa aan de straat opgebroken. Eveneens zorgen de verschillende bouwlagen ervoor dat de 'trapstructuur' van de aangrenzende bebouwing afge maakt wordt. Het bouwplan past zodoende goed binnen de stedenbouwkundige context. In massaopbouw en architectonische uitvoeren sluit het gebouw naadloos aan op de directe aangrenzende bebouwing en verdere omgeving. Door de situering van de entree en leefruimtes aan de straatzijde draagt het pand bij aan de levendigheid van dit historisch lint. Parkeren vindt voor het grootste deel plaats op eigen terrein.

3. BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat geldt bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Volgens artikel 1.1.1 Bro is dit: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling enige omvang moet hebben.¹

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierin is de Ladder teruggebracht naar de essentie. Een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een behoefte. Daarnaast moet gemotiveerd worden wanneer de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige ontwikkeling betreft de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Derhalve is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

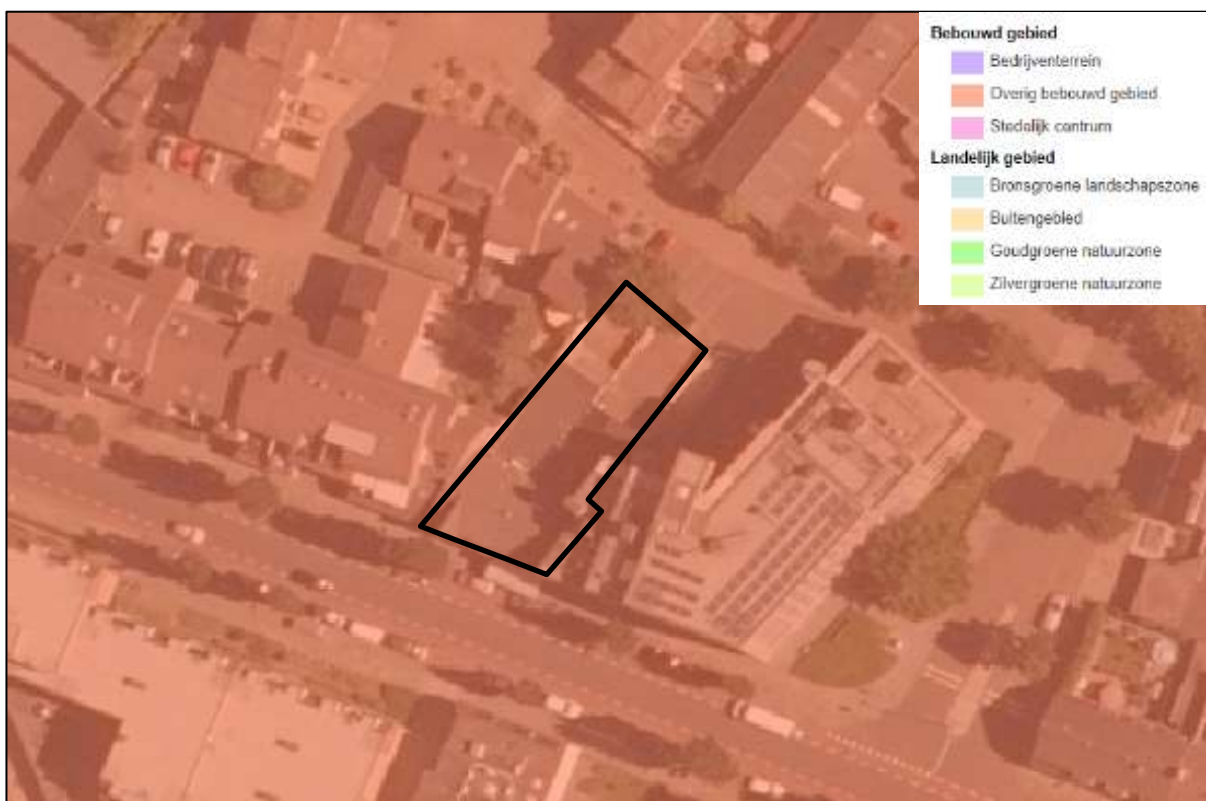
¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 2 Uitsnede POL 2014 met ligging plangebied (zwart omlijnd)

Afweging

Onderhavig plan voorziet in de sloop van een leegstaand café, een kapperszaak en bovenwoning en de herontwikkeling van de planlocatie naar vijf appartementen. Ter plaatse van de desbetreffende zone ligt het accent onder andere op transformatie van de regionale woningvoorraad. Deze ontwikkeling speelt daarop in. Vanuit het 'Provinciaal omgevingsplan 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL-2014 juridische binding te geven. Het hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat de locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. Binnen deze zone is het niet toegestaan om een boorput aan te brengen die dieper is dan 80 meter en om werkzaamheden uit te voeren die beschermende werking van de 'Bovenste Brunssumklei' kunnen aantasten. De ontwikkeling voorziet enkel in sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het derde kwartaal 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de 'middenhuur' en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe

alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

Deze ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) geactualiseerd. Voor de periode 2018-2021 heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om ervoor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald. In de nieuwe structuurvisie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

De gemeente Weert heeft in de periode 2018 tot en met 2021 een opgave om maximaal 1.360 woningen te realiseren om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 1.659 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 299 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 120 woningen.

In de kern Weert, waar het voorliggende plangebied is gelegen, is sprake van een huidige planvoorraad van 1.415 woningen. Deze dient in de periode 2018-2021 met 249 woningen te worden gereduceerd. Hierdoor mogen in Weert nog 1.166 woningen worden gebouwd. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Daarnaast is in de structuurvisie ruimte opgenomen om voor de herontwikkeling van leegstaande gebouwen en voor het terugdringen van het aantal m² commercieel vastgoed in woonwijken. Ter plaatse is sprake van een potentiële 'rotte plek'. Het café staat al een aantal jaren leeg. Voor de kapperszaak zijn voldoende alternatieve locaties beschikbaar. Eventueel op de begane grond (commerciële plint) van het naastgelegen appartementencomplex. Zodoende wordt de leegstand elders opgevuld en wordt het aantal m² commercieel vastgoed teruggedrongen.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex met lift. Daarnaast zorgt de beoogde ontwikkeling voor het terugdringen van leegstand en commercieel vastgoed in een woonwijk. Vanuit kwantitatief én kwalitatief oogpunt is de woning hiermee passend binnen de regionale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

1. Analyse en opgaven;
2. Visie;
3. Uitvoering.

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 vraag naar woningen neemt tot 2027 nog toe door daling van de gemiddelde woningbezetting en een positief migratiesaldo. Op basis van de Etil 2012 prognose, aangevuld met ambitie, dient Weert tot 2025 ruimte te bieden voor de bouw van zo'n 1.200 woningen.

Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025 en de meest recente woningmarktgegevens.

3.4.2 Welstandsnota 2017

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze nieuwe nota is het volgende opgenomen over welstandsvrije gebieden:

Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

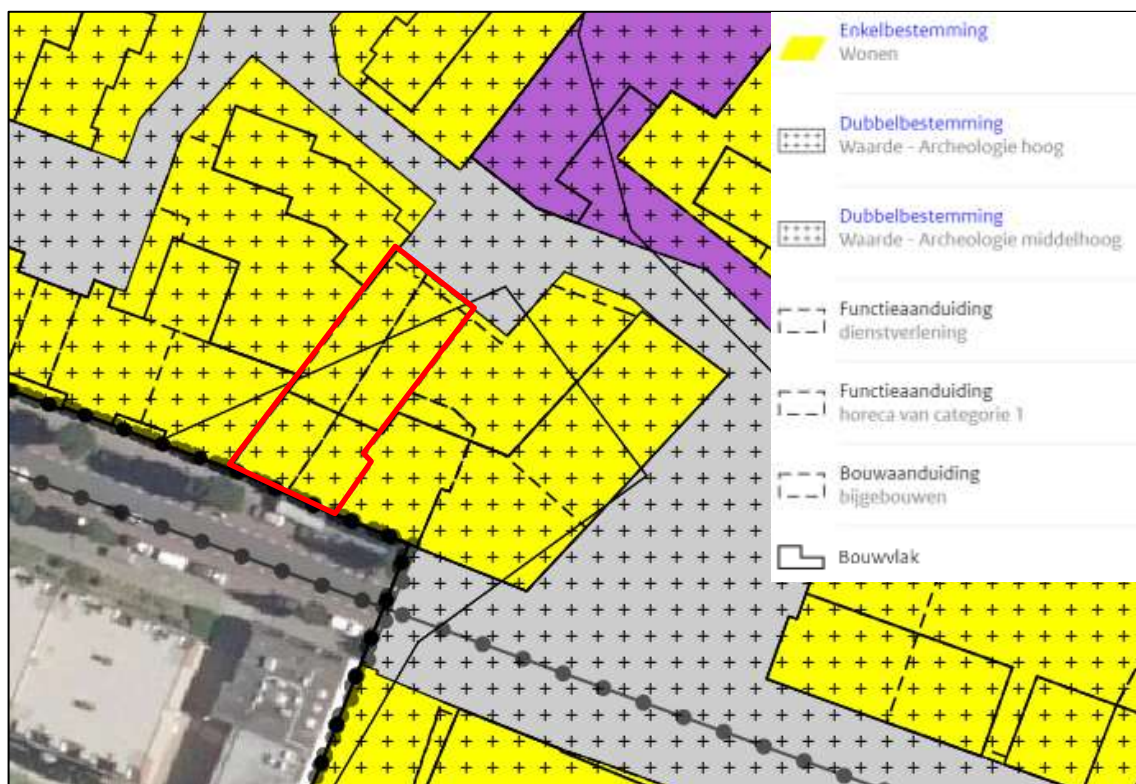
1. Woongebieden, zowel rond de kern van Weert als op de kerkdorpen;
2. Kantoor- en bedrijvenparken;
3. Industrie- en bedrijventerreinen;

4. Het buitengebied, met uitzondering van de schuilgelegenheden, paardenbakken en omheiningen (hiervoor geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);
5. Gebieden met een beeldkwaliteitsplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitsplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan); en
6. Centrum Noord.

Het plangebied maakt deel uit van de 'woongebieden, zowel rond de kern van Weert als de kerkdorpen' en kan dan ook worden aangemerkt als welstandsvrij. Het toekomstige bouwplan hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van toepassing. Het gehele plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig dat een deel van het perceel omvat. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Eveneens zijn de functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'horeca van categorie 1' van toepassing.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen met ligging plangebied (rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. Daarbij zijn er niet meer woningen toegestaan dan er op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan bestonden. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling op basis van de geldende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Naast de enkelbestemming zijn er ook dubbelbestemmingen aanwezig. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Paragraaf 4.3 gaat in op het aspect archeologie.

Afweging

De beoogde herontwikkeling is niet direct toegestaan binnen de huidige bestemming. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde functie wijziging past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. ONDERZOEK

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming van de gronden heeft een woonbestemming. Aangezien de ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

Op 26 april 2021 heeft Aeres een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek zijn de volgende punten naar voren gekomen:

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond van boring 01 en 04 zijn bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. In de bovengrond van boring 02 zijn bijmengingen met baksteen waargenomen. In de ondergrond van boring 01 en 04 zijn bijmengingen met baksteen aangetroffen. Ter plaatse van de ondergrond van boring 02 zijn kooldeeltjes, kolengruis, baksteen en puin waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, zink, PAK en som PCB. De ondergrond ter plaatse van boring 02 is licht verhoogd met kwik en lood, matig verhoogd met zink en sterk verhoogd met koper en PAK. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en molybdeen. In het opgeboorde materiaal zijn bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem (na sloop) conform de NEN 5707 uit te voeren.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig verhoogde gehalte aan zink en de sterk verhoogde gehalten aan koper en PAK in de ondergrond ter plaatse van boring 2 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of het een lokale puntverhoging betreft. Voor nadere informatie wordt verwezen

² Aeres Milieu B.V. verkennend bodemonderzoek Roermondseweg 13-15, Weert, rapportnummer AM20632 (d.d 26 april 2021)

naar het volledige onderzoeksrapport in de bijlagen. Op basis van deze gegevens is een aanvullend bodemonderzoek³ uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zullen hieronder worden benoemd.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), koper en het matig verhoogd gehalte aan zink in de ondergrond van boring 2 tijdens het in april 2021 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu rapport met kenmerk AM20632 d.d. 26 april 2021) is een afperkend onderzoek uitgevoerd naar de aard en omvang van de verhogingen met koper, zink en PAK.

Uit de uitgevoerde analyses van het afperkend bodemonderzoek blijkt dat rondom boring 2 geen sterke verhoging met zink, koper of PAK aanwezig is. Wel zijn oost- en westelijk van boring 2 een matige verhoging met koper aangetoond en is inpandig (noordelijk van boring 2) een matig verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. Deze verhoging loopt naar verwachting tot aan de aanwezige kelder. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de matig tot plaatselijk sterke verhoging met zink, koper en/of PAK te verwachten in de zwak tot matige baksteen- en plaatselijk koolgruishoudende bodemlaag van 0,5-1 m-mv.

Gelet op de vastgestelde wisselende heterogeniteit van baksteen en/of kolengruis in de bodem tot plaatselijk ca. 1,3 m-mv. en de voorgenomen realisatie van woonkavels wordt geadviseerd om deze bodemlaag onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten ter plaatse van de aangetroffen verhogingen is niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid. Zodoende wordt hier een Plan van Aanpak (hierna PvA) voor opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag (Gemeente Weert). Het PvA geeft inzicht in de voorgenomen handelingen die worden uitgevoerd en wat er met de vrijkomende grond gebeurt.

Conclusie

De gronden worden geheel gesaneerd waardoor er geen belemmeringen zijn voorzien voor beoogd gebruik. Wat betreft de asbest is gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijgevoegde rapporten in de bijlagen (bijlage 1).

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet bepaalt hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg

³ Aeres Milieu B.V. aanvullend bodemonderzoek Roermondseweg 13-15, Weert, rapportnummer AM20632-2 (d.d. 19 juli 2021)

een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Onderzoek

De woningen zijn volgens de Wgh geluidgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de Roermondseweg. De Roermondseweg betreft een 50km/u weg. Zodoende is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Op 28 januari 2021 heeft M-Tech een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat betreffend bouwplan zich binnen de invloedssfeer van de Roermondseweg, Graafschap Hornelaan, Maaseikerweg en de Maaspoort (50 km/u) bevindt. Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de omliggende 30-km wegen ook meegenomen.

De geluidbelasting vanwege de Roermondseweg bedraagt ten hoogste 58 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden ter plaatse aan de voorgevel van de eerste verdieping. De maximale toelaatbare waarde van 63 dB wordt gerespecteerd. De geluidbelasting vanwege het overige wegen voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluid reducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dient een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden. Daarbij dient de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh beschouwd te worden, zijnde 63 dB ter plaatse van de voorgevel aan de Roermondseweg zijde. Dit betekent een minimaal vereiste gevelgeluidwering van $63 - 33 = 30$ dB.

Een aanvullende binnenniveauberekening in het kader van het Bouwbesluit dient in een later stadium uitgevoerd te worden, indien het definitief ontwerp bekend is. Een geluidwering berekening in het kader van het Bouwbesluit is geen onderdeel van dit onderzoek. Een geluidwering berekening dient in een separaat onderzoek te worden gerapporteerd.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder bestaat in eerste instantie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient naderhand een binnenniveauberekening te worden uitgevoerd om te bepalen of er als nog sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens zullen er hogere grenswaarden worden aangevraagd.

⁴ M-Tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapportnummer Roe.We.21.AO BP-01, d.d. 28 januari 2021

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer beschrijft de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen.

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is slechts sprake van de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 11 en 13 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 15 en 17 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De appartementen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel en pijl)

Op ruim 800 meter ten oosten van het plangebied ligt de Ringbaan-Oost, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten noorden van het plangebied ligt eveneens op meer dan 1 kilometer afstand de Ringbaan-Noord, ook hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze wegen bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8, welke 17 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van de twee wegen bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 290 meter ten zuiden van het plangebied ligt de spoorweg Eindhoven - Roermond. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze spoorweg bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8, welke 166 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied is op circa 1,3 km afstand een brandstoftransportleiding gelegen, waardoor transport van risicovolle stoffen plaatsvindt. Deze PRB-leiding (naftaleiding) is een 8 inch leiding met een ontwerpdruk van 85 bar voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen (K1 vloeistof), welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services (PPS). De volgende veiligheidsafstanden, gebaseerd op de kwantitatieve risicoberekening van 6 september 2014, worden gehanteerd:

- Belemmeringenstrook: 2 x 5 m;
- Plaatsgebonden risicocontour 10-6: 2 x 7 m;
- Invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 2 x 29 m.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is

aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerd 'gemengd gebied', aangezien de projectlocatie is gelegen aan de rand van het centrum van Weert in een gebied met verschillende functies. De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Meubelmakerij, Groenstraat 9	30	2	10
Kantoorgebouw, Roermondseweg 10-12	15	1	0
Bandenbedrijf, Sint Mathiasstraat 1	50	2	10

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling binnen geen enkele richtafstand van een bedrijf is gelegen. Derhalve kan worden beargumenteerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.2 Leidingen en infrastructuur

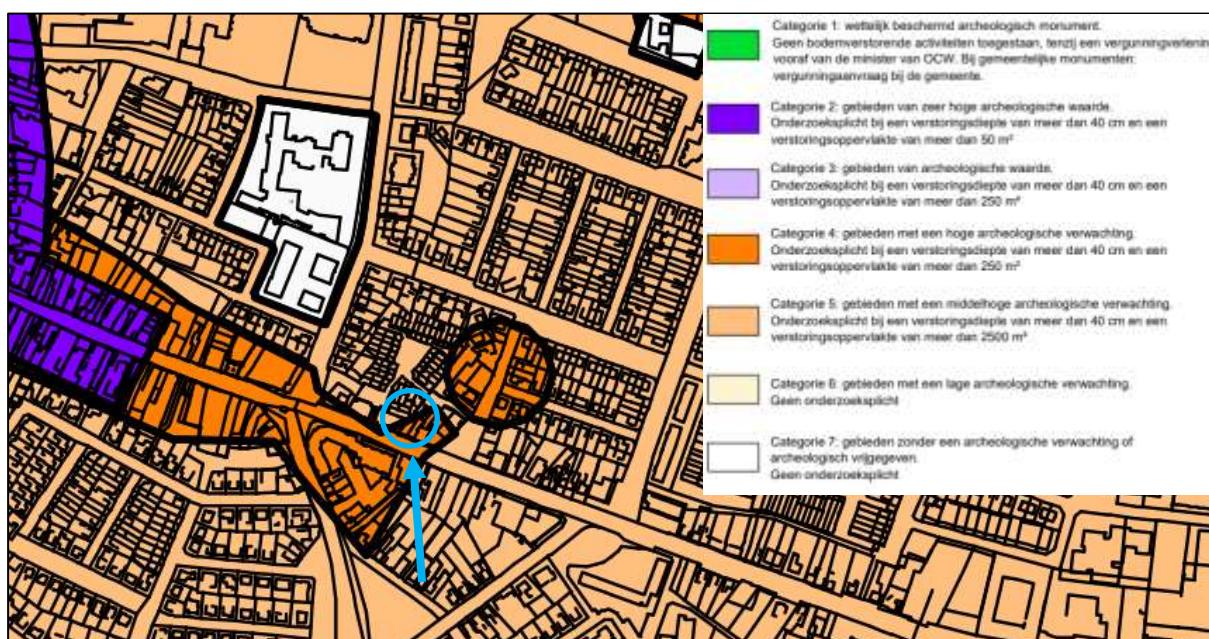
Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.3 reeds is aangegeven, is deels op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing volgens het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

Dit blijkt ook uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Weert, waarop aan het plangebied de archeologische verwachting 'middelhoog' en 'hoog' is toegekend. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Aantasting aan de archeologische waarden door de uit te voeren werkzaamheden is in beginsel niet uit te sluiten. Zodoende is door Aeres Milieu B.V. een archeologisch bureauonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat:



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Weert met globale ligging plangebied (blauwe cirkel en pijl)

Uit het gespecificeerde verwachtingsmodel komt naar voren dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Er geldt een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit de periode neolithicum tot en met

⁵ Aeres Milieu B.V. Archeologisch bureauonderzoek, rapportnummer AM20632, d.d. 19 maart 2021

de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Uit de gegevens blijkt dat de huidige bebouwing grotendeels is voorzien van een normale funderingsdiepte van naar verwachting circa 1,0 meter -mv. In het centrale deel van het pand Roermondseweg 13 en in het centrale deel van de voorganger van het pand Roermondseweg 15 is/was een gedeeltelijke onderkeldering aanwezig. Hierbij zal sprake zijn van een verstoring van tenminste 2,0 meter -mv ter plaatse van huisnummer 15.

Op basis van de aangeleverde bouwtekeningen is ten behoeve van de nieuwbouw van de appartementen geen sprake van een onderkeldering. Er zijn funderingsdiepten bekend, maar er kan worden uitgegaan van een standaard funderingsdiepte van tenminste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld (Figuur 2b). Aangezien niet uitgesloten kan worden dat ter plaatse van de huidige bebouwing nog nieuwe verstoringen in diepte kunnen plaatsvinden en het onbebouwde deel mogelijk nog intact is, wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. In onderhavig bestemmingsplan blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' gehandhaafd. Vervolgonderzoek wordt uitgesteld naar de fase van de omgevingsvergunning. Voor meer informatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in de bijlagen.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die aangemerkt kunnen worden als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. De Roermondseweg waar het plangebied aan is gelegen heeft eveneens geen cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen. Deze ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanliggende wegen en dus de bestaande cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.4 Ecologie

Beleidskader

De Wet natuurbescherming bevat het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en soorten. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in overeenstemming zijn met de Wnb. De provincie is bevoegd gezag voor soortenbeschermingsbepalingen en gebiedsbeschermingsbepalingen uit deze wet. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden ten opzichte van deze gebieden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven', 'Sarsven en de Banen' en 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' bevinden zich respectievelijk op circa 4,0 kilometer ten noordwesten, circa 4,7 kilometer ten oosten en circa 7,4 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend⁶.

Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase én gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in bijlage 4 opgenomen onderzoeksrapportage.

⁶ BRO, Aerijsnotitie Roermondseweg 13-15, Projectnr. P03850, d.d. 26 januari 2021.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone, en ligt op ongeveer 1,1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Om de (potentieel) aanwezige soorten in beeld te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.⁷ Deze quickscan is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Uit de quickscan volgt dat potentieel de navolgende beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn: de huismus en vleermuis.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek

PM

Vervolgonderzoek Bijlage 7

Houtopstanden

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

Toetsing

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna 'Roermondseweg 13-15' te Weert, Projectnr. P03850, d.d. 29 januari 2021.

Ecologie totaal

Vanuit het aspect ecologie bestaan er voor het grootste deel geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van het vervolgonderzoek naar de vleermuis en huismus. Deze onderzoeken worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd. Mochten beschermde soorten aanwezig zijn, dan kan gelet op de voorwaardelijke verplichting pas met de werkzaamheden (verbouwen en/of slopen) worden gestart indien dit in voldoende mate is onderzocht, eventuele mitigerende maatregelen zijn genomen en het bestemmingsplan is vastgesteld.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf woningen. In de huidige situatie is er een leegstaand café, een kapperszaak en een bovenwoning aanwezig. Qua verkeersgeneratie zal er dus mogelijk een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van vijf koopappartementen 'midden' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Weert (matig stedelijke gemeente). In totaal worden er 30 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de capaciteit van de omliggende wegen zal deze toename geen negatieve gevolgen hebben wat betreft overbelasting van de wegen.

Parkeren

Op 1 juni 2006 heeft de gemeente raad van Weert de Parkeerbeleidsnota 2006 Weert vastgesteld. In deze nota zijn de richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen functies opgenomen. Conform de parkeerbeleidsnota dient de beoogde situatie te voorzien in 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In totaal worden er vijf appartementen gerealiseerd. Zodoende zijn er $(5 \times 1,3) = 6,5$ parkeerplaatsen benodigd. Er worden in totaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan zes parkeerplaatsen op eigen terrein en een parkeerplaats in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld aan de Roermondseweg waar langsparkerplaatsen aanwezig zijn. Zodoende is er dus sprake van voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie die in 2017 heeft plaatsgevonden tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

De brochure van de Limburgse waterbeheerders bevat de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

Voor onderhavige ontwikkeling is door Aeres Milieu B.V. een infiltratieonderzoek⁸ uitgevoerd. Uit het infiltratieonderzoek en de profielboringen kan worden geconcludeerd dat er een matige doorlatendheid aanwezig is in de humeuze onverzadigde bodem en hieronder een slechte infiltratiesnelheid in de leembodem (onder grondwaterstand).

⁸ Aeres Milieu B.V. Infiltratieonderzoek Roermondsewag 13-15, Weert, rapportnummer AM20635 (d.d. 19 mei 2021)

Concluderend uit de resultaten wordt het afgeraden om een absolute infiltratievoorziening te realiseren binnen het plangebied. Bij de aanleg van een absolute infiltratievoorziening zal het te lang duren voordat deze weer beschikbaar komt voor een nieuwe regenbui. Er treedt wel voldoende horizontale verspreiding in de bodem plaats boven de leemlaag. Gezien de bestaande situatie wordt derhalve voor het plangebied best aangesloten op het gemeentelijk stelsel. Gezien de bestaande verharde situatie is geen sprake van toename aan verharding.

Aanvullend kan afhankelijk van de gemeentelijke eisen ondergronds wel een bergingsvoorziening (eventueel een infiltrerende voorziening) aangelegd worden. Hierop dient dan ook een vertraagde afvoer naar het gemeentelijk stelsel voorzien te worden (bij gebrek aan alternatieven voor de afvoer). Aanvullende aspecten voor een hydrologisch positievere / duurzamere planinvulling zijn eventueel het toepassen van een groendak/daktuin en/of opvang en hergebruik van hemelwater voor sanitaire doeleinden. Voor meer informatie wordt verwezen naar het infiltratieonderzoek dat is toegevoegd als bijlage.

Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling, treden er geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de sloop van het bestaande café, de kapperszaak en de bovenwoning en de realisatie van vijf appartementen.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie⁹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

⁹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een toename van wooneenheden. Er is in de huidige situatie een bovenwoning aanwezig. De huidige bebouwing wordt gesloopt, het café en de kapperszaak worden wegbestemd en er zullen vijf nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Zodoende is er sprake van een toename van vier woningen. De appartementen worden over drie verdiepingen verdeeld op een kleiner bebouwd oppervlakte dan wat nu aanwezig is. Zodoende is er eveneens sprake van een afname van het bebouwd oppervlak.

Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van de gemeente Weert.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is geheel bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is deels een bouwvlak opgenomen dat de volledige bebouwing betreft.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen'

Beleid

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

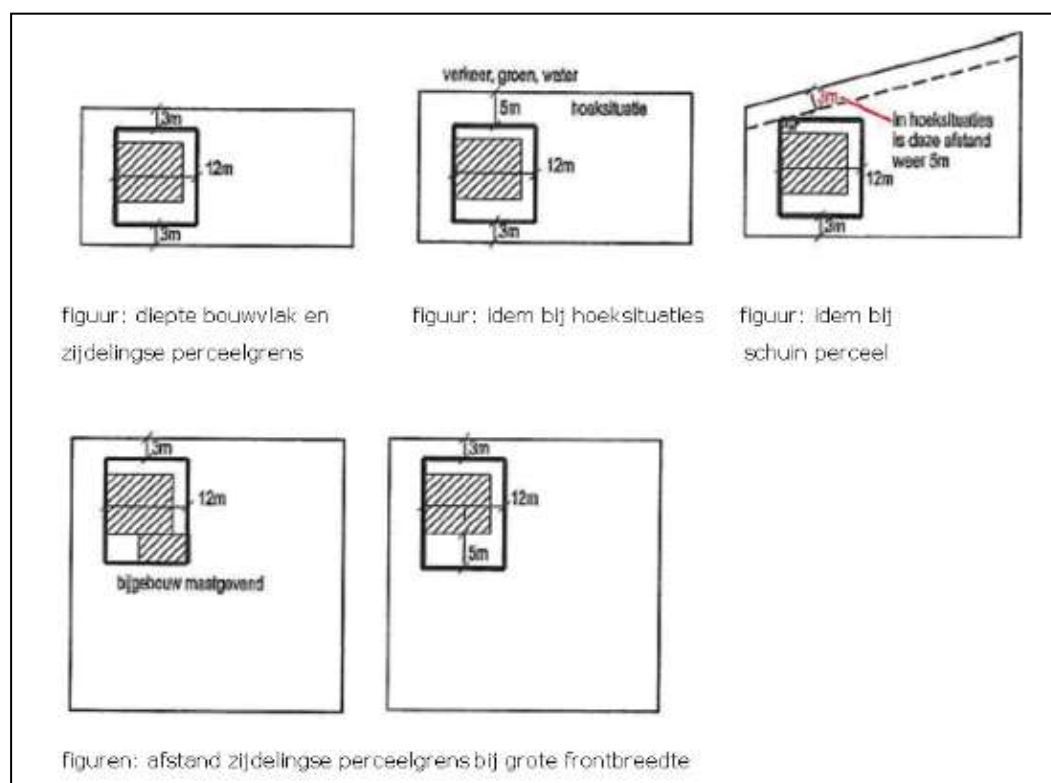
1. Woningen worden voorzien van redelijke bouw mogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud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

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

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

Bouwvlak

Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en het beoogde ontwerp van de woning en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van 6 m en 9 m. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.



'Waarde - Archeologie hoog'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

'Waarde - Archeologie middelhoog'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruik, en zijn enkele afwijkmogelijkheden daarvan gegeven. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voorkomen dat door sloop en/of bouwwerkzaamheden natuurwaarden aangetast worden.

Algemene afwijkingsregels

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid om kleine wijzigingen aan te brengen het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en bevatten een regeling omtrent het parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

6.1 Inleiding

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

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

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

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

- 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 on-

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

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en 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 gemeente brede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

6.3 Overgangsrecht

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

6.4 Voorlichting

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

6.5 Sanctionering

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Aangezien dit initiatief ziet op de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van vijf appartementen is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal. Hier wordt invulling aan gegeven middels een anterieure overeenkomst.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan. De kennisgeving voorbereiding op grond van artikel 1.3.1. Bro is op 24 maart 2021 geplaatst in het Gemeenteblad;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

