

# Bestemmingsplan Roermondseweg 203

Gemeente Weert

Ontwerp





# Bestemmingsplan Roermondseweg 203

Gemeente Weert

Ontwerp

|                          |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:           | 211x07324                                                                                                                                                                                                                               |
| Datum:                   | 13 mei 2015                                                                                                                                                                                                                             |
| Contactpersoon gemeente: |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Projectteam BRO:         | Niels Paree en Reinder Osinga                                                                                                                                                                                                           |
| Concept:                 | 3 oktober 2014 / 23 oktober 2014                                                                                                                                                                                                        |
| Concept ontwerp:         |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ontwerp:                 | 13 mei 2015                                                                                                                                                                                                                             |
| Vaststelling:            |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Trefwoorden:             | Roermondseweg 203 Weert, seksinrichting, C'est la Vie, uitbreiding met 7 kamers, uitbreiding parkeerterrein, legalisatie 6 bestaande kamers en bestaand parkeerterrein.                                                                 |
| Bron foto kaft:          |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beknopte inhoud:         | Bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van seksinrichting C'est la Vie aan de Roermondseweg 203 te Weert met 7 kamers, voor de legalisatie en uitbreiding van het parkeerterrein en voor de legalisatie van 6 bestaande kamers. |

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



| <b>Inhoudsopgave</b>                          | <b>pagina</b> |
|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                           | <b>3</b>      |
| <b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>     | <b>5</b>      |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>                    | <b>7</b>      |
| 3.1 Bouwplan                                  | 7             |
| 3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten | 9             |
| 3.3 Landschappelijk inpassingsplan            | 9             |
| <b>4. BELEIDSKADER</b>                        | <b>11</b>     |
| 4.1 Rijksbeleid                               | 11            |
| 4.2 Provinciaal beleid                        | 12            |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                       | 14            |
| <b>5. ONDERZOEK</b>                           | <b>17</b>     |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid               | 17            |
| 5.2 Milieu-aspecten                           | 17            |
| 5.3 Archeologie en cultuurhistorie            | 24            |
| 5.4 Natuur en landschap                       | 24            |
| 5.5 Flora en fauna                            | 25            |
| 5.6 Leidingen en infrastructuur               | 26            |
| 5.7 Verkeer en parkeren                       | 26            |
| 5.8 Waterhuishouding                          | 26            |
| 5.9 Duurzaamheid                              | 28            |
| <b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>                 | <b>29</b>     |
| 6.1 Algemeen                                  | 29            |
| 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding     | 29            |
| 6.3 Toelichting op de regels                  | 29            |
| <b>7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE</b>      | <b>33</b>     |
| 7.1 Overleg                                   | 33            |
| 7.2 Kennisgeving voorbereiding                | 33            |

|               |    |
|---------------|----|
| 7.3 Procedure | 33 |
|---------------|----|

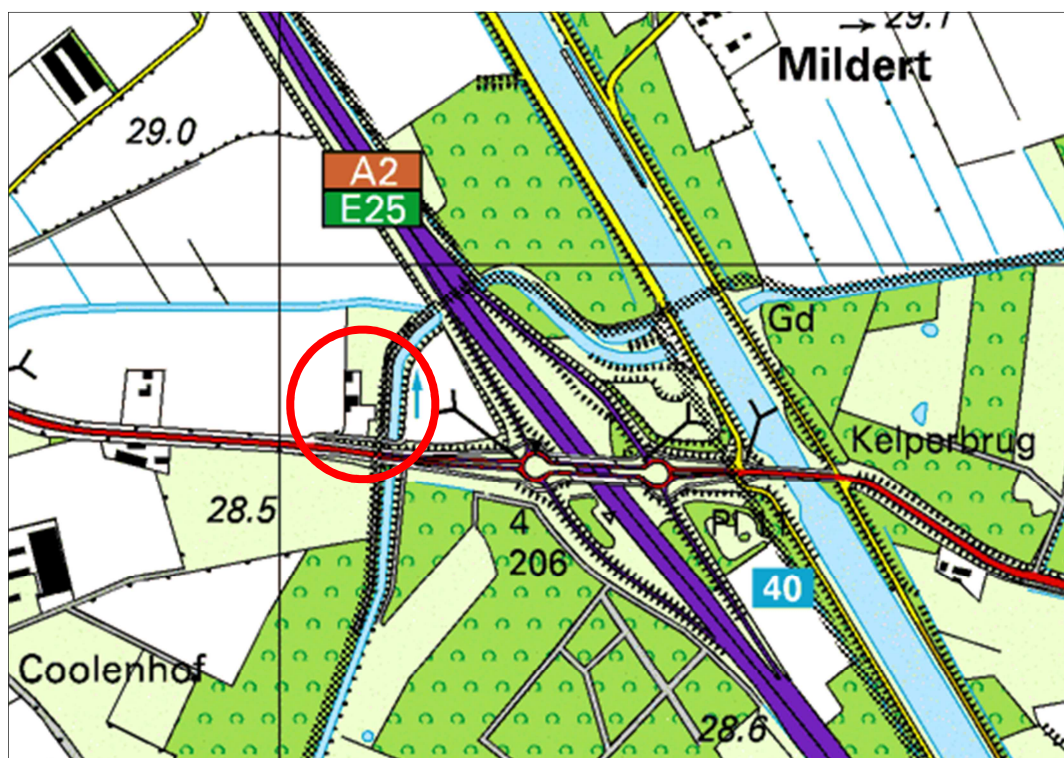
|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>8. HANDHAVING</b>               | <b>35</b> |
| 8.1 Inleiding                      | 35        |
| 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht | 36        |
| 8.3 Overgangsrecht                 | 36        |
| 8.4 Voorlichting                   | 37        |
| 8.5 Sanctionering                  | 37        |

#### **Separate bijlagen**

1. Landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan d.d. 30 september 2014
2. Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Roermondseweg 203 te Weert in de gemeente Weert, rapportnummer 14011010, 29 januari 2014
3. BRO, Quicksan flora en fauna Roermondseweg 203 Weert, 211x07324, 17 maart 2015

# 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het uitbreiden van de seks-inrichting C'est la Vie, gelegen aan de Roermondseweg 203.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is de ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Weert wil echter medewerking verlenen aan het initiatief door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt wettelijk geregeld, waardoor de gewenste nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

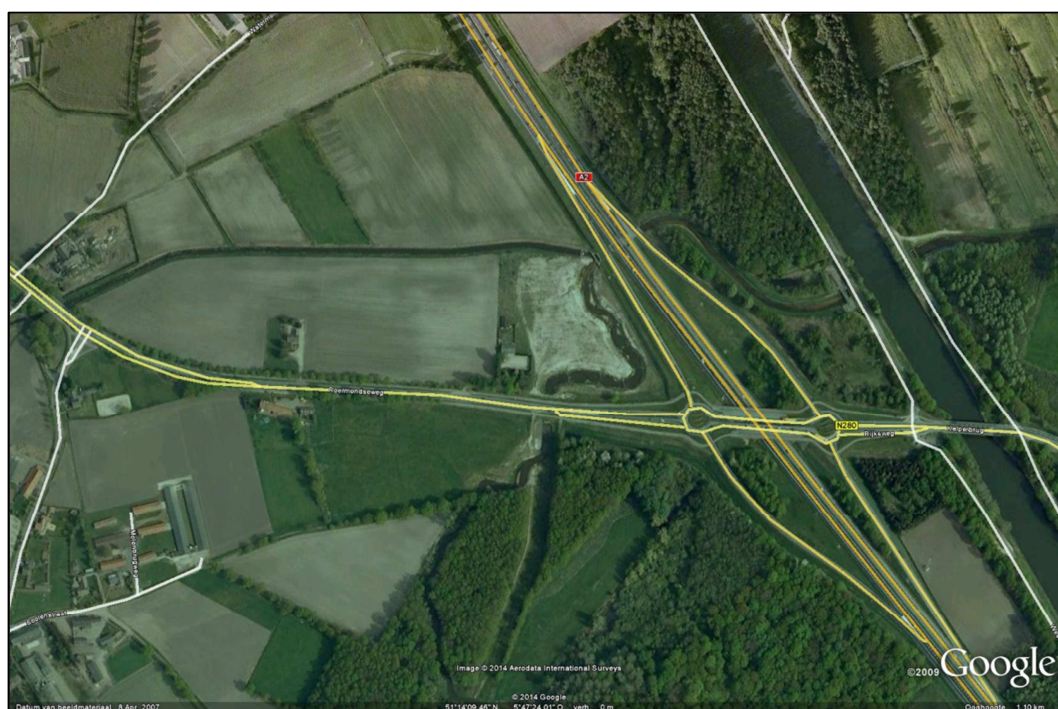
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

**Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving, gevolgd door de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 handelt vervolgens over de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 6 komen de planstukken aan bod. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven. In hoofdstuk 8 komt het aspect Handhaving aan de orde.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Weert aan de N280 (Roermondseweg) en in de nabijheid van de A2 en het beekdal van de Tungelroysebeek en de Leukerbeek. Het plangebied ligt tevens in de nabijheid van de gemeentegrens met Leudal en in een omgeving met een lage bebouwingsdichtheid. Nabij zijn enkele woningen en een intensieve veehouderij aanwezig.



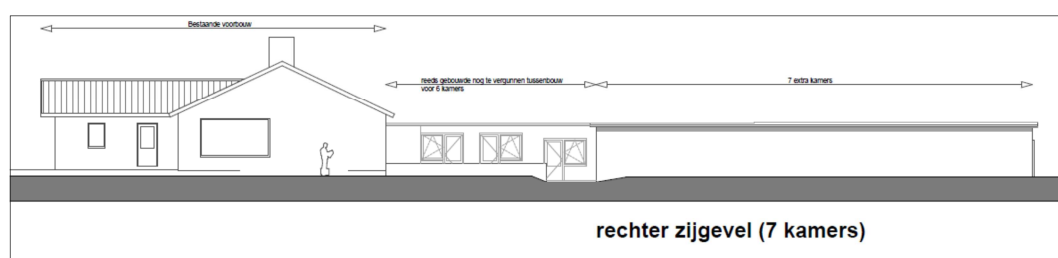
Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving



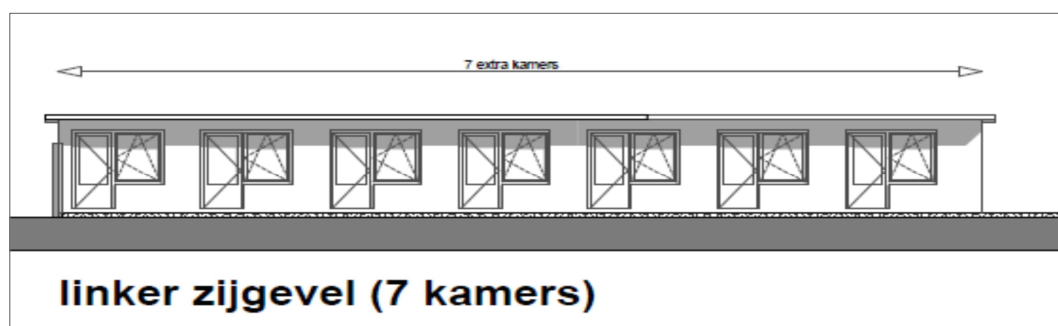
### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Bouwplan

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 7 nieuwe kamers bij seksinrichting C'est la Vie, uit de uitbreiding van het parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen en uit de legalisatie van 6 bestaande kamers. Tevens wordt het bestaande parkeerterrein voor 20 auto's gelegaliseerd. De nieuw op te richten bebouwing wordt gerealiseerd in 1 bouwlaag met een licht hellend dak. De bouwhoogte wordt circa 3 meter.



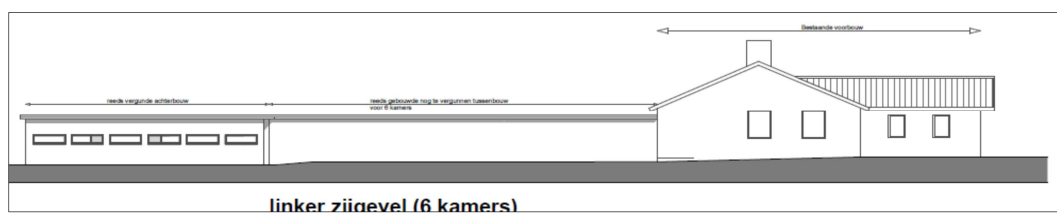
Afbeelding 3: rechter zijgevel uitbreiding met 7 kamers



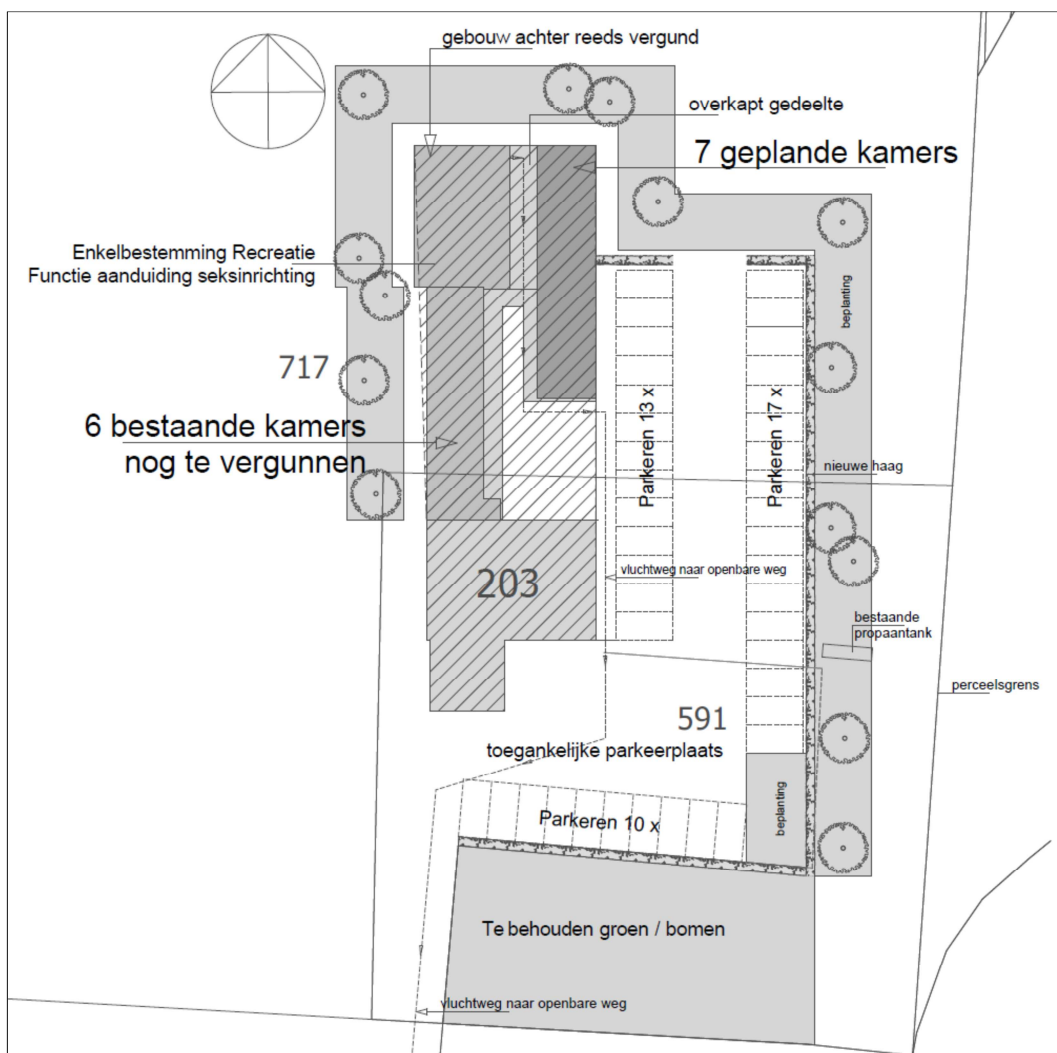
Afbeelding 4: linker zijgevel uitbreiding met 7 kamers



Afbeelding 5: rechter zijgevel 6 bestaande kamers (nog te legaliseren)



Afbeelding 6: linker zijgevel 6 bestaande kamers (nog te legaliseren)



Afbeelding 7: situatietekening inclusief uit te breiden parkeerterrein

### 3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundig heeft de uitbreiding van de bebouwing nauwelijks effecten, aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingsarm gebied en de uitbreiding van de bebouwing is gelegen aan de achterzijde van het bestaande pand. Functioneel gezien past de uitbreiding bij het bestaande gebruik van het perceel.

### 3.3 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan (basiskwaliteit) gemaakt. Deze is opgenomen in de separate bijlagen.



Afbeelding 8: weergave landschappelijk inpassingsplan



## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn.

#### **AMvB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering

van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

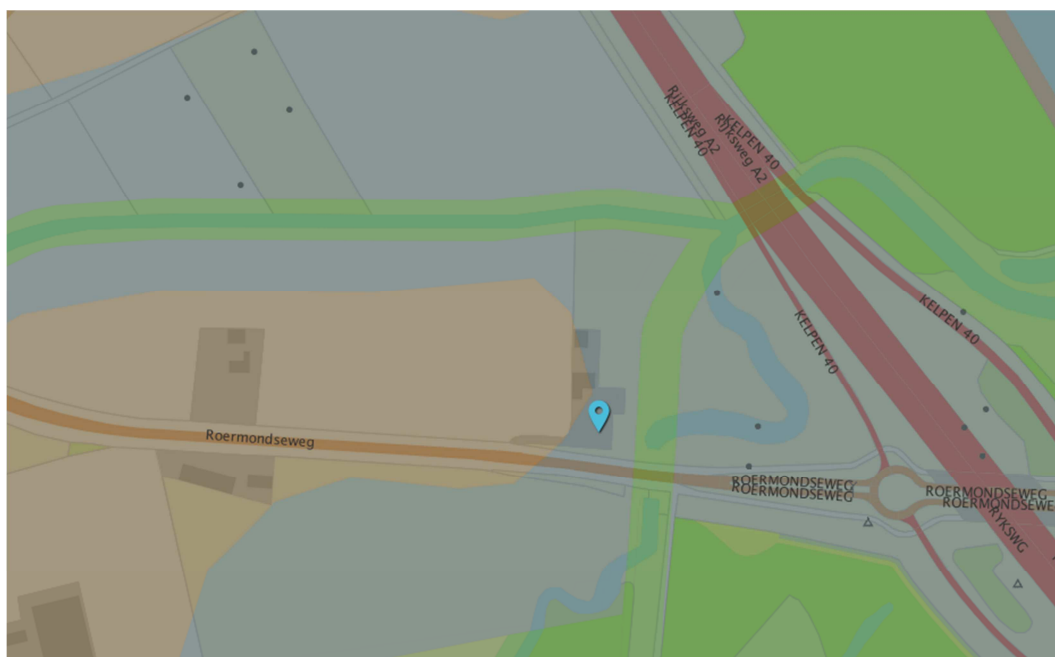
Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De onderhavige ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Gezien de omvang van de uitbreiding, is sprake van een kleinschalige ontwikkeling en niet van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

## **4.2 Provinciaal beleid**

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)**

Het POL2014 is op 12 december 2014 vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de bronsgroene landschapszone, in een beekdal en voor een kleine deel in de zone 'Buitengebied'. Over seksinrichtingen worden in het ontwerp POL2014 geen rechtstreekse beleidslijnen weergegeven. Daarom wordt teruggevallen op de algemene beleidslijnen voor de genoemde zones.



Afbeelding 9: uitsnede POL2014 kaart 'Zoning' Blauwe markering: perceel plangebied

#### *Bronsgroene landschapszone / Beekdal*

De bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken.

Beekdalen hebben de functie strategische waterberging gekregen, hetgeen betekent dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder af mag nemen. Nieuw verhard oppervlak wordt gecompenseerd door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee kan het regionale watersysteem blijvend aan de normering voor regionale wateroverlast voldoen, ook bij toekomstige neerslagtoenames. De bescherming van de beekdalen ten behoeve van de functie strategische waterberging is in de omgevingsverordening opgenomen via de aanduiding en regelgeving voor de goud- en zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszones binnen de beekdalbegrenzingsen op de POL-kaart.

Nieuwe rode functies worden zoveel mogelijk geweerd uit de beekdalen, zodat de ruimte voor waterberging behouden blijft en er geen nieuwe schadegevallen optreden.

De Tungelsroysebeek is ter plaatse van het plangebied reeds verlegd, waarbij deze meanderend is aangelegd. Ter plaatse is het waterbergend vermogen van de beek dan ook verzekerd.

De ontwikkeling betreft geen nieuwe rode functie, maar het uitbreiden van een bestaande functie. Deze ligt op voldoende afstand van de Tungelroysebeek en de Leubeek waarmee schade in geval van hoog water wordt voorkomen. Door het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten bij de gebiedskarakteristieken van de beplanting in het beekdal.

#### *Buitengebied*

Het buitengebied biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie. De uitbreiding van een seksinrichting, een recreatie-onderneming conform het gemeentelijk ruimtelijk beleid van Weert, valt onder de vrijetijdseconomie en is dan ook als passend in de omgeving te beschouwen.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Weert 2025**

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weert de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld.

Over seksinrichtingen geeft de Structuurvisie Weert 2025 geen specifieke beleidslijnen. Daarom wordt teruggevallen op de beleidslijnen voor het buitengebied in het algemeen. In dat kader wordt aangegeven dat Weert zich tot doel stelt te komen tot Natuurontwikkeling en versterking van de landschapstypen. De insteek is om de bestaande landschapstypen te behouden en te versterken en de bestaande karakteristiek als basis te nemen voor nieuwe rode en groene ontwikkelingen. Daarbij dient de identiteit van de landschapstypen versterkt te worden.

Daarnaast heeft Weert zich tot doel gesteld het Vitaal platteland verder te versterken waarbij landbouw, natuur, recreatie, en bewoning in evenwicht zijn. De gemeente wil het buitengebied beschermen en verbeteren.

Het planvoornemen past binnen het streven het landschapstype van het beekdal te versterken. Ter hoogte van het plangebied is onlangs de Tungelroysebeek verlegd, waarbij deze meanderend is aangelegd. Door het planvoornemen wordt de bestaande locatie, alsmede de uitbreiding landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, waardoor de landschappelijke waarden van het beekdal verder worden versterkt. De ontwikkeling leidt door de geïsoleerde ligging in het buitengebied niet tot een onbalans tussen de functies landbouw, natuur, recreatie en bewoning.

Het planvoornemen past dan ook in het streven te komen tot een verdere landschapsversterking en een balans in de functies die plaatsvinden in het buitengebied.

#### Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Als onderdeel van de Structuurvisie is in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert een module voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme opgenomen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor deze ontwikkelingen is dat het functies zijn die met verstening in het buitengebied gepaard gaan en waar naast de landschappelijke inpassing extra compensatie wordt gevraagd. De sector recreatie en toerisme kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Een seksinrichting valt binnen de bestemming 'Recreatie' en wordt als niet gebiedseigen recreatie beschouwd. Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. Voor de uitbreiding van een niet gebiedseigen, meer rode recreatie en toerisme ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25,- per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) nieuwe uitbreiding.

Het aantal m<sup>2</sup> BVO van de bebouwing van de nieuwe kamers bedraagt 114,19 m<sup>2</sup>. De LKM bijdrage voor de kamers bedraagt dan ook € 2.854,75,-

Voor wat betreft de aan te leggen parkeerplaatsen is binnen deze module geen nadere kwaliteitsbijdrage bepaald. In dit geval is gekozen voor de meest passende bijdrage. Deze is bepaald op € 5,- per m<sup>2</sup> verharding / parkeerterrein.

De oppervlakte van het nieuwe parkeerterrein meet 640,60 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het bestaande parkeerterrein (exclusief groenstrook tussen de parkeervakken) meet 450,17 m<sup>2</sup>. In totaal meet het parkeerterrein dan ook 1090,77 m<sup>2</sup>. De LKM bijdrage voor het parkeerterrein dient dan ook € 5.453,85,- te worden afgedragen.

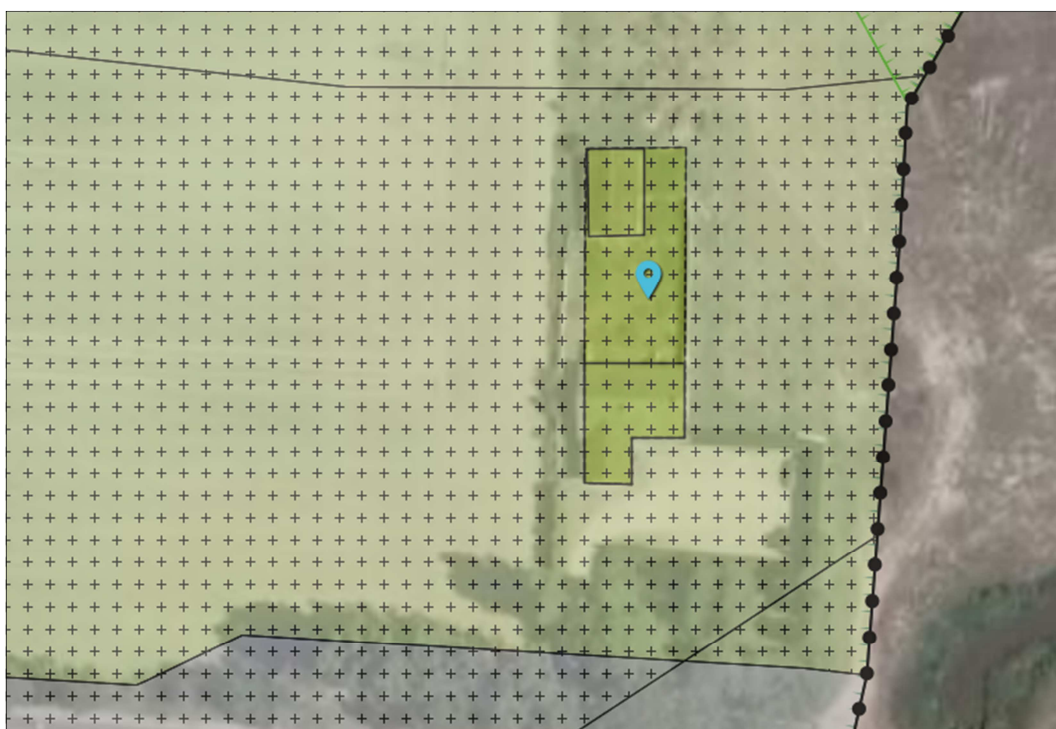
De totale kwaliteitsbijdrage bedraagt dan ook € 8.308,60,-.

De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de kwaliteitsbijdrage af te storten in het gemeentelijk Kwaliteitsfonds. Dit zal worden geborgd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

#### **Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'**

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert. Het plangebied heeft hierin de hoofdbestemming 'Recreatie', met de nadere aanduiding 'seksinrichting'. Daarnaast ligt op een deel van het plangebied de be-

stemming 'Agrarisch met waarden'. Het gehele plangebied ligt binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waarde – Beekdal'. Er liggen 2 kleinere bouwvlakken op het perceel. De nieuwe bebouwing en de te legaliseren bebouwing wordt geheel buiten deze bouwvlakken opgericht. Het parkeerterrein wordt ingericht in de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen buiten de bouwvlakken en in de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet mogelijk. Daarom is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.



Afbeelding 10: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan. Blauwe markering: huidig plangebied

## 5. ONDERZOEK

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

In het plangebied worden bouwmogelijkheden voor 2 nieuwe hoofdgebouwen gerealiseerd. Dit betreft een bouwplan als bedoeld in het Bro. Voor deze ontwikkeling zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook een anterieure overeenkomst op grond van de Wro worden afgesloten. Tevens zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten.

### 5.2 Milieu-aspecten

#### 5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ter plaatse van de nieuwe bebouwing is door adviesbureau Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het reeds vergunde gebouw op het achterterrein<sup>1</sup>. Hierbij is het gehele terrein waarop de nieuwbouw in het kader van dit bestemmingsplan plaatsvindt onderzocht. In het rapport wordt geconcludeerd dat op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met PCB en/of cadmium. Het cadmium-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Voor de parameter PCB is door de gemeente Weert geen regionale achtergrondgehalte vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

---

<sup>1</sup> Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Roermondseweg 203 te Weert in de gemeente Weert, rapportnummer 14011010, 29 januari 2014

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestond er echter géén reden voor een nader onderzoek. Gezien de resultaten van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek en aangezien de bestemming van de gronden waarop de nieuwe bebouwing is voorzien niet wijzigt, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

De uitbreiding van het parkeerterrein vindt plaats op gronden welke momenteel bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden'. Aangezien een parkeerterrein geen milieugevoelige bestemming is, is de verwachting dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor deze functie.

#### **5.2.2 Geluid**

Een seksinrichting is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Er hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidbelasting als gevolg van weg- of railverkeerslawaai uitgevoerd te worden.

#### **5.2.3 Luchtkwaliteit**

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

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

#### **Het Besluit NIBM**

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwa-

liteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

### 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 en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

|                     | minimaal 1 ontsluitingsweg | minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| Woningen (maximaal) | 1500                       | 3000                         |
| Kantoren (maximaal) | 100.000 m <sup>2</sup> bvo | 200.000 m <sup>2</sup> bvo   |

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

### Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid 13 kamers toe te voegen ten behoeve van een seksinrichting. De verkeersaantrekkende werking die hier mee gepaard gaat ligt ver onder de verkeersaantrekkende werking van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. Het planvoornemen zal dan ook eveneens niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

#### 5.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de VNG Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is een seksinrichting niet genoemd. Deze bedrijvigheid valt echter gelijk te stellen aan een café, bar of discotheek. De aan te houden afstand tot omliggende woningen is maximaal 30 meter op basis van geluid. Binnen deze afstand van de bestemmingsgrens zijn geen woningen gelegen. Daarnaast worden de belangen van andere bedrijven, gezien de afstand tot de omliggende bedrijvigheid, niet aangetast. In het kader van de VNG Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is de ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

### 5.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen**

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toeneemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Hiertoe zal het Basisnet in werking treden, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet is nog niet in werking getreden.

#### **Buisleidingen**

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

#### **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 de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, 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).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een seksinrichting valt te kenmerken als een beperkt kwetsbaar object.

#### **Toetsing**

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Binnen een straal van meer dan 500 meter zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

#### *Risicovol wegtransport*

Op circa 150 meter ten oosten van het plangebied ligt de A2. Volgens het Basisnet weg heeft de A2 ter hoogte van afslag Kelpen geen plaatsgebonden risicocontour, maar wel een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt ruim buiten het plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het plangebied op ruime afstand van de A2 ligt en slechts voorziet in een beperkte toename van het aantal personen die gedurende een beperkte tijd in het plangebied aanwezig zullen zijn, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de Roermondseweg N280 risicovol transport plaats. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De hoogte van het groepsrisico blijft onder 0,1 maal de oriënterende waarde. Gezien de beperkte toevoeging van het aantal mensen in het plangebied en gezien de beperkte tijd dat deze mensen in het plangebied zullen verblijven, zullen naar verwachting de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

#### *Risicovol transport over het water*

Op circa 400 meter ten oosten van het plangebied ligt de Zuid-Willemsvaart. In het Basisnet Water is dit kanaal aangeduid als een binnenvaartcorridor zonder toetsafstand. Deze vaarwegen kennen geen plaatsgebonden risicocontour en geen plasbrandaandachtsgebied. Er worden geen beperkingen gesteld aan bebouwing en er behoeft een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

#### *Risicovol transport over het spoor*

De spoorlijn Roermond-Eindhoven ligt op circa 700 meter ten noorden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt risicovol transport plaats. Volgens het Basisnet weg reikt de plaatsgebonden risicocontour tot maximaal 5 meter van het spoor. Deze spoorlijn kent een plasbrandaandachtsgebied. Gezien de afstand tot het spoor, zijn er geen knelpunten voor wat betreft de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied. Gezien de afstand tot het spoor en gezien de geringe toename van het aantal personen in het plangebied, zullen de effecten op het groepsrisico naar verwachting niet significant zijn.

#### *Risicovolle buisleidingen*

Op circa 430 meter ten oosten en op circa 750 meter ten zuidwesten van de planlocatie een drietal aardgastransportleidingen van NV Gasunie. Gezien de grote afstand tot de leiding en gezien het beperkte aantal mensen dat wordt toegevoegd, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

#### *Conclusie*

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de toevoeging van 13 kamers ten behoeve van een seksinrichting zal het aantal personen in het plangebied in beperkte mate toenemen. Gezien de ligging op afstand van risicobronnen, gezien de beperkte toevoeging van het aantal personen en gezien de beperkte verblijfsduur van deze personen in het plangebied, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

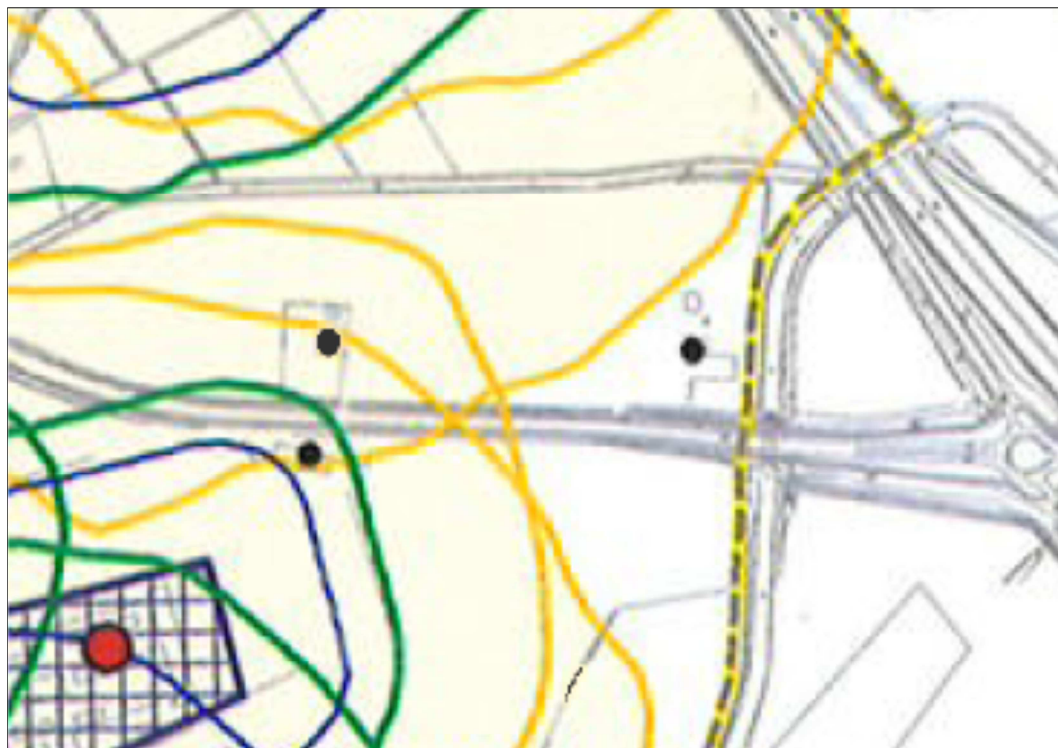
#### *Verantwoording groepsrisico*

Het aantal personen in het plangebied zal gedurende een deel van het etmaal toenemen. Gezien de ligging ten opzichte van de omliggende risicobronnen van risico-

vol transport over de weg, spoor en buisleidingen, zal het groepsrisico enigszins toenemen. De hoogte van het groepsrisico bedraagt naar verwachting niet meer dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De toename zal naar verwachting minder dan 10% zijn. De mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid ter plaatse zijn goed, gezien het omliggende agrarisch gebied en de aanliggende doorgaande weg. Gezien de ligging aan de Tungelroysebeek is bluswater in de directe omgeving beschikbaar. De beperkte toename van het groepsrisico wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

### 5.2.6 Geurhinder

Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij (2008) van de gemeente Weert geldt ter plaatse een geurnorm van 14 OU/e per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. In de omgeving van het plangebied liggen intensieve veehouderijen. Tussen de planlocatie en deze veehouderijen zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. De 14 OU/e contouren of vaste afstandscontouren liggen niet over het plangebied. Gezien de aard van de omgeving zal het woon- en leefklimaat voor wat betreft de achtergrondgeurbelasting naar verwachting aanvaardbaar zijn. Omdat niet wordt gebouwd in de 14 OU/e contour van omliggende veehouderijen worden de belangen van omliggende veehouderijen niet aangetast. In het kader van de Wet / Verordening geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling dan ook aanvaardbaar.



Afbeelding 11: kaart indicatieve geurhindercontouren. Blauw: 14 ou, groen: 8 ou, geel: 3 ou contour

## **5.3 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Archeologie**

In het kader van onderhavige planologische procedure worden uitsluitend ter plaatse van de nieuwbouw graafwerkzaamheden verricht (de overige bebouwing in het gebied is reeds gerealiseerd). Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse. Een onderzoek naar de archeologische waarden van het terrein is niet noodzakelijk indien sprake is van een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>, ongeacht de diepte. Deze eis geldt ook voor het uitvoeren van werken (zoals de uitbreiding van het parkeerterrein). Omdat de betreffende bouw- en graafwerkzaamheden een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaan, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De huidige dubbelbestemming Waarde-Archeologie Middelhoog is daarnaast in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

### **Cultuurhistorie**

Volgens de viewer landschap van de Provincie bevindt het plangebied zich in het landschapstype nieuw cultuurland 1806/1840-1890. Aan het landschapspatroon ter plaatse zullen geen wijzigingen worden aangebracht. Wel wordt het gehele plangebied landschappelijk goed ingepast, waardoor de overgang naar het beekdal zachter wordt. Cultuurhistorisch-landschappelijk gezien is de ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

In de nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig die schade kan ondervinden als gevolg van de bouwwerkzaamheden voor de gebouwen.

## **5.4 Natuur en landschap**

Volgens de zoneringskaart van het POL2014 ligt het plangebied grotendeels in de bronsgroene landschapszone en in een beekdal. Landschappelijk gezien is de ontwikkeling echter aanvaardbaar als gevolg van de landschappelijke inpassing die zal worden aangebracht rond het plangebied.

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura2000 gebieden of andere beschermde natuurgebieden die door de planontwikkeling kunnen worden aangetast. De ecologische waarden van de Tengelroysebeek zullen niet worden aangetast, doordat de ontwikkeling op afstand van de beek plaatsvindt.

## 5.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de planontwikkeling. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen<sup>2</sup>. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Het is niet geheel uit te sluiten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van steenmarter. Voor steenmarter is echter voldoende geschikt alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied. Negatieve effecten voor steenmarter worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen niet op voorhand uitgesloten. Met de aanplant van hagen en singels en handhaving van de bosschage aan de voorzijde zal het areaal foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied kunnen toenemen. Daarnaast zullen er geen doorgaande lijnelementen doorbroken worden die onderdeel kunnen uitmaken van een vliegroute. Negatieve effecten voor foerageergebied en vliegroutes zijn op voorhand uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie, waaronder de weg te halen conifeerhagen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- 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 mo-

---

<sup>2</sup> BRO, Quickscan flora en fauna Roermondseweg 203 Weert, 211x07324, 17 maart 2015

gelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Aan de vermelde aanbevelingen zal worden voldaan. Vanuit de natuurwetgeving is de planontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

## **5.6 Leidingen en infrastructuur**

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van het initiatief belemmeren.

## **5.7 Verkeer en parkeren**

Het bedrijfsperceel zal, net als in de huidige situatie worden ontsloten langs de voorliggende doorgaande weg de Roermondseweg. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding met 13 kamers goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Hiertoe wordt het bestaande parkeerterrein van 20 parkeerplaatsen uitgebreid met 20 parkeerplaatsen. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

## **5.8 Waterhuishouding**

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

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

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

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: Grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater en bodemopbouw*

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse voornamelijk bestaat uit matig siltig, zeer tot matig fijn zand. Tot plaatselijk 2,0 m -mv is de grond zwak humeus en/of zwak grindig

De grondwaterstand ligt op circa 1,5 meter onder maaiveld. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Hemel- en afvalwater*

Conform richtlijnen van de gemeente Weert dienen de infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui van 20 mm. De infiltratievoorziening moet minimaal 20 cm boven de Gemiddeld Hoge Grondwaterstand (GHG) worden aangebracht. Deze ligt voor het plangebied (grondwatertrap V) op minder dan 40 cm – mv.

Volgens de K-waardenkaart van Waterschap Peel en Maasvallei kent de bodem ter plaatse van het plangebied een doorlatendheid voor hemelwater van 0,45 tot 1,5 meter per dag. Infiltratie van hemelwater is ter plaatse dan ook goed mogelijk.

Het totaal aan dakoppervlak voor de te 13 kamers, inclusief de reeds vergunde achterbouw, is circa 425 m<sup>2</sup>. De oppervlakte toe te voegen betonverharding is circa 100 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het parkeerterrein is circa 1090 m<sup>2</sup>. Het parkeerterrein wordt afgewerkt met halfverharding/grind, waardoor hemelwater rechtstreeks kan infiltreren.

In totaal dient voor de nieuwe bebouwing en voor het reeds vergunde gebouw op het achterterrein circa (525 m<sup>2</sup> x 20 mm =) 10,5 m<sup>3</sup> te worden geborgen.

De infiltratie van hemelwater van de dakvlakken en de betonverharding zal plaatsvinden door middel van greppels tussen de groenstroken. De berging dient plaats te vinden op minimaal 20 cm boven de GHG. Deze ligt op 40 cm – mv. De bergingschijf is dan ook circa 20 cm. Om 10,5 m<sup>3</sup> te kunnen bergen is dan ook een oppervlakte noodzakelijk van (10,5x5=)52,5 m<sup>2</sup> aan bergingsvoorziening. Dit zal worden gerealiseerd in greppels tussen de groenvoorziening, met een oppervlakte van in totaal 52,5 m<sup>2</sup> en een inhoud van 10,5 m<sup>3</sup> en met een diepte tot 20 cm onder maaiveld. De ligging van de greppels is weergegeven op de kaart van het landschappelijk inpassingsplan.

## **5.9 Duurzaamheid**

Voor de realisatie van de gebouwen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.10 Algemeen**

Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 203' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

### **6.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemmingen 'Recreatie', 'Groen', 'Waarde-Archeologie middelhoog' en 'Waarde-Beekdallandschap' zijn weergegeven, alsmede het bouwvlak en een aanduiding ten behoeve van de seksinrichting.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

#### **6.4.1 Inleidende regels**

##### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

##### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

#### **6.4.2 Bestemmingsregels**

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

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 6 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 8 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

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

In de nadere eigen regeling zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het kunnen stellen van nadere eisen aan op te richten bebouwing.

In de afwijkingen van de bouwregels zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het kunnen bouwen anders dan in de bouwregels aangegeven.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### Artikel 3 Groen

De gronden waar de landschappelijke inpassing is voorzien, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hier mag niet worden gebouwd. Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### Artikel 4 Recreatie

Ten behoeve van de bestaande seksinrichting en de uitbreiding is conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 een recreatiebestemming de een aanduiding 'seksinrichting' opgenomen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouw- en goothoogte. Nieuwe bebouwing mag worden opgericht tot maximaal 3 meter bouwhoogte.

#### Artikel 5 Waarde-Archeologie middelhoog

Op het terrein ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoog'. Indien sprake is van een bodemverstoring van meer dan 2500 m<sup>2</sup>, ongeacht de diepte, dient uit een archeologisch onderzoek te blijken dat geen archeologische waarden worden aangetast. Er geldt in dat kader tevens een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### Artikel 6 Waarde - Beekdallandschap

Op het terrein ligt de bestemming 'Waarde-Beekdallandschap' hier zijn alleen nieuwe gebouwen toegestaan, met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, indien de onderliggende bestemming deze toelaat. De bouw- en aanlegactiviteiten die met dit concrete initiatief worden ontplooid zijn uitgesloten van de vereiste voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmings-

plan, aangezien hier reeds een bestuurlijke afweging is gemaakt ten aanzien van de toelaatbaarheid. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de inrichting als beekdal zijn rechtstreeks toegelaten. Er geldt tevens een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### **6.4.3 Algemene regels**

In artikel 7, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 8 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 9, 10 en 11 zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 12 zijn de overige regels opgenomen met daarin een verwijzing naar de wettelijke regelingen. In artikel 13 zijn bepalingen ten aanzien van de kwaliteit aangegeven.

#### **6.4.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

### 7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Met de provincie Limburg heeft informeel vooroverleg plaatsgevonden. Formeel vooroverleg is niet noodzakelijk.

### 7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op PM de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan Roermondseweg 203 in het huis-aan-huisblad De Trompetter / Land van Weert bekend gemaakt op 15 oktober 2014..

### 7.3 Procedure

#### Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door 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, 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.

## 8. HANDHAVING

### 8.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult. Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen

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

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

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

## 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingsplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen. Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

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

## 8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in

een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

## **8.4 Voorlichting**

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

## **8.5 Sanctionering**

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

