

**Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning
Werthaboulevard, plandeel Landbouwbelang.**



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Beschrijving omgeving.....	3
3.	Beschrijving plan	5
4.	Beleidskader.....	6
5.	Uitvoerbaarheid	14
6.	Motivatie en afweging belangen	24

Bijlagen

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Verkeersonderzoek
Bijlage 3	Rapport bodemonderzoek en memo bodemkwaliteit Waterfront te Weert
Bijlage 4	Geluidsonderzoek

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan Werthaboulevard, plandeel Landbouwbelang. Dit plandeel kent zijn oorsprong in het plan Beekpoort, waarvoor in 2001 een bestemmingsplan is vastgesteld. Voor dit plangebied is in 2009 opnieuw een bestemmingsplan vastgesteld, als onderdeel van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de binnenstad. De ontwikkeling is actueel geworden nu de woningbehoefte is aangetrokken en er krapte op de woningmarkt ontstaat.

In februari 2018 is door de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen b.v. Deze samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op een groter plangebied, dan waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft. Ook de plandelen Tennishal en de Energiestraat maken deel uit van de samenwerkingsovereenkomst. Voor deze twee plandelen wordt separaat een bestemmingsplan en omgevingsvergunning in procedure gebracht. Deze plandelen maken dan ook geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

2. Beschrijving omgeving

Het plangebied ligt aan het kanaal nabij het centrum van Weert. Het plangebied ligt in de wijk Fatima op de overgang van hoofdzakelijk grondgebonden woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied naar een stedelijke bebouwing met appartementen aan de noordwestzijde van het plangebied.



figuur: ligging plangebied in de gemeente Weert

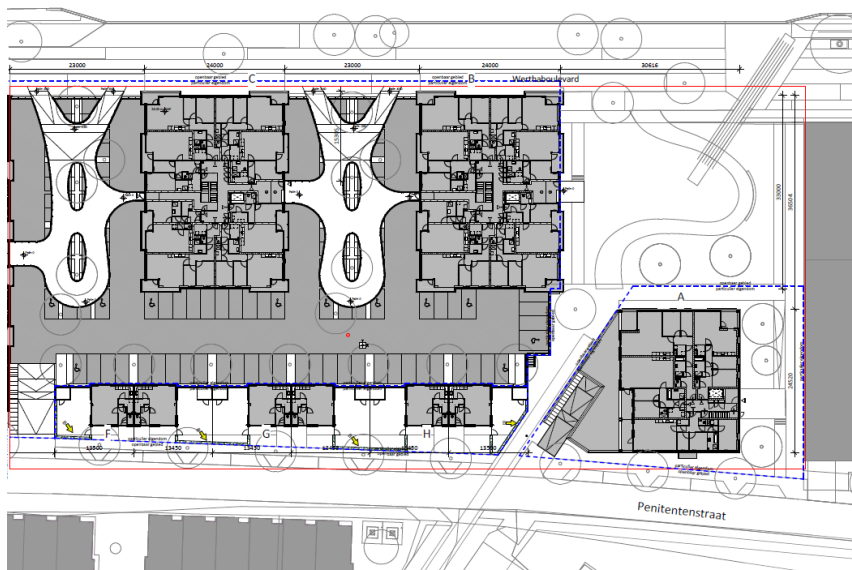
De locatie betreft de percelen gemeente Weert sectie R nummers 4560, 4561, 4563, 4302 (gedeeltelijk) en 4303, tesamen groot ruim 9.500 m². Het plangebied ligt braak



figuur: vogelvlucht foto plangebied

3. Beschrijving plan

Het plan omvat de bouw van in totaal 114 woningen. Aan de zijde van het kanaal worden twee appartementengebouwen gerealiseerd in 6 verdiepingen van elk 48 woningen. De woningen in het zuidoostelijk gelegen woonblok worden sociale huurwoningen. De parkeerplaatsen bij deze woningen worden verdiept aangelegd in een open parkeerplaats op een verdieping onder maaiveld. De ontsluiting van de parkeerplaats vindt plaats aan de zijde van de Penitentenstraat. De toegang van de appartementen op maaiveldhoogte vindt plaats vanaf de zijde van de Werthaboulevard, via 'vlonders' die boven de parkeerplaatsen worden aangebracht. Aan de zijde van de Penitentenstraat wordt een appartementengebouw gerealiseerd in drie verdiepingen met 12 woningen en een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast worden aan de Penitentenstraat zes grondgebonden woningen gerealiseerd in de vorm van 2-1 kap woningen.



figuur: situatie appartementen en woningen



figuur: impressie totale plan, inclusief plandeel Tennishal en Energiestraat.

Zoals eerder aangegeven heeft deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op 114 woningen, opgebouwd uit twee appartementencomplexen van elk 48 woningen, een appartementencomplex van 12 woningen en 6 grondgebonden woningen.

De beide woonblokken ter plaatse van de Energiestraat alsmede de grondgebonden woningen en appartementen ter plaatse van de Tennishal maken geen deel uit van deze omgevingsvergunning. Deze zijn wel zichtbaar op bovenstaande impressie.

Een beeldkwaliteitsplan heeft aan de ontwikkeling ten grondslag gelegen en heeft als toetsingskader gefungeerd voor het bouwplan. Dit beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage 1.

4. Beleidskader

Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De ontwikkelingen en ambities tot 2040 hebben betrekking op concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Rijksdoelen en nationale belangen worden geformuleerd ten aanzien van:

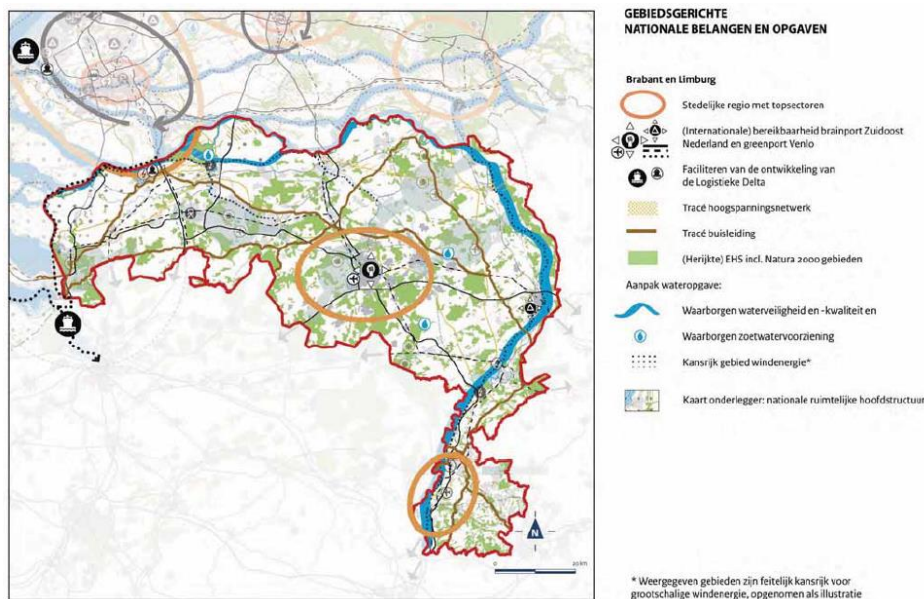
1. Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Verbeteren van de bereikbaarheid door slim te investeren, te innoveren en in stand te houden.
3. Waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven voor Brabant en Limburg zijn als volgt geformuleerd.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (waaronder Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (onder andere verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwater-beschermingsprogramma) en voor de lange termijn. Binnen het Delta-programma wordt deze opgave opgepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur, inclusief de Natura-2000 gebieden.
- Het ruimtelijk mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingnetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Roergebied.
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord Brabant.



figuur: kaart Brabant en Limburg in Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog bijna 50.000 woningen worden gebouwd, en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woon-wensen (ABF Research). Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor. In Parkstad Limburg is het aanpakken van de krimpopgave van belang.

Brainport Zuidoost Nederland is de belangrijkste toptechnologieregio van ons land met een sterke concentratie van de topsectoren high tech systemen en materialen, life sciences, energie, chemie, agrofood en tuinbouw met de daaraan gelieerde logistiek. Het centrum van de Brainport is gelegen in Eindhoven met een grote concentratie van high tech bedrijven en de High Tech Campus. Daarnaast zijn DSM in Sittard-Geleen als chemiecluster (onder andere Chemelot Campus), Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, het medische cluster in Maastricht en de Greenport Venlo als cluster van agrofood, tuinbouw en logistiek belangrijk voor de concurrentiekracht. De haven van Moerdijk raakt steeds verder geïntegreerd in Mainport Rotterdam, als overloophaven en belangrijk knooppunt in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Opgave is hier om logistieke ontwikkelingen goed te koppelen aan deze corridorontwikkeling (conform de logistieke delta).

Onderhavig plan is dermate kleinschalig, dat het niet in conflict komt met de SVIR.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6 tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

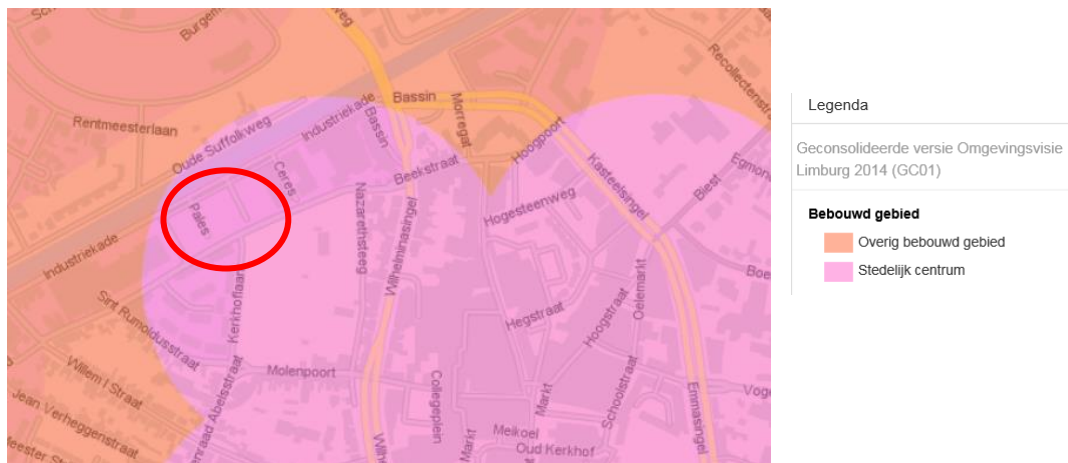
Onderhavig plan heeft betrekking op een nieuwe invulling van een bestaand plan. Het bestaande plan heeft betrekking op de bouw van maximaal 142 woningen in de vorm van appartementen tot maximaal 33 m hoog. Het voorliggende plan voorziet in maximaal 114 woningen in de vorm van appartementen tot een hoogte van maximaal 20 m en met 6 grondgebonden woningen.

Het voorliggende plan voorziet daarmee in 28 woningen minder dan het oorspronkelijke plan. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, het kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.

Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.



figuur: uitsnede POL2014

Het plangebied ligt in de zonering Stedelijk Centrum van het POL2014. Deze zonering ligt in de grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. Het accent voor wat betreft het wonen ligt op een centrum-stedelijk woonmilieu.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Deze structuurvisie is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 26 november 2014.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Integrale herijking vindt plaats in 2018.

Een belangrijk speerpunt in deze structuurvisie is het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de behoefte. Dit betekent concreet voor Weert dat indirecte onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen komen te vervallen.

In dit geval gaat het om de directe bouw mogelijkheid voor 142 woningen, waar het plan voorziet in 114 woningen. De planvoorraad wordt hierdoor verminderd met 28 woningen. Verder voorziet het plan in 108 levensloopbestendige woningen waarvan 48

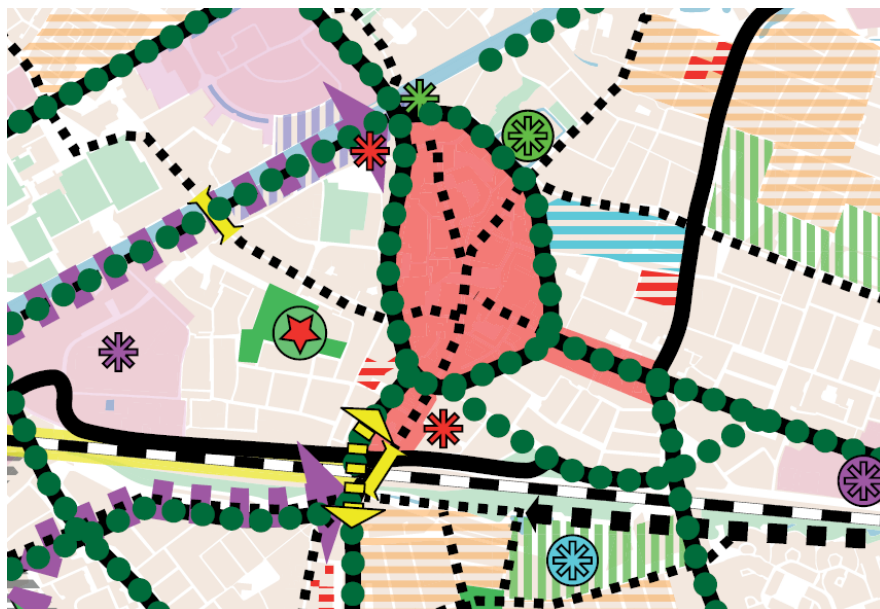
in de sociale huursector en 60 woningen in de vrije huur/koopsector. Gelet op de vergrijzing en de kleiner wordende omvang van de grootte van de huishoudens betreft dit een plan dat past bij de demografische ontwikkelingen. Het plan is daarom in overeenstemming met de structuurvisie.

Structuurvisie Weert 2025

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Weert 2025 op 11 december 2013 vastgesteld.

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond

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



figuur: uitsnede visiekaart Structuurvisie Weert 2025

Grote lijn Structuurvisie Weert 2025

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit.

De Structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Een uitvoeringsprogramma maakt deel uit van de structuurvisie.

Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de belevingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.

Afstemmen planvoorraad woningen op de behoefte

De structuurvisie doet uitspraken over de plekken in Weert waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. De gemeente zal de komende jaren daarom bestemmingsplannen herzien, waarbij indirecte onbenutte bouw mogelijkheden, zoals binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden, komen te vervallen. Principe-toezeggingen voor het bouwen van een of meerdere woningen komen per direct te vervallen. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen. Bij de jaarlijkse herijking van het woonbeleid wordt dit gemonitord en wordt bekeken wanneer dat nodig is. Voor nieuwe initiatieven geldt in principe het één erbij - één eraf-principe (voor elke nieuwe woning dient een woning te worden gesloopt/onttrokken), waarbij tevens getoetst wordt aan de structuurvisie.

Drie delen

De structuurvisie bestaat uit drie delen, te weten:

- Deel 1 Analyse en opgaven
- Deel 2 Visie
- Deel 3 Uitvoeringsprogramma

Ontwikkeling Waterfront

De locatie van het voormalige Landbouwbelang ligt in het gebied dat Waterfront wordt genoemd en waarvan de ontwikkeling is opgenomen in de structuurvisie. Delen, zoals het complex Poort van Limburg (zalencentrum), een bedrijfsverzamelgebouw (kantoren), het complex Beekpoort met 66 appartementen en het complex Ceres met 75 appartementen zijn gerealiseerd. De herinrichting van de Werthaboulevard (inclusief haven en openbare ruimte bij de horecavoorzieningen) en het Bassin (inclusief Kasteelsingel, Hoogpoort, verlengde Beekstraat en groenstructuur bij Parkflat) is gerealiseerd. Verder is de Werthaboulevard afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Onderhavig bouwplan maakt onderdeel uit van de verdere ontwikkeling van het Waterfront. Daarna volgen nog de plandelen Energiestraat, Tennishal en Beekpoort-Noord.

Bestemmingsplan



figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Beekpoort'

De ontwikkeling van plangebied kent zijn oorsprong in het plan 'Beekpoort'. Hiervoor is in 2001 een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn tevens het inmiddels gerealiseerde appartementencomplex Ceres en de grondgebonden woningen aan de Penitentenstraat en het achterliggende gebied Beekhof opgenomen.

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'. Dit is het geldende bestemmingsplan.



figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'

Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Beekpoort' is een wijziging opgetreden. In dit bestemmingsplan is de contour van het voormalige complex Landbouwbelang, dat inmiddels de status van rijksmonument had gekregen, opgenomen. De laad- en loskraan, ook rijksmonumentaal, ontbreekt op de verbeelding.

Uit bovenstaande figuur blijkt dat ter plaatse van de voorgenomen planontwikkeling drie bouwvlakken zijn opgenomen. Aan de meest westelijke zijde een bouwvlak waarin maximaal 40 woningen mogen worden gerealiseerd en met deels een maximale bouwhoogte van 18 m (zijde kanaal) en deels een maximale bouwhoogte van 9 m (zijde Penitentenstraat).

In het midden van het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarin maximaal 90 woningen mogen worden gerealiseerd en met deels een maximale bouwhoogte van 33 m (strook in het midden tussen kanaal en Penitentenstraat), deels een maximale bouwhoogte van 21 m (zijde Penitentenstraat zuidoost hoek) en deels een maximale bouwhoogte van 9 m (zijde Penitentenstraat zuidwest hoek en zijde kanaal).

Aan de oostzijde van het plangebied is een bouwvlak opgenomen met een maximale hoogte van 18 m. Hiervoor was ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend voor 12 woningen.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is in voorbereiding. Dit betreft een actualisatie van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'. Dit bestemmingsplan heeft in het vierde kwartaal 2017 als voorontwerp ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt naar verwachting in het tweede kwartaal 2018 ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan is de situatie conform voorliggende omgevingsvergunning opgenomen.



figuur: uitsnede ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'

In het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is de ruimte tussen de bouwvlakken groter dan in het plan uit 2009. Ook zijn de maximale bouwhoogtes lager en is het maximum aantal woningen met 28 verminderd. Tegenover de grondgebonden woningen aan de Penitentenstraat zijn grondgebonden woningen in plaats van appartementen geprojecteerd. De appartementen naast Ceres zijn in hoogte verlaagd van 18 naar 14 m. In het bestemmingsplan is de openbare ruimte opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. Een en ander is gebaseerd op de samenwerkingsovereenkomst die met initiatiefnemer is aangegaan.

5. Uitvoerbaarheid

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

Voor de bestaande en toekomstige situatie wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende aspecten:

- verkeer en parkeren
- milieuwetgeving (bodem, geluid, overige zonering en luchtkwaliteit);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie, waaronder molenbiotoop;
- natuur en landschap;
- economische uitvoerbaarheid.

Verkeer en parkeren

Het verkeer dat wordt gegenereerd door de nieuwe ontwikkeling wordt ontsloten via de Penitentenstraat, die vervolgens aansluit op het omliggende wegennet. Deze weg heeft een capaciteit van circa 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Tellingen, die zijn uitgevoerd begin oktober 2017, hebben aangetoond dat er in de huidige situatie - dus zonder planontwikkeling - sprake is van zo'n 246 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Penitentenstraat.

Door RHDHV is onderzoek uitgevoerd (Bijlage 1) om te toetsen of er problemen kunnen ontstaan op de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet. Het gaat daarbij in het bijzonder om de oostelijke ontsluiting van de Beekpoort op de Wilhelminasingel. Om te beoordelen of het noodzakelijk is om verkeersmaatregelen toe te passen bij een kruising wordt gebruik gemaakt van de Methode Slop. Met deze methode kan de afwikkelingscapaciteit worden beoordeeld op basis van de verkeersintensiteiten op de kruising. Bij de berekening is personenauto equivalent (pae) als meeteenheid toegepast. Daarbij is voor het vrachtverkeer een vermenigvuldigingsfactor van 1,75 gehanteerd. Voor de Beekpoort is de aanname gedaan dat hier per etmaal 10 vrachtwagens gebruik van maken. Uit de berekening blijkt dat het niet noodzakelijk is om verkeersmaatregelen te treffen bij de kruising Beekpoort-Wilhelminasingel.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van de ligging (centrum, schil en rest), het soort woning en de prijsklasse. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein) gerealiseerd te worden, voor zowel bewoners als bezoekers. Er is een parkeerbalans opgesteld voor de totale ontwikkeling Werthaboulevard (locaties Landbouwbelang, Energiestraat en Tennishal). Op basis van onderstaand programma is de parkeerbalans gemaakt (dikgedrukt zijn de woningen binnen onderhavig plangebied):

- **12 appartementen voor gebouw A;**
- **2 x 48 appartementen voor gebouw B en C;**
- **2 x 3 half vrijstaande woningen voor F, G, en H;**
- 28 appartementen voor gebouw D;
- 27 appartementen voor gebouw E;
- 22 rijwoningen I,J,K,O,P;
- 6 watervilla 's N,M,L,R,S;
- 10 appartementen in de mouttoren Q.

Het totaal is dan 207 woningen, waarvan 114 woningen binnen het plandeel Landbouwbelang.



figuur: overzicht bouwblokken ten behoeve van parkeerbalans

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen dienen er 308 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen het totale ontwikkelingsgebied worden de volgende parkeerplaatsen gerealiseerd:

- 16 stuks onder gebouw A, alsmede 5 stuks langs de weg;
- 177 stuks onder en bij de gebouwen B t/m H, alsmede 14 stuks langs de weg;
- 14 stuks in de nieuwe Energiestraat;
- 24 stuks in hof bij I,J,K,O,P en 8 stuks langs de weg;
- 12 stuks bij de 6 watervilla 's N,M,L,R,S op eigen terrein;
- 8 stuks bij de kop van het park nabij locatie Mouttoren;
- 10 stuks onder de Mouttoren Q;
- 41 stuks op het meest westelijk gelegen parkeerterrein.

In totaal worden er 329 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is een overschot van 21 parkeerplaatsen. Bij de verdere planuitwerking is dus nog ruimte om - vanuit het oogpunt van een planoptimalisatie - parkeerplaatsen op te offeren.

Milieuwetgeving

Bodem

In het totale plangebied (inclusief Energiestraat en Tennishal zijn in de periode 1986 tot en met 2011 diverse onderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd. Het deel van het plangebied ten oosten van de Energiestraat (het deel waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft) is in 2007-2008 gesaneerd. Het evaluatierapport van de sanering is gedateerd 29 februari 2008 nr. 8-033055-3. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling. Het rapport bodemonderzoek Waterfront te Weert en een memo 'bodem project Waterfront' zijn als bijlage 3 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Beide stukken hebben betrekking op een groter plangebied, inclusief Energiestraat en Tennishal.

Geluid

Ten behoeve van het bouwplan is een onderzoek uitgevoerd voor het aspect geluid. De geluidbelasting ten gevolge van de (geluidgezoneerde) wegen Schepenlaan-Suffolkweg en Eindhoveneweg-Bassin-Wilhelminasingel zijn bepaald. Uit de berekeningen komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor geluidgevoelige bestemmingen die worden geprojecteerd in het gebied waar de geluidbelasting ten hoogste 48 dB bedraagt, gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen. Uit de berekeningen blijkt tevens dat de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 45 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Bij een geluidbelasting lager dan 53 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh is een gevelgeluidweringsonderzoek niet vereist. Derhalve zijn voor het bouwplan 'Waterfront Weert', voor het aspect geluid geen belemmeringen. Het geluidsonderzoek is als bijlage 4 toegevoegd.

Overige zonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals wonen. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen. Hierop wordt onderstaand ingegaan.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een woonfunctie. Er bevinden zich op basis van de geldende bestemmingsplannen geen functies met een milieu-invloed die beperkingen opleveren voor de toekomstige woningbouwplannen.

In de omgeving van plangebied bevinden zich een bedrijfsfuncties op de hoek van de Willem I straat en de Industriekade en maatschappelijke bestemmingen. Deze hebben geen invloed op de plannen. Immers de bedrijfsbestemming wordt reeds belemmerd door de reeds bestaande woningen op kortere afstand van deze functie. De maatschappelijke bestemmingen betreffen een functie voor begeleid wonen, een scouting en een kerkhof. De invloed van het gebouw voor begeleid wonen is verwaarloosbaar. Dit is vergelijkbaar met een woonfunctie. De scouting en het kerkhof liggen aan de overzijde van de Penitentenstraat. Bestaande woningen liggen op kortere afstand van deze functies. De omgevingsvergunning vormt derhalve geen belemmering voor deze maatschappelijke functies.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich Industrierrein Kanaalzone 1. Dit terrein is geluidgezoneerd. Het plangebied valt echter buiten de geluidzone. Er zijn daarmee geen beperkingen voor de geplande woningbouw.

Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Het ruimtelijk plan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het ruimtelijk plan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het ruimtelijk plan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het ruimtelijk plan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Vanaf 1 januari 2015 geldt er een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 114 nieuwe woningen. Gesteld

kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging ter plekke van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de dichtst bijgelegen rekenpunten, langs de Industriekade, respectievelijk $< 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2016) en $< 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2016) bedroegen. De $\text{PM}_{2,5}$ concentraties zijn daar $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2016). Het de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.



figuur: toetspunten NSL-monitoringstool

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Tevens is er vanuit luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijke kader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het huidige beleid voor transportmodaliteiten in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

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

De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen is de Ringbaan Noord. Verder bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van basisnetroute A2 en de spoorlijn Weert-Eindhoven. Omdat alle transportroutes zich op meer dan 200 meter van het plangebied bevinden, hoeft conform artikel 8 van het Bevt het groepsrisico niet verantwoord te worden.

figuur: uitsnede risicokaart met in groen het plangebied

Aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Conform geldende wetgeving hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden. Het aspect externe veiligheid, legt daarmee geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Waterhuishouding en watertoets

Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Weert dat in 2012 is vastgesteld, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten. Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing.

Voor dit plan betekent de vertaling van het aangescherpte landelijk beleid op hoofdlijnen dat in het te ontwikkelen gebied "slimmer en creatiever" met schoon hemelwater moet worden omgegaan waarbij in de juiste volgorde het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van hemelwater gehanteerd moet worden. Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits "voorkomen, scheiden, zuiveren" rekening worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

In het plan dient te worden uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd wordt. In het plan dient hiermee rekening te worden gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd of hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling zal een opvang- en infiltratie-voorziening van voldoende capaciteit gerealiseerd moeten worden (rekening houden met 84 l per m² verharding en bebouwing). Deze toetsing heeft plaats gevonden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd zijn/worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

Het plan valt verder boven de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Limburg, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak groter is dan 2.000 m². Dit betekent dat tevens overleg met het Watertoetsloket wordt gevoerd over dit plan.

Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

Binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met de volgende bronmaatregelen:

- om hemelwater afkomstig van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloegbare materialen, zoals aangegeven in DuBo;
- voor gladheidbestrijding ter plaatse van de wegen en verhardingen wordt vrijwel geen strooizout gebruikt;
- ter plaatse van erfverhardingen moet zo beperkt mogelijk gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen voor onkruidbestrijding. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, wordt geadviseerd niet-chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken. Verder dient er rekening mee te worden gehouden dat het wassen van auto's op straat wordt voorkomen;

- ter voorkoming van het dichtslibben van het hemelwatersysteem wordt vuilverwijdering toegepast in de vorm van blad- en zandvangers en het, indien van toepassing, gebruik van kolken waarin zand en overig vuil wordt opgevangen.

Voor het beheer en onderhoud dient, afhankelijk van de toe te passen voorziening, rekening te worden gehouden met de onderstaande aspecten:

- algemeen geldt dat het wenselijk is verstopping van de voorzieningen te voorkomen, ter plaatse van de regenpijpen bladvangers te plaatsen en op een centraal punt een zandvanger te plaatsen. Dit voorkomt onnodige vervuiling van de voorzieningen door bladeren en zand;
- ter plaatse van een ondergrondse voorziening kan een inspectieopening worden aangebracht, afgewerkt met een straatpot. Door deze opening kan visuele inspectie van de infiltratievoorziening plaatsvinden. Reinigen van het infiltratieriool is mogelijk met behulp van een hogedrukspuit en een vacuümwagen die de verontreinigingen opzuigt;
- binnen het plangebied dienen grof vuil en slib- en zandafzettingen regelmatig te worden verwijderd.

De conclusie is dat in het plan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het hemelwater door een opvang- en bergings-voorziening op eigen perceel zal infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect waterhuishouding en dat wordt voldaan aan het beleid.

Archeologie en cultuurhistorie, waaronder molenbiotop



figuur: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart en cultuurhistorische waardenkaart gemeente Weert

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta (1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);

- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

In het nieuwe bestel wordt een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol neergelegd bij de gemeentelijke overheid, niet in de laatste plaats omdat ook de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Met de beleidsuitvoering is een aantal nieuwe taken op de gemeenten afgekomen. In de eerste plaats dienen de archeologische en cultuurhistorische waarden op verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het ruimtelijk beleid. Centraal instrument hierbij is het bestemmingsplan. Ook bij het verlenen van bouw-, sloop- en aanlegvergunningen komt archeologie aan de orde. Voorts dient in het kader van de wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (Wkpb) archeologische informatie ontsloten te zijn voor zowel burgers als overheid.

Het vele archeologische onderzoek op het dekzandeiland Weert-Nederweert heeft tot op heden belangrijke wetenschappelijke kennis opgeleverd en heeft bovendien een indrukwekkend inzicht gegeven in de bewoningsgeschiedenis van een dekzandlandschap gedurende vele duizenden jaren. Het door onderzoek verkregen beeld is zelfs van grote modelmatige waarde waar het gaat om de bewoningsdynamiek op de Zuid-Nederlandse zandgronden. Duidelijk is dat er enige differentiatie in "archeologische rijkdom" is aan te brengen op grond van de landschappelijke karakteristieken binnen de gemeentegrenzen en de plaatsen waar in het verleden al verstorende ingrepen (soms op grote schaal) hebben plaatsgevonden. Vooral de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek, waaruit een groot deel van het dekzandeiland bestaat, blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van duizenden jaren. Maar ook andere land-schappelijke eenheden, zoals de nattere beekdalen en de flanken daarvan, geven blijk van een vaak ongekend waardevol archeologisch gegevensbestand te herbergen (denk bijvoorbeeld aan de recentelijk aangetroffen Romeinse brug in de Tengelroyse beek). Daarnaast kennen de gemeenten Weert en Nederweert een aantal (verdwenen) hoeven, kasteeltjes, schansen, (water)molens en dergelijke die (qua locatie) zowel archeologisch en cultuurlandschappelijk van hoge waarde zijn. Een bijzondere betekenis heeft de historische kern van Weert, die als stad al in de loop van de late Middeleeuwen een belangrijke regionale, economische en bestuurlijke rol vervulde. Essentieel voor een goede beleids-uitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische waardenkaart op te stellen. (M. Verhoeven / G.R. Ellenkamp/ M. Janssen, 2009: *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert*, RAAP-rapport 1877). Bij de kaartenset behoort een toelichting die naast een landschappelijk, archeologisch en historisch overzicht, een onderbouwing bevat van de keuzes en indeling op de uiteindelijke beleidskaart. Beleidskaart en beleidsnota vormen samen de noodzakelijke basis voor het archeologiebeleid van de gemeenten. De archeologische beleidskaart is als losse kaartbijlage aan het document toegevoegd.

In Nederland worden de meeste beslissingen over de ruimtelijke inrichting genomen op gemeentelijk niveau. Begrijpelijk is dan ook dat in het nieuwe bestel de meeste taken en bevoegdheden zijn verschoven naar dat gemeentelijke niveau. Nieuw is dat gemeenten op grond van de Wamz en de Wro de rol krijgen van bevoegd gezag. De zorg voor het bodemarchief is hiermee niet meer vrijblijvend maar een (verplichte) verantwoordelijkheid.

De gemeenten zullen dus bij ruimtelijke plannen ervoor moeten zorgen dat de archeologische belangen bekend zijn en dat deze zorgvuldig worden betrokken in een

afwegingsproces met andere (maatschappelijke, sociale, economische, ecologische) belangen.

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de gemeente:

- de omgang met de archeologie binnen de gemeentegrenzen wordt primair een verantwoordelijkheid van de gemeente;
- de gemeente dient gebieden met (te verwachten) archeologische waarden op te nemen in bestemmingsplannen;
- de gemeente stelt zelf voorwaarden of verleent ontheffingen bij vergunningverleningen (activiteiten bouwen, slopen of uitvoeren van werken);
- de gemeente is verantwoordelijk voor (en aanspreekbaar op) haar beslissingen aangaande haar omgang met archeologische waarden.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn door de gemeenten Weert en Nederweert vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in de beleidskaart en beleidsnota. De kaart omvat de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling. Daarbij zijn tevens aangemerkt de (potentieel) waardevolle locaties, waarvoor in de bestemmingsplannen en eventueel ook op grond van de Erfgoedverordening (Monumentenverordening en/of Archeologieverordening) nadere voorwaarden gelden. De beleidskaart vraagt om een directe vertaling naar de bestemmingsplannen. Binnen onderhavig plangebied is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Zie figuur aan begin van de paragraaf. Dat is de reden dat Archeologie hier niet verder aan de orde is.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat de locatie ligt in een cultuurland (bruin) nabij een historische kern (rood). De Industriekade is een weg ouder dan 1890. Verder zijn diverse monumenten aangegeven.

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertus en de Sint Odamolen. In verband met dit planvoornemen en enkele andere planvoornemens binnen de molenbiotopen is door Vereniging de Hollandsche Molen een adviesrapport uitgebracht. Dit adviesrapport wordt binnen de planperiode van de ter inzage legging besproken met de Molenstichtingen Limburg en Weerterland en met de eigenaren van de onderscheidene molens. Hierbij aan de orde is welke afspraken er gemaakt zullen worden ten aanzien van de te treffen mitigerende maatregelen of afspraken anderszins.

Natuur en landschap

De bestemmingsplanlocatie ligt buiten de Natura 2000 en EHS. Het voorgestane bestemmingsplan geeft geen veranderingen welke van invloed kunnen zijn op deze gebieden. De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een bestaande woonomgeving en sluit aan op de aanwezige of als zodanig aanwezige binnenstedelijke bestemmingen en bijbehorende wegen. Ruim 10 jaar geleden is de op de locatie aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt. De locatie heeft daarna jarenlang braak gelegen. In de periode 2015-2016 is er een (tijdelijk) parkje ingericht. De ligging, het gebruik en het doel van deze omgevingsvergunning veranderen, in het kader van de Natuurbeschermingswet, niets aan de gegeven situatie.

6. Motivatie en afweging belangen

Met deze omgevingsvergunning wordt uitvoering gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst die met de initiatiefnemer is overeen gekomen.

Beleidsmatig past het bestemmingsplan binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het plan is nodig om in de behoefte aan woningen te voorzien.

Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving zijn aanvaardbaar. De gemeente Weert heeft het plan in principe positief beoordeeld.

De conclusie op grond van de bovenstaande overwegingen is dat aan het initiatief medewerking kan worden verleend, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.