



**TAM-omgevingsplan  
Hoofdstuk 22f  
Kazernelaan 101**

**Antea Group**

Understanding today.  
Improving tomorrow.

projectnummer 0486751.100  
definitief revisie 01  
31 maart 2026

# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101

projectnummer 0486751.100

definitief revisie 01

31 maart 2026



## Opdrachtgever

Stichting HQ Weert

| datum         | beschrijving | vrijgave                                                                              |
|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 maart 2026 | vastgesteld  |  |

# Inhoudsopgave

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>1. Inleiding</b>                                            | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                 | 6         |
| 1.2 Ligging plangebied                                         | 6         |
| 1.3 Geldend ruimtelijk kader                                   | 7         |
| 1.3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden                 | 7         |
| 1.3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan                      | 8         |
| 1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)   | 9         |
| 1.5 Leeswijzer                                                 | 9         |
| <b>2. Planbeschrijving</b>                                     | <b>10</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                                         | 10        |
| 2.2 Toekomstige situatie                                       | 10        |
| <b>3. Planopzet</b>                                            | <b>13</b> |
| 3.1 Algemeen                                                   | 13        |
| 3.1.1 Het omgevingsplan                                        | 13        |
| 3.1.2 Aanpassen van het omgevingsplan                          | 13        |
| 3.1.3 Wat is een TAM-omgevingsplan?                            | 13        |
| 3.2 Toelichting op de planregels                               | 14        |
| 3.2.1 Preambule                                                | 14        |
| 3.2.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen                          | 14        |
| 3.2.3 Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten                     | 15        |
| 3.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels                              | 19        |
| 3.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht                               | 20        |
| 3.2.6 Bijlagen bij de regels                                   | 20        |
| <b>4. Uitvoerbaarheid</b>                                      | <b>21</b> |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid                                | 21        |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                           | 21        |
| 4.3 Vooroverleg en ter inzage legging                          | 21        |
| <b>5. Beleidskader Rijk, Provincie en Gemeente</b>             | <b>22</b> |
| 5.1 Rijksbeleid                                                | 22        |
| 5.1.1 Nationale omgevingsvisie                                 | 22        |
| 5.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving                           | 22        |
| 5.2 Provinciaal beleid                                         | 23        |
| 5.2.1 Omgevingsvisie Limburg                                   | 23        |
| 5.2.2 Omgevingsverordening Limburg                             | 25        |
| 5.3 Regionaal beleid                                           | 27        |
| 5.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 | 27        |
| 5.4 Gemeentelijk beleid                                        | 27        |
| 5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Weert                            | 27        |
| 5.4.2 Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert                     | 29        |
| 5.4.3 Gebiedsvisie 'Van Horne Kazerne en Lichtenberg Weert'    | 29        |
| <b>6. Omgevingsaspecten</b>                                    | <b>31</b> |
| 6.1 Mer- beoordeling                                           | 31        |
| 6.1.1 Kader                                                    | 31        |
| 6.1.2 Toetsing                                                 | 31        |
| 6.1.3 Conclusie                                                | 31        |
| 6.2 Verkeer en parkeren                                        | 32        |

|        |                             |    |
|--------|-----------------------------|----|
| 6.2.1  | Kader                       | 32 |
| 6.2.2  | Toetsing                    | 32 |
| 6.2.3  | Conclusie                   | 33 |
| 6.3    | Geluid                      | 33 |
| 6.3.1  | Kader                       | 33 |
| 6.3.2  | Toetsing                    | 33 |
| 6.3.3  | Conclusie                   | 33 |
| 6.4    | Trillingen                  | 35 |
| 6.4.1  | Kader                       | 35 |
| 6.4.2  | Toetsing                    | 35 |
| 6.4.3  | Conclusie                   | 36 |
| 6.5    | Bodemkwaliteit              | 36 |
| 6.5.1  | Kader                       | 36 |
| 6.5.2  | Toetsing                    | 36 |
| 6.5.3  | Conclusie                   | 37 |
| 6.6    | Cultureel erfgoed           | 37 |
| 6.6.1  | Kader                       | 37 |
| 6.6.2  | Toetsing                    | 37 |
| 6.6.3  | Conclusie                   | 39 |
| 6.7    | Omgevingsveiligheid         | 40 |
| 6.7.1  | Kader                       | 40 |
| 6.7.2  | Toetsing                    | 40 |
| 6.7.3  | Conclusie                   | 41 |
| 6.8    | Ontplofbare oorlogsresten   | 41 |
| 6.8.1  | Kader                       | 41 |
| 6.8.2  | Toetsing                    | 41 |
| 6.8.3  | Conclusie                   | 42 |
| 6.9    | Waterbelang                 | 42 |
| 6.9.1  | Kader                       | 42 |
| 6.9.2  | Toetsing                    | 42 |
| 6.9.3  | Conclusie                   | 44 |
| 6.10   | Ecologie                    | 44 |
| 6.10.1 | Kader                       | 44 |
| 6.10.2 | Toetsing                    | 44 |
| 6.10.3 | Conclusie                   | 47 |
| 6.11   | Luchtkwaliteit              | 47 |
| 6.11.1 | Kader                       | 47 |
| 6.11.2 | Toetsing                    | 48 |
| 6.11.3 | Conclusie                   | 48 |
| 6.12   | Bedrijven en milieuzonering | 48 |
| 6.12.1 | Kader                       | 48 |
| 6.12.2 | Toetsing                    | 49 |
| 6.12.3 | Conclusie                   | 52 |
| 6.13   | Spuitzones                  | 52 |
| 6.13.1 | Kader                       | 52 |
| 6.13.2 | Toetsing                    | 52 |
| 6.13.3 | Conclusie                   | 53 |
| 6.14   | Duurzaamheid                | 53 |
| 6.14.1 | Kader                       | 53 |
| 6.14.2 | Toetsing                    | 53 |
| 6.14.3 | Conclusie                   | 54 |
| 6.15   | Gezondheid                  | 54 |
| 6.15.1 | Kader                       | 54 |
| 6.15.2 | Toetsing                    | 54 |
| 6.15.3 | Conclusie                   | 54 |
| 6.16   | Klimaatadaptatie            | 54 |
| 6.16.1 | Kader                       | 54 |

|        |           |    |
|--------|-----------|----|
| 6.16.2 | Toetsing  | 55 |
| 6.16.3 | Conclusie | 55 |

|           |                  |           |
|-----------|------------------|-----------|
| <b>7.</b> | <b>Conclusie</b> | <b>56</b> |
|-----------|------------------|-----------|

## **Bijlagen**

|    |                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------|
| 1  | Beeldkwaliteitsplan, Rrog, 24 september 2025                         |
| 2  | Nota van wijzigingen                                                 |
| 3  | Ladder voor duurzame verstedelijking, Antea Group, 25 september 2025 |
| 4  | Mer-beoordeling, Antea Group, 24 september 2025                      |
| 5  | Onderzoek verkeer en parkeren, Mobycon, 21 februari 2025             |
| 6  | Akoestisch onderzoek, Antea Group, 19 januari 2026                   |
| 7  | Actualiserend vooronderzoek bodem, Antea Group, 25 maart 2025        |
| 8  | Niet Gesprongen Explosieven, REASeuro, 7 juli 2025                   |
| 9  | Weging van het waterbelang, Antea Group, 24 september 2025           |
| 10 | Quickscan natuur, Antea Group, 14 februari 2025                      |
| 11 | Stikstofberekening, Antea Group, 23 oktober 2025                     |
| 12 | Passende beoordeling, Blom ecologie, 22 september 2025               |
| 13 | Aanvullend onderzoek ecologie, Blom ecologie, 28 november 2025       |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de westrand van Weert liggen de Van Horne Kazerne en De Lichtenberg. Deze locaties met landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken hebben jarenlang een gewaardeerde functie gehad in Weert. Het Lichtenbergcomplex is gebouwd als bisschoppelijke faciliteit voor onderwijs, cultuur, sport en religie. Door functieverlies en vertrek van defensie verloren beide gebieden hun invulling. Sinds die tijd vragen deze monumenten en hun bijzondere omgeving om een nieuwe duurzame, betekenisvolle invulling, zodat het gebied in de toekomst een bijdrage aan Weert kan blijven leveren.

Stichting HQ Weert, hierna de initiatiefnemer is, voornemens een deel van de voormalige Van Horne Kazerne te herontwikkelen en een nieuwe duurzame betekenis te geven. Om ad hoc ontwikkelingen te voorkomen, waardoor de samenhang van het totale gebied in het geding kan komen, is op 14 december 2022 de gebiedsvisie Horne Kwartier vastgesteld. De bestaande bebouwing van het rijksmonumentale cluster blijft behouden en respectvol gerenoveerd in overleg met de Rijksdienst van Cultureel erfgoed. Het monumentale kazerneterrein wordt opengesteld voor het publiek en er wordt een inclusieve wijk gerealiseerd met gevarieerd gebruik. Met de omgevingsplanwijziging geeft de gemeente ook uitvoering aan hetgeen is omschreven in de 'Omgevingsvisie Weert'. Het plan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk\_22f\_Kazernelaan 101' voorziet in de realisatie van deze ontwikkelingen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westrand van Weert. Het plangebied bevindt zich op het oude kazerneterrein van de Van Horne Kazerne. Ten noorden van het plangebied ligt de Kazernelaan en ten zuiden van het plangebied ligt de Parklaan. De Kazernelaan en de Parklaan fungeren als ontsluitingswegen aan de westrand van Weert. Aan de zuidzijde zijn, in een gebied met een parkachtige uitstraling, een voormalige stormbaan en een voormalige atletiekbaan gelegen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied zijn voornamelijk woonpercelen gelegen. Aan de westzijde ligt het complex De Lichtenberg en een agrarisch bedrijf (paardenhouderij) met bijbehorende gronden. De Lichtenberg maakt geen deel uit van het plangebied.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied (Cyclomedia)



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (Cyclomedia)

### 1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het (tijdelijke) omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Weert'. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden. In deze paragraaf is aangegeven wat het huidige planologisch kader is en welke strijdigheden er zijn.

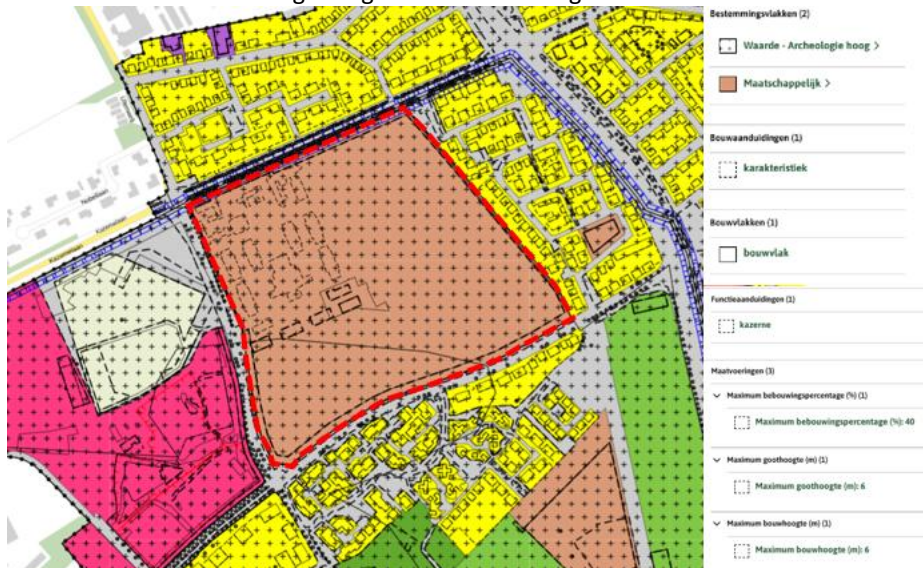
#### 1.3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het omgevingsplan gemeente Weert. De regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen vormen de basis voor het omgevingsplan van de gemeente Weert. De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het omgevingsplan. Voor het plangebied betreft het 'Woongebieden 2019', vastgesteld op 11 maart 2020. Figuur 1-3 toont een uitsnede van dit bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met daarop aangeduid de plangrens van het plangebied. De gronden van het plangebied hebben in het omgevingsplan de functie 'Maatschappelijk'.

Daarnaast gelden een aantal aanvullende functies (dubbelbestemmingen) en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' ter plaatse van de buitenste rand en het zuidwestelijke deel van het plangebied
- Functieaanduiding 'kazerne';
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van de monumentale bebouwing in het noordwesten van het plangebied;

- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 40%';
- Maatvoering 'maximum bouw- en goothoogte 6 meter' ter plaatse van de monumentale bebouwing;
- Maatvoering 'maximum bouw- en goothoogte 18 meter' ter plaatse van de meest zuidelijke monumentale bebouwing;
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'.



Figuur 1.3: Uitsnede van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', zoals inmiddels opgenomen in het omgevingsplan gemeente Weert (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen de functie 'Maatschappelijk' is de belangrijkste activiteit de uitoefening van maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'kazerne' is onafhankelijk verblijf toegestaan in verband met en ondergeschikt aan de binnen 'Maatschappelijk' toegelaten functies.

Het oprichten van gebouwen en bouwwerken is binnen de functie 'Maatschappelijk' toegestaan binnen een bouwvlak. Het bouwvlak mag maximaal 40% bebouwd worden. Voor de bestaande monumentale bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter en voor de meest zuidelijke gebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 18 meter. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kazerne' bedoeld voor sportvoorzieningen en recreatieve doeleinden en instandhouding van de vegetatie, waarin bomen aspectbepalend zijn, instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. De monumentale bebouwing is aangeduid als 'karakteristiek'. Ter plaatse van die aanduiding is instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige rijksmonument of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde toegestaan. Ondergeschikt zijn onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen waaronder verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

Op basis van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog' is archeologisch onderzoek nodig bij het roeren van gronden, dieper dan 40 cm en over een oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> (hoog) of dieper dan 40 cm en over een oppervlak groter dan 2.500 m<sup>2</sup> (middelhoog). Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' leidt de aanwezigheid van een leiding tot inachtneming van een plaatsgebonden risico contour. Binnen de genoemde plaatsgebonden risicocontour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden en onder zwaarwegende motivatie mogen zich binnen deze afstand beperkt kwetsbare objecten bevinden.

### 1.3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Zowel het oprichten van de benodigde bebouwing en het gebruik daarvan (wonen) past niet binnen de huidige functie. Het plangebied wordt heringericht. Bij de ontwikkeling wordt de aanduiding 'karakteristiek' gerespecteerd. Doordat de wijziging van de gebruiks- en bouw mogelijkheden niet binnen het omgevingsplan

past, ontstaat juridisch-planologisch de noodzaak om het omgevingsplan aan te passen. Dit is mogelijk met een TAM-omgevingsplan, waarvan voorliggende rapportage de benodigde onderbouwing vormt. Aan de hand van het TAM-omgevingsplan kan vervolgens een ‘omgevingsplanactiviteit-vergunning’ worden verleend voor de beoogde bebouwing.

## 1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De Omgevingswet (Ow) streeft naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow). Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Ow. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

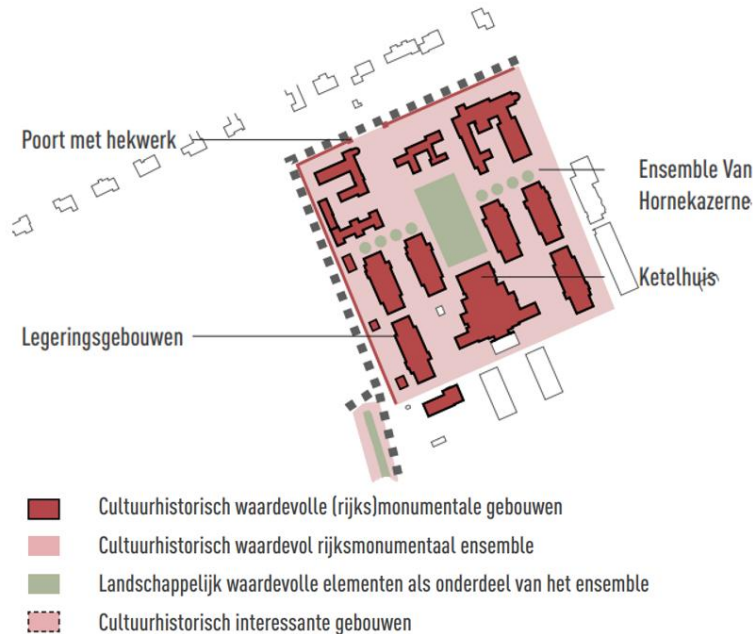
## 1.5 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging. In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en aan planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de juridische vertaling toegelicht. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging aan bod. Om een indruk te krijgen van wat met de omgevingsplanwijziging wordt beoogd en hoe dit juridisch is vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende. De hoofdstukken 5 en 6 geven de achtergronden en motivering op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan in op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten aan bod. Hierna volgt in hoofdstuk 7 de conclusie.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Kazernelaan 101, aan de westrand van Weert: Het Horne Kwartier. Het plangebied is onderdeel van de voormalige Van Horne Kazerne en bestaat uit verschillende (rijks)monumentale gebouwen, zie onderstaande figuur.



Figuur 2.1: Overzicht cultuurhistorische gebouwen

Het plangebied heeft in de huidige situatie verschillende maatschappelijke functies zoals zorginstellingen, kinderopvang, een dansschool en opvang van Oekraïners. Er is een gebied met utilitaire gebouwen (werkplaatsen en motorstalling) en werkruimtes in de buitenruimte. Ten zuiden van de kazernecoluster ligt een groot terrein met parkeervoorzieningen, waarvan delen worden gebruikt voor opslag van groenafval en materieel.

De auto-ontsluiting van het kazerneterrein is gelegen aan de noord- en westzijde van het plangebied; aan de westzijde zijn er een tweetal in- en uitritten op de Nelissenhofweg, aan de noordzijde zijn er een tweetal in- en uitritten op de Kazernelaan. Via deze wegen is het gebied voor de auto verbonden met de Ringbaan-West die Weert ontsluit op het provinciale en rijkswegennet. Het langzaam verkeer wordt ontsloten via dezelfde in- en uitritten als het autoverkeer.

### 2.2 Toekomstige situatie

Deze wijziging van het omgevingsplan vloeit voort uit de gebiedsvisie Horne Kwartier die op 14 december 2022 is vastgesteld. In de gebiedsvisie is het toekomstperspectief van het voormalige van Horne Kazerne geschetst.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van ongeveer 690 woningen op de locatie van de voormalige kazerne. In het plangebied worden reguliere woningen, zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de historisch waardevolle bebouwing een sturende rol. Op het kazerneterrein worden (delen van) de (rijks)monumentale gebouwen gerestaureerd en opnieuw ingevuld. In het ontwerp krijgt cultuur op verschillende wijzen betekenis. Daarbij staat beleefbaar en zichtbaar maken centraal. Dit wordt gerealiseerd door het behoud, restauratie en transformatie van de cultuurhistorische bebouwing, objecten en groenstructuren. Daarnaast worden de verhalen van de cultuurhistorie en het erfgoed vermeld en is het verleden voelbaar aanwezig. Op de volgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2025.



Figuur 2-2: Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is per deelgebied het aantal woningen, typologie en programma vastgelegd.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan bevat het stedenbouwkundig plan en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan verdeelt het Horne Kwartier in vijf deelgebieden: HK1 – De Lichtenberg, HK2 – Kazernecluster, HK3 – Het Kazerne Ensemble, HK4 – Parkobjecten en HK5 – Boskamers, zie figuur 2.3. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft algemene en specifieke regels per deelgebied. Plannen die worden gemaakt dienen aan zowel de algemene als de specifieke regels te worden getoetst. Het plangebied omvat deelgebied HK2 t/m HK5.

Naast dit beeldkwaliteitsplan is er ook een restauratievisie opgesteld. Deze visie is als bijlage bij het beeldkwaliteitsplan bijgevoegd. De visie is van toepassing op het (rijks)monumentale gebouwencluster van de Van Hornekazerne. In de restauratievisie zijn algemene uitgangspunten opgesteld voor de monumentale gebouwen.



Figuur 2-3: Impressie toekomstige situatie plangebied uit het beeldkwaliteitsplan

Aan de noordzijde (HK2 en HK3) van het Horne Kwartier wordt aangesloten op de oorspronkelijke militaire opzet. De stedenbouwkundige situering heeft daarom een formeel karakter. De gebouwen vormen in combinatie met de laanstructuur een raamwerk, een rechtlijnige opzet. De gebouwhoogtes sluiten aan bij de hoogtes van de bestaande gebouwen en de directe omgeving. Aan de zuidzijde worden de gebouwen in de boskamers en in het park geplaatst. Ze hebben een informele opzet en staan niet in een rooilijn. Door de informele positionering worden de gebouwen zoveel mogelijk onderdeel van een parkachtige en boomrijke omgeving. De bouwhoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing. Centraal in het plangebied wordt een nieuwe ruimtelijk, functioneel en landschappelijk hart gemaakt, waarin zowel stadse kenmerken van Weert als de landschappelijke kenmerken van het gebied bij elkaar komen. Hier is ruimte voor bebouwing met afwijkende bouwhoogte. Deze gebouwen zijn ruimtelijke accenten in het park. Op de overgang tussen de twee deelgebieden wordt de parkpromenade toegevoegd, een wandelpad voorzien van laanbeplanting aan weerszijden. Daarnaast worden nog enkele (educatieve) wandelroutes gerealiseerd langs de historisch waardevolle bebouwing en wordt passend bij de sportactiviteiten op het oorspronkelijk terrein een sporttrack ingericht. De groenstructuur vormt een waardevol landschap voor plant, mens en dier. De vennen, wadi's, bosbeek en laagtes vernatten een deel van het park en creëren zo een klein ecosysteem binnen het grotere geheel. De waterstructuur verzorgt voor een netwerk van verbindingen.

#### *Woonprogramma*

Het woonprogramma is gedifferentieerd, bestaande uit regulier wonen, zorggeschikte woningen en vernieuwende woonvormen. In zowel het sociale segment, het middeldure segment als de vrije sector koop is het programma verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen. Er wordt aangesloten op de kwalitatieve woningvraag in de gemeente Weert en het voornemen is gericht op huishoudens van alle leeftijden en loopt uiteen van rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en vrije kavels tot levensloopbestendige woningen en appartementen. Het toevoegen van deze woningen wordt ingezet op het bevorderen van de doorstroming en wordt een brede en evenwichtige doelgroep bediend, zowel in huishoudentype (jongeren, gezinnen en ouderen) als naar inkomenspositie. Zorgwoningen en het dienstverlenende zorgprogramma worden gerealiseerd in de monumentale kazernegebouwen.

## 3. Planopzet

### 3.1 Algemeen

De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat buiten te zien, te horen en te ruiken is. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. Om ervoor te zorgen dat de leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, zijn in Nederland regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen.

#### 3.1.1 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt zij welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels op rijksniveau vervallen. Deze regels zijn overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan.

#### 3.1.2 Aanpassen van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is voor 2024 en 2025 een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan software 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

TAM-IMRO is door de Minister nog tot eind 2025 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen. Dit plan is een TAM-omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een inclusieve en duurzame wijk en renovatie van bestaande rijks monumentale bebouwing.

#### 3.1.3 Wat is een TAM-omgevingsplan?

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen in STOP. Dit geldt zowel voor gemeenten die om technische redenen niet kunnen werken met STOP, als voor gemeenten die technisch al wel kunnen werken met STOP, maar om andere redenen ervoor kiezen om in de beginfase TAM-IMRO te gebruiken om hun omgevingsplan te wijzigen. Een TAM-omgevingsplan kan eruitzien als een bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een planverbeelding. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op [ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl) en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22f ingevoegd in het omgevingsplan.

## 3.2 Toelichting op de planregels

### 3.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22f en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22f.1, 22f.2, etc.

### 3.2.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden de begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op dit TAM-omgevingsplan.

#### Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn aanvullende begrippen opgenomen. Hierin worden omschrijvingen gegeven van de in het TAM-omgevingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### Artikel 3 Toepassingsbereik

In artikel 3 is het toepassingsbereik van dit TAM-omgevingsplan aangegeven, waarbij de koppeling is gelegd tussen de regels en de locatie c.q. plangebied met de geometrische bepaalde planobjecten. Daarnaast is ook de verhouding met de bruidsschat opgenomen. Daarbij is voor wat betreft de artikelen uit de bruidsschat met betrekking tot het vergunningvrij bouwen aangegeven dat die van toepassing zijn, tenzij deze regels expliciet in dit hoofdstuk zijn uitgesloten.

Ook is in dit artikel de verhouding met de vastgestelde beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan' opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het omgevingsplan en kan dan ook separaat door de gemeenteraad worden gewijzigd. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het geldende beeldkwaliteitsplan op het moment van de ontvangst van een aanvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

#### Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de meet- en rekenbepalingen in dit artikel uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de manier waarop gemeten moet worden op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### Artikel 5 Aanvraagvereisten

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten uit de bruidsschat van toepassing verklaard voor een omgevingsvergunning die vereist is op grond van dit TAM-omgevingsplan.

#### Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksverbod dat bepaalt dat het in algemene zin verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

#### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het TAM-omgevingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de destijds in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

### 3.2.3 Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

In dit hoofdstuk zijn de voor een specifieke locatie toegestane functies en activiteiten beschreven. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming' op basis van IMRO. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen elke toegestane functie worden de toegestane activiteiten beschreven. De opbouw per artikel volgt de volgende lijn:

- Toepassingsbereik;
- Functieomschrijving;
- Regels over de omgevingsplanactiviteit bouwen;
- Regels over gebruik;
- Regels over het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

In het toepassingsbereik wordt de koppeling gelegd met de op de verbeelding opgenomen locatie. De functieomschrijving wijst de binnen de locatie toegestane functies aan. Voor zover van toepassing, volgen eerst regels over bouwen, daarna regels over gebruik en tot slot regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Binnen dit hoofdstuk zijn ook regels opgenomen voor gebieden 'waar waarden gelden'. Ter bescherming van de volgende waarden zijn regels opgenomen:

- Archeologische waarden;
- De cultuurhistorische en monumentale waarden van het Kazernecomplex.

#### *Regels over de omgevingsplanactiviteit bouwen*

Artikel 22.26 uit de bruidsschat is nog steeds van overeenkomstige toepassing. Dit artikel werpt een omgevingsvergunningsplicht op voor een omgevingsplanactiviteit bouwen (en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken). Dit artikel wordt niet telkens herhaald. Een uitzondering op dit artikel zijn de vergunningvrije bouw mogelijkheden in artikelen 22.27 (indien aan deze regels wordt voldaan én aan de regels elders in het omgevingsplan is geen omgevingsvergunning nodig) en artikel 22.36 (indien aan de regels uit dit artikel wordt voldaan is geen omgevingsvergunning nodig. Dit stelsel wordt niet aangepast of gewijzigd binnen deze wijziging van het omgevingsplan, tenzij expliciet anders bepaald.

#### **Artikel 8 Groen**

Ter plaatse van de locatie 'Groen' is de functie hoofdzakelijk gericht op een groene inrichting van het openbaar (toegankelijk) gebied. Om het parkachtige karakter aan de zuidzijde van het plangebied te beschermen heeft het overgrote deel van dit plangebied de locatie 'Groen' toegekend gekregen. Andere functies die noodzakelijk zijn in dit deel van het openbaar (toegankelijk) gebied zijn door middel van functieaanduidingen toegekend. Dit zijn parkeerplaatsen, ontsluitingsroutes (voor gemotoriseerd verkeer) en de ondergrondse parkeergarages onder de gestapelde woningen. Daarnaast is er ook een functieaanduiding opgenomen voor de buitenspeelplaats bij het kinderdagverblijf. Het groene karakter moet wel behouden blijven. Elders binnen deze locatie zijn dan ook bijvoorbeeld geen parkeerplaatsen toegestaan. Aan de oostzijde van het plangebied is ook de locatie 'Groen' toegekend. Deze zijde grenst direct aan bestaande woonpercelen. Om ook het groene karakter hier expliciet te beschermen is een aanduiding 'parkeerterrein' uitgesloten opgenomen en zijn er geen parkeerplaatsen/terreinen toegestaan.

Buiten een ondergrondse parkeergarage zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de locatie is een aantal waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen zijn specifiek aangeduid en voor het kappen van deze bomen is een vergunningsplicht (met beoordelingsregels) opgenomen. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een herplantplicht verbinden.

### Artikel 9 Maatschappelijk

Enkele gebouwen binnen het voormalige kazernecomplex hebben de locatie 'Maatschappelijk' gekregen. Binnen deze locatie zijn sociale, maatschappelijke, culturele, medische, educatieve en sportvoorzieningen toegestaan. Een kinderdagverblijf is alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' toegestaan. Er is ook zelfstandige lichte horeca toegestaan, maar ook uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'. Een woonzorgcomplex is tot slot uitsluitend toegestaan binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgcomplex'.

Omdat alle toegestane maatschappelijke functies zijn gelegen binnen het monumentale kazernecomplex is het niet toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen (verbod). Vanwege het feit dat de gebouwen aangewezen zijn als monument is het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken uit de bruidsschat (hoofdstuk 22) niet van toepassing (artikel 22.28 en 22.38). Daarnaast is het ook niet toegestaan om middels een binnenplanse omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen. Zo wordt het complex beschermd tegen allerlei 'losse' (ongewenste) gebouwen en overkappingen.

Op twee plaatsen aan een bestaand monument is het toegestaan nieuwbouw te bouwen. Deze nieuwbouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht en dient te voldoen aan de met een omgevingsnorm opgenomen goot- en bouwhoogte. Ook zijn er beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een vergunningvoorschrift verbinden aan de omgevingsvergunning indien dat noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van het monumentale en cultuurhistorische karakter van de gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Deze voorschriften mogen niet in strijd zijn met het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan uit bijlage 1.

Omdat er verschillende functies zijn toegestaan met een parkeervraagstuk is een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort of in het nabij gelegen openbaar gebied. Daarbij moet voldaan worden aan de in de planregels opgenomen parkeernorm.

Er gelden specifieke functieregels voor zelfstandige lichte horeca en het woonzorgcomplex. Deze functies zijn direct zonder omgevingsvergunning toegestaan als ze aan deze regels voldoen.

Binnen het woonzorgcomplex zijn maximaal 40 zorgwoningen toegestaan. Deze zorgwoningen mogen middels een omgevingsvergunning als reguliere woning worden gebruikt, mits er voldoende parkeergelegenheid wordt/is aangelegd.

### Artikel 10 Verkeer

Gronden die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer hebben de locatie 'Verkeer' gekregen. Maar ook fiets- en voetpaden zijn toegestaan.

Alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen.

Binnen de locatie is een aantal waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen zijn specifiek aangeduid en voor het kappen van deze bomen is een vergunningplicht (met beoordelingsregels) opgenomen. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een herplantplicht verbinden.

### Artikel 11 en artikel 12 Waarde – Archeologie hoog en middelhoog

De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Op die vergunningplicht zijn enkele uitzonderingen opgenomen. Bij een aanvraag dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. De vergunning wordt verleend als aan de beoordelingsregels wordt voldaan. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg vergunningvoorschriften verbinden.

### Artikel 13 Waarde – Kazernecomplex

Terwijl de aanduiding 'karakteristiek' vooral de monumentale gebouwen beschermt, beschermt de locatie 'Waarde – Kazernecomplex' het voormalige complex als geheel. Ook de ruimte rondom de gebouwen dient in

stand gehouden te worden qua bestaand groen en inrichting. Er is een specifieke zorgplicht opgenomen. Naast de beoordelingsregel die geldt voor een bouwactiviteit binnen de aanduiding 'karakteristiek' geldt ook dat het bouwen of verbouwen van gebouwen binnen deze locatie geen afbreuk doet aan de herkenbaarheid van de monumentale waarden van het kazernecomplex. Er wordt advies gevraagd aan de Collegeadviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). De supervisor toetst aan het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De Collegeadviescommissie en de RCE aan de monumentale waarden van het kazernecomplex als geheel.

#### Artikel 14 Wonen

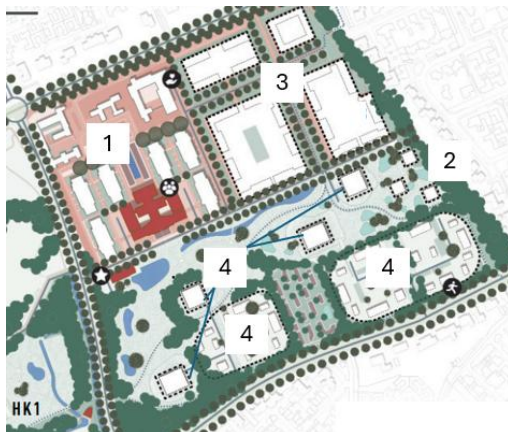
Binnen de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen' is wonen met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis toegestaan. Wonen mag plaatsvinden in grondgebonden, beneden-boven-woningen en gestapelde woningen. Echter waar gestapelde woningen zijn toegestaan is specifiek aangeduid. Omdat met name in de zogenaamde Boskamers de exacte ligging van het openbaar gebied nog niet bekend is, zijn deze functies, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen ook toegestaan binnen de locatie 'Wonen'.

Het maximale aantal wooneenheden dat gerealiseerd mag worden is met een 'overige zone – wooneenheden max.' aangeduid. Er zijn drie gebieden te onderscheiden waarbinnen maximaal 251, 240 of 198 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Elk bestemmingsvlak met dezelfde aanduiding vormt tezamen één gebied. In de planregels is opgenomen dat binnen die bestemmingsvlakken met dezelfde aanduiding tezamen het maximale aantal genoemde wooneenheden gerealiseerd mag worden. Binnen twee gebieden (met 'overige zone – wooneenheden max. 252' en met 'overige zone – wooneenheden max. 240') is een onderlinge uitwisseling van maximaal 10% van de wooneenheden toegestaan. Daardoor mag in één van de twee gebieden het maximum toegestane wooneenheden met 10% worden overschreden.

#### Bouwen

De locaties die zijn aangewezen als 'Wonen' kennen niet allemaal hetzelfde karakter. Er zijn gebouwen binnen het kazernecomplex aangewezen met 'Wonen'. Het behoud van de bestaande gebouwen en het beschermen van het monumentale karakter is daarbij heel belangrijk. De noordoostzijde van het plangebied is qua stedenbouwkundige opzet al verder uitgekristalliseerd. Kenmerkend van dit woongebied is dat er binnenterreinen worden gerealiseerd. Ten zuiden van het plangebied zijn zogenaamde 'Boskamers' in het park met de locatie 'Wonen' opgenomen. Deze 'kamers' moeten stedenbouwkundig nog nader worden uitgewerkt. De exacte ligging van woonpercelen (ook ten opzichte van openbaar gebied) is nog niet bekend. Tot slot zijn er aan de zuidwestzijde van het plangebied nog rug-aan-rugwoningen beoogd. Dit is een speciaal woningtype waarbij er geen sprake is van 'achtertuinen' omdat de woningen met hun rug en zijkant aan elkaar gebouwd worden.

Elk gebied vraagt om eigen bouwregels met bijbehorende systematiek. Ter plaatse van het kazernecomplex zijn aanduidingen 'karakteristiek' aanwezig. Het gebied aan de noordoostzijde heeft al gedetailleerdere bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen gebouwd moeten worden. De 'Boskamers' bevat géén bouwvlak(ken). En de rug-aan-rugwoningen moeten vanwege een andere uitstraling dan bijvoorbeeld rijwoningen ook een eigen bouwregelset krijgen. Om de juiste bouwregelset aan het juiste gebied te koppelen is gewerkt met 'overige zone – bouwregels'. Elke zone heeft een getal gekregen. Binnen die zone geldt dus de daarbij behorende bouwregelset in de planregels.



Figuur 3-1: verdeling van bouwregelgebieden

De bouwregels in 14.3 zijn als volgt opgebouwd:

- Algemeen
- Algemene beoordelingsregels voor hoofdgebouwen
- Aanvullende beoordelingsregels voor hoofdgebouwen binnen elke 'overige zone – bouwregels 1 t/m 4'
- Een verbod op het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 'overige zone – bouwregels 1'
- Algemene beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken
- Aanvullende beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken binnen elke 'overige zone – bouwregels 2 t/m 4'
- Een verbod op het bouwen van een erfafscheiding voor de voorgevel
- Aanvullende beoordelingsregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde
- Aanvullende beoordelingsregels voor ondergrondse bouwwerken.

14.3.1 zijn algemene beoordelingsregels. Die gelden binnen elke bouwregelzone. Dit artikel geeft aan wat er gebouwd mag worden, dat er voldaan moet worden aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en dat ter plaatse van 'karakteristiek' geldt dat de aanwezige (rijks)monumentale gebouwen behouden moeten blijven en de beoordelingsregels in artikel 13 ter plaatse van de 'Waarde – Kazernecomplex' ook van toepassing zijn.

14.3.2. bevat algemene beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen. Deze regels gelden binnen elke bouwregelzone.

Vervolgens gelden er voor het bouwen van hoofdgebouwen per bouwregelzone een andere bouwregelset. Die zijn aanvullend op 14.3.1 en 14.3.2.

Bouwregels 1: bestaande hoofdgebouwen die aangewezen zijn als 'karakteristiek' moeten in stand worden gehouden. Nieuwbouw of een nieuwe uitbreiding mag alleen ter plaatse van een bouwvlak.

Bouwregels 2: binnen deze zone zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd moeten worden.

Bouwregels 3: ook binnen deze zone zijn bouwvlakken opgenomen en gelden er bepaalde afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen tussen verschillende type hoofdgebouwen.

Bouwregels 4: binnen dit gebied zijn gestapelde woningen toegestaan in een bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. Binnen de boskamers zijn geen bouwvlakken opgenomen. Er zijn dan ook meer regels voor het bouwen van hoofdgebouwen opgenomen bij 'bouwregels 4'.

In 14.3.7. is een verbod om bijbehorende bouwwerken te plaatsen binnen 'bouwregels 1'. De zone 'bouwregels 1' geheel binnen het monumentale kazernecomplex is gelegen, is het niet toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen (verbod). Vanwege het feit dat de gebouwen aangewezen zijn als monument is het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken uit de bruidsschat (hoofdstuk 22) niet van toepassing (artikel 22.28 en 22.38). Daarnaast is het ook niet toegestaan om via een binnenplanse omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen. Zo wordt het complex beschermd tegen allerlei 'losse' (ongewenste) gebouwen en overkappingen.

Vervolgens is dezelfde opzet en systematiek voor hoofdgebouwen ook toegepast op bijbehorende bouwwerken. Binnen 'bouwregels 3' is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen waarbinnen bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Omdat 'bouwregels 4' binnen de boskamers geen bouwvlakken bevat en om het gewenste stedenbouwkundige beeld te behouden is in de regels een bebouwingspercentage per bouwperceel opgenomen. Het bebouwingspercentage varieert per oppervlakte van het bouwperceel.

In 14.3.12 is een verbod op erfafscheidingen voor de voorgevel opgenomen die niet voldoen aan hetgeen vergunningvrij gebouwd mag worden, volgens artikel 2.29 sub j. van het Bbl. Ook niet met een omgevingsvergunning. Door deze bepaling op te nemen wordt het stedenbouwkundige beeld binnen het gehele gebied geborgd. Zeker voor wat betreft het zuidelijke deel en het monumentale deel binnen het plangebied.

Tot slot zijn er specifieke beoordelingsregels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken die weer binnen alle bouwregelzones van toepassing zijn.

Omdat woningen geluidgevoelige gebouwen zijn en er binnen de op de verbeelding opgenomen zone 'overige zone – regels geluidgevoelige gebouwen' niet overal voldaan kan worden aan de standaardwaarde is een extra

beoordelingsregel opgenomen in 14.4. Het staat nog niet overal direct vast waar exact de gevels van deze gebouwen zullen komen. Het gezamenlijk geluid is op verschillende punten binnen de zone berekend. Een geluidgevoelig gebouw moet uitgaan van deze punten (als bijlage 2 opgenomen bij de planregels). Daarbij is de hoogste waarde van de dichtstbij gelegen punten (buiten het geluidgevoelig gebouw) bepalend. Een geluidgevoelig gebouw moet beschikken over een geluidluwe gevel en de buitenruimte moet bij een grondgebonden woning aan de minst geluidbelaste gevel worden gesitueerd. Bij gestapelde woningen mag een buitenruimte ook aan de hoogst belaste gevel worden gesitueerd, maar dan wel met aanvullende bouwkundige maatregelen (afsluitbaar) en de geluidbelasting op de thermische schil moet dan voldoen aan de standaardwaarde.

Omdat het gezamenlijk geluid is berekend waarbij geen rekening is gehouden met andere bebouwing (zgn. vrije veld-berekening) is de mogelijkheid tot het vaststellen van een maatwerkvoorschrift opgenomen. Met dit maatwerkvoorschrift kan er worden afgeweken van het bepaalde gezamenlijk geluid, als dit lager is dan opgenomen in bijlage 2. Dit moet blijken uit een (nader) akoestisch onderzoek.

Daarnaast is er nog een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen om voldoende parkeerplaatsen te garanderen. De omgevingsvergunning wordt pas verleend als aan deze verplichting wordt voldaan. Ook voor waterberging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *Gebruik*

Als er voldaan wordt aan de in 14.7.1. opgenomen voorwaarden is een beroep aan huis toegestaan.

Binnen het noordoostelijk gebied zijn binnenterreinen voorzien. De exacte ligging van de inritten naar die binnenterreinen, waar parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd is nog niet bepaald. Er zijn functieaanduidingen opgenomen waar deze inritten mogen worden gerealiseerd. Binnen elke aanduiding is maximaal één inrit naar het binnenterrein toegestaan.

Het realiseren van een afhankelijke woonruimte is vergunningplichtig. Artikel 22.36 onder c is dan ook in de regels expliciet uitgesloten. Er zijn beoordelingsregels en aanvraagvereisten in de regels opgenomen.

Ook digitale verkoop via internet of een bed & breakfast aan huis zijn middels een omgevingsvergunning toegestaan als voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

### **3.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Er gelden binnen het plangebied algemene bouwregels die binnen elke locatie in het plangebied van dit TAM-omgevingsplan van toepassing zijn. Daarnaast is in dit hoofdstuk ook het brandaandachtsgebied van een gasleiding opgenomen.

#### **Artikel 15 Algemene bouwregels**

Er kan afgeweken worden van op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen, mits voldaan wordt aan de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

#### **Artikel 16 Leiding – brandaandachtsgebied leiding brandstof**

Binnen dit gebied is het, ondanks andere opgenomen locaties en toegekende functies, niet toegestaan om zeer kwetsbare gebouwen of ruimten te realiseren. Kwetsbare gebouwen, ruimten of locaties zijn alleen toegestaan als aan de gestelde beoordelingsregels wordt voldaan. Daarbij wordt altijd advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

#### **Artikel 17 Voorwaardelijke verplichting sloop en (her)inrichting openbare ruimte**

Uit het aanvullend onderzoek ecologie blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een verstoring van vleermuizen en tot het wegnemen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor roofvogels en overige vogelsoorten wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er is een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van gebouwen en voor de (her)inrichting van de openbare ruimte opgenomen, ter bescherming van de in het onderzoek genoemde soorten. De verplichting is gekoppeld aan het treffen van maatregelen en het verkrijgen van een benodigde omgevingsvergunning.

### 3.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

In een omgevingsplan hoeft geen (verplichte) regel voor overgangsrecht (bebouwing of gebruik) te worden opgenomen. Echter, door dit TAM-omgevingsplan wordt voor een overgroot deel de bestaande toegestane maatschappelijke functie wegbestemd. Deze bestaande (legaal toegestane) functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet (geheel) is gerealiseerd. Daarom is overgangsrecht toch opgenomen.

### 3.2.6 Bijlagen bij de regels

Er is slechts één bijlage bij de regels opgenomen. Dit betreft het stedenbouwkundig plan. In dit plan is opgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteit van aanvragen omgevingsvergunning te kunnen toetsen. Dit plan is als toetsingskader op diverse plaatsen opgenomen als een beoordelingsregel. De supervisor toetst of een aanvraag voldoet aan zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan. Begripsbepaling 2.40 geeft aan dat een supervisor door het college van burgemeester en wethouders wordt aangewezen als regievoerder en wat zijn rol/taak exact is.

## 4. Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De wijziging van het omgevingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 13 januari 2020 vond de eerste informatieavond over het Horne Kwartier plaats. Tijdens deze drukbezochte informatieavond werd het startschot gegeven voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. In september 2021 werd tijdens informatiebijeenkomsten teruggeblikt en het vervolg uitgelegd. Aan de hand van meerdere workshops is een gebiedsvisie opgesteld. De reacties op de concept-gebiedsvisie werden in december 2021 bij de gemeenteraad opgehaald en verwerkt. De ontwerp-gebiedsvisie heeft vanaf februari 2022 zes weken ter inzage gelegen en is 14 december 2022 vastgesteld.

### 4.3 Vooroverleg en ter inzagelegging

Het voorontwerp TAM-omgevingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Hierop zijn 2 reacties ontvangen. Eén van de Veiligheidsregio en één van de provincie Limburg. De reactie van de Veiligheidsregio is verwerkt in voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan. De provincie geeft aan dat het een mooi plan is met aandacht voor de bestaande context. De provincie geeft voor het vervolgtraject mee aandacht te hebben voor beschermde diersoorten, stikstof en klimaatadaptatie. Deze onderwerpen worden beoordeeld in hoofdstuk 6.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt vanaf 9 oktober 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zodat eenieder de gelegenheid krijgt zienswijzen te geven op het plan.

Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enige onderzoeken geactualiseerd en zijn ambtshalve wijzigingen op het ontwerp TAM-omgevingsplan verwerkt die in de nota van wijzigingen zijn opgenomen en als bijlage 2 aan dit TAM-omgevingsplan is toegevoegd.

Het omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. Dit is bepaald in art. 16.78, lid 1 van de Omgevingswet.

## 5. Beleidskader Rijk, Provincie en Gemeente

### 5.1 Rijksbeleid

#### 5.1.1 Nationale omgevingsvisie

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft een aantal wetten gebundeld over de leefomgeving. Daarbij behoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's; en
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### Toetsing en conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'. De voorgenomen ontwikkeling maakt een herontwikkeling in het stedelijk gebied van Weert mogelijk. De herontwikkeling betreft een oud kazerneterrein. De bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en een inclusieve wijk wordt gerealiseerd met een diversiteit aan functies en woonvormen. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

#### 5.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Op basis van artikel 5.129g van het Bkl blijft een toets aan de Ladder ook met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. In de Ladder is opgenomen dat, voor zover een omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening. Artikel 5.129g Bkl heeft geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, maar is volgens jurisprudentie in beginsel 500m<sup>2</sup> bvo. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

#### Toetsing

Door Antea Group is een ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Dit rapport is opgenomen als bijlage 3 bij deze motivering. De resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen op zowel gemeentelijk als regionaal niveau. Het marktgebied is op basis van verhuisstromen bepaald als het gebied uit de woondeal Midden-Limburg. In de praktijk zijn er ook veel verhuisbewegingen tussen Weert en de nabije grote steden welke ook een resterende opgave hebben, waardoor het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke behoefte groter is dan hier aangegeven.

De resterende behoefte is bepaald op basis van bevolkingsprognoses, de woondeal Midden-Limburg en het woonbeleid van de gemeente Weert. Op basis hiervan wordt een resterende behoefte geraamd van 3.363 tot

3.622 woningen voor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van het plan kan met een voorgenomen woningaantal van 689 woningen een significante bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwbehoefte.

Naast dat voorzien wordt in een kwantitatieve behoefte komt de voorgestelde segmentatie van de woningbouw 1-op-1 overeen met de kwalitatieve vraag van de gemeente Weert. Hiermee wordt eveneens voldaan aan de provinciale eis over 2/3<sup>de</sup> betaalbare woningbouw, doordat het plan uitgaat van 30% sociale woningbouw en 37% woningbouw in het betaalbare segment. Daarnaast voorziet het plan in een stedelijke herontwikkeling in binnenstedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare negatieve economische effecten en/of leegstand. Hiermee wordt aan de voorwaarden van de Ladder voldaan.

### Conclusie

Aan de voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

## 5.2 Provinciaal beleid

### 5.2.1 Omgevingsvisie Limburg

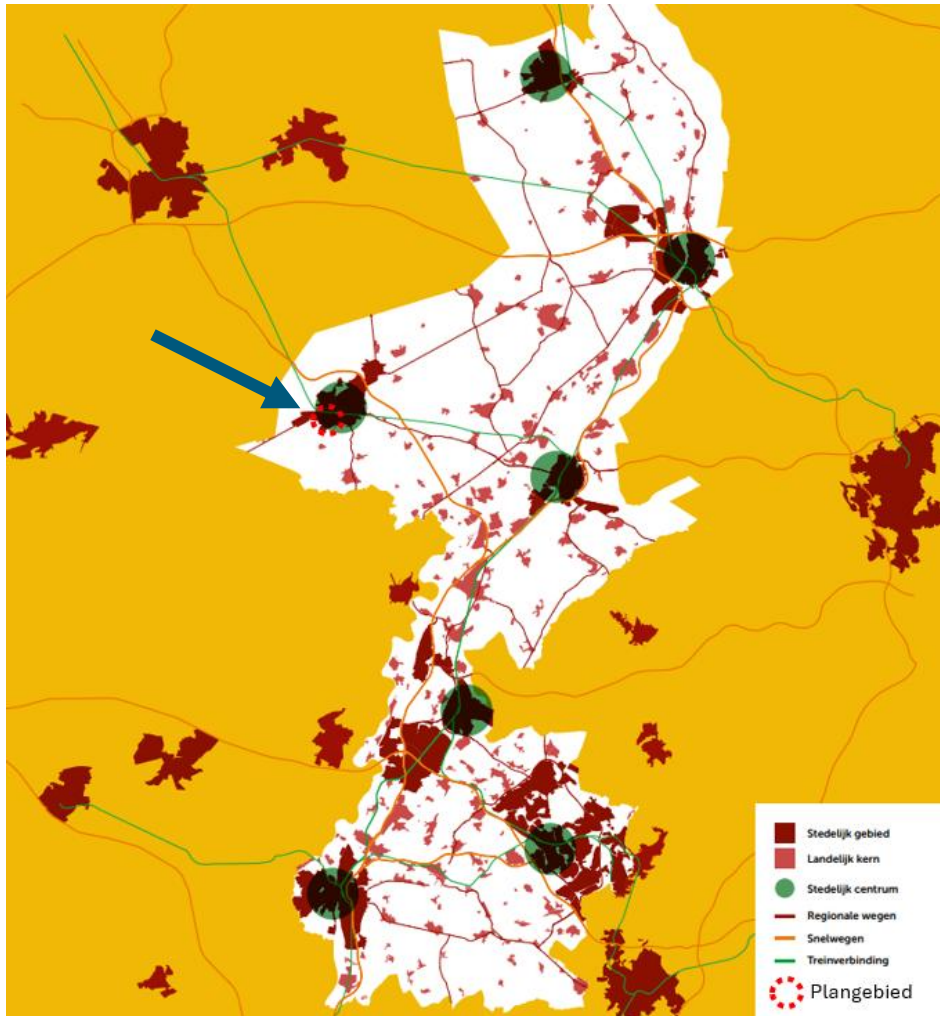
In de Omgevingsvisie Limburg uit oktober 2021 is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving op visieniveau samengevoegd. In de Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan toekomstbestendige ontwikkelingen voor de periode 2021 tot 2030-2050. De provincie ziet drie hoofdpogingen. Het gaat hierbij om:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouw-transitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

#### *Limburgse principes en algemene zonering*

Hoewel dit opgaven zijn die Limburg-breed spelen, verschillen de accenten per gebied en per sector. Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden die deel uitmaken van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. Om deze variatie te koesteren zet Limburg in op zowel duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat de steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar worden geconcentreerd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld.

Het plangebied ligt in de zonering 'Stedelijk gebied' en 'Stedelijk centrum' (zie figuur 5.1). In deze zones is het van belang dat de gebieden een levendig karakter hebben met een sterke menging van functies. Daarnaast speelt bereikbaarheid ook een belangrijke rol. Een samenhang binnen wonen, bedrijfsruimten, leefbaarheid, regionale voorzieningen, (sociale) veiligheid en gezondheid, openbare ruimte, klimaatadaptie en energie is noodzakelijk in deze gebieden.



Figuur 5.1: Ligging plangebied kaart omgevingsvisie Limburg (Bron: Omgevingsvisie Limburg)

### Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een monumentaal kazerneterrein. De herontwikkeling zorgt ervoor dat het Horne Kwartier een schakel vormt tussen stad en landschap door de (cultuurhistorische) waarden en kwaliteiten terug te laten komen en te versterken. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een aantrekkelijke leefomgeving voor zowel stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast voorziet het ruimtelijk raamwerk van de voorgenomen ontwikkeling in een klimaat adaptieve inrichting van het Horne Kwartier. De basis wordt gevormd door de aanleg van een watersysteem dat past bij de landschappelijke context, die robuust is en die ruimtelijke kwaliteit maakt. Er wordt in dit systeem rekening gehouden met zowel extreme regenval als met extreme droogte. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een inclusieve wijk gerealiseerd met gevarieerd gebruik. De thema's cultuur, zorg, onderwijs, sport en vrije tijd en wonen komen allemaal aan bod.

### Wonen en leefomgeving

De provinciale Omgevingsvisie is een richtinggevend kader voor (onder andere) het thema wonen. Hierin zijn nadere uitwerkingen op basis van regionale en lokale woonbehoeften geformuleerd. Deze meer gerichte uitwerkingen zijn noodzakelijk in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten. Enerzijds omdat de woningbehoefte verandert en anderzijds omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van woon- en leefomgeving. Zo wordt flexibiliteit gecreëerd om opgaven gericht op te pakken en bij te sturen.

Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt om een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/ herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij de keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast wordt de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid beschouwd. Met het

stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, wordt ingezet op meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en -adaptieve woonomgeving. Het is belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut, zowel kwantitatief als kwalitatief. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied.

### Toetsing

Voor 'stedelijk centrum', waarin het planvoornemen is gelegen, zijn een levendig karakter, sterke menging van functies en een goede bereikbaarheid belangrijke uitgangspunten.

De herontwikkeling van het monumentale kazerneterrein verwezenlijkt een toekomstbestendige wijk waar maatschappelijke functies en thema's elkaar versterken tot één inclusieve leefomgeving. De kwaliteit van de leefomgeving wordt versterkt door het samen komen van diverse functies en de aandacht voor duurzaamheid.

De voorgenomen ontwikkeling maakt diverse woonvormen mogelijk waardoor er een inclusieve woonvoorraad wordt ontwikkeld. Het woonprogramma bestaat uit regulier wonen, zorgwoningen en vernieuwende woonvormen. De diversiteit aan woonvormen draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

### Regiovisie Midden-Limburg

Ook staan in de Omgevingsvisie een aantal gebiedsgerichte visies waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg. De gemeente Weert maakt deel uit van de regio Midden-Limburg. De belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Midden-Limburg worden beschreven aan de hand van drie hoofdogaven met daarbij de ambities die Midden-Limburg voor zichzelf ziet. De ambities zijn bedoeld als richtinggevend inspanningsverplichtingen. Aan de basis van de drie hoofdogaven ligt de zorg voor veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast staat het onderscheidend en verbindend vermogen van het landschap aan de basis van de hoofdogaven. De drie hoofdogaven zijn:

1. Werken aan een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg;
2. Werken aan een toekomstbestendige (circulaire) economie;
3. Werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor Midden- Limburg.

### Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een monumentaal kazerneterrein. De provincie ziet zichzelf als partner in de gebiedsontwikkeling en hoeder van ruimtelijke kwaliteit is onze bijdrage gericht op het versterken van gebiedskwaliteiten als het gaat om klimaatadaptatie. Daarnaast wordt gesteld dat een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving niet alleen afhankelijk van de woning zelf, maar heeft zij ook te maken met onder meer gezondheid, veiligheid en het voorzieningenniveau in de omgeving. De herontwikkeling voorziet in een inclusieve wijk met gevarieerd gebruik en voorzieningen en voorziet in een veilige en gezonde leefomgeving.

### Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de opgaven van de Omgevingsvisie Limburg.

## 5.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van de Omgevingsvisie Limburg. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de instructieregels met betrekking tot het realiseren van nieuwe planvoorraad wonen van belang (artikel 12.1). In de omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering bij een omgevingsplan (of omgevingsvergunning) dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

### Toetsing

In de voorgaande paragraaf is ingegaan op de relatie van het planvoornemen tot hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie (zoals beschreven in artikel 12.1 sub a). Zo wordt ingegaan op de zonering 'Stedelijk centrum' die voor het plangebied geldt en de integrale benadering van de woningbouwopgave. In paragraaf 5.1.2 is nader ingegaan op het uitgevoerde behoefteonderzoek (ladder voor duurzame verstedelijking). Deze ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken. De plannen voor woningbouw worden opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. Beoogd wordt de woningen binnen vijf jaar na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan te realiseren. Er wordt dus voldaan aan onderdeel a t/m e van artikel 12.1.

Op onderstaande figuur is een uitsnede van de omgevingsverordening weergegeven. Het plangebied heeft drie gebiedsaanwijzingen: overstromingskansgebied E, Roerdalslenk III, Stedelijk gebied. Deze worden hieronder toelicht.



Figuur 5.2: uitsneden omgevingsverordening (Bron: Omgevingsverordening Limburg)

#### Overstromingskansgebied E

Voor het plangebied is een omgevingswaarde wateroverlast opgenomen. Met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor het plangebied een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

#### Roerdalslenk III

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Voor dit gebied geldt een meldingsplicht. Het aanleggen of hebben van een bodemenergiesysteem in deelzone III van de boringsvrije zone Roerdalslenk, dat niet onder het verbod van artikel 4.15, derde lid valt en dat dieper ligt dan 80 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt ten minste vier weken voor het begin ervan gemeld aan gedeputeerde staten. Ook voor boorputten en grondroeringen geldt een meldingsplicht. Het aanleggen, hebben of gebruiken van een boorput of het roeren van de grond in deelzone III van de boringsvrije zone Roerdalslenk, dat niet onder het verbod van Artikel 4.37, tweede lid valt en dat dieper ligt dan 80 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt ten minste vier weken voor het begin ervan gemeld aan gedeputeerde staten.

#### Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In 5.2.1 wordt ingegaan op de zonering van het stedelijk centrum met de Limburgse principes en algemene zonering en de thema's wonen en leefomgeving.

Het planvoornemen volgt de instructieregels uit de omgevingsverordening op en volgt de regels van de gebiedsaanwijzingen.

### Conclusie

Het voornemen is in lijn met de Omgevingsverordening Limburg.

## 5.3 Regionaal beleid

### 5.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) geactualiseerd. Voor de periode 2022-2025 heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om ervoor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder: Structuurvisie Wonen 2022) wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/ herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar. In de gemeente Weert is per 01-01-2022 sprake van een planvoorraad van 1.745 woningen. Weert had de ambitie om een gemiddelde productie van 200-225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te realiseren.

Weert gaat in 2026 verder met de uitwerking van de woningbouwversnelling. De woningbouwproductie wordt stapsgewijs verhoogd van bruto gemiddeld 250 woningen per jaar naar gemiddeld 350 woningen per jaar. Weert werkt aan het verhogen van de plancapaciteit naar ruim 6.000 woningen om uiteindelijk tot 2040 circa 4.650 woningen te kunnen realiseren. Om deze 4.650 woningen te realiseren moet het aantal opgeleverde woningen de komende jaren omhoog.

#### Toetsing

De kwalitatieve behoefte in Weert is nog vergelijkbaar met de behoeften zoals beschreven in de voorgaande regionale structuurvisie uit 2018, en bestaat met name uit appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten. Kwantitatief levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de invulling van de woonbehoefte. Zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt is het realiseren van 689 woningen in Weert in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Wonen-Limburg.

## 5.4 Gemeentelijk beleid

### 5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Weert

Op 12 juni 2024 heeft de gemeente Weert de 'Omgevingsvisie gemeente Weert' vastgesteld. De visie op hoofdlijnen is opgebouwd rond de thema's:

- Beheerste groei vanuit eigenheid
- Weert: stad in het groen
- Positief gezond Weert
- Ruimte voor creatief en innovatief ondernemerschap
- Sterk verbonden met de regio

In de visie worden de ontwikkelrichtingen voor de verschillende deelgebieden beschreven. De deelgebieden zijn 'binnenstad', 'woonwijken Weert', 'bedrijventerreinen', 'dorpskernen' en 'buitengebied'. In algemeenheid wordt ingezet op een compacte stad met een goed voorzieningenniveau én goed bereikbaar. Uitgangspunt is gezond, duurzaam en veilig wonen, werken en leven in Weert, met groen altijd dichtbij. Gekozen is voor een beheerste groei vanuit eigenheid. De eigenheid wordt beschreven als hoogwaardig, groen en dichtbij.

## Toetsing

Het plangebied is genoemd in de omgevingsvisie. Er is een visiekaart Horne Kwartier opgesteld, zie figuur 5.3. De kernwaarden en toekomstgerichte uitgangspunten voor Horne Kwartier zijn vastgelegd in vijf bouwstenen:

- inspirerende cultuurhistorie;
- robuuste groenstructuur;
- betekenisvolle verbindingen;
- gevarieerd gebruik;
- duurzame en veerkrachtige inrichting.



Figuur 5.3: Visie kaart Horne Kwartier)

De herinrichting van Horne Kwartier voldoet aan de kernwaarden op de volgende manier.

### *Inspirerende cultuurhistorie*

De ontwikkeling bouwt voort op de oorspronkelijke identiteiten van de Van Hornekazerne. Deze worden niet alleen gerespecteerd, maar ook actief geïntegreerd in het ontwerp. Door de cultuurhistorische waarde centraal te stellen, ontstaat een parkachtig plan dat de geschiedenis zichtbaar en beleefbaar maakt.

### *Robuuste groenstructuur*

Het ruimtelijk raamwerk krijgt een sterk landschappelijke identiteit. Er wordt gewerkt aan een groene omlijsting met lanen, boskamers en parken.

### *Betekenisvolle verbindingen*

Het gebied wordt getransformeerd van twee afgesloten zones naar een doorwaadbaar en toegankelijk geheel.

### *Gevarieerd gebruik*

Het plan voorziet in een mix van functies, zoals wonen, zorg en groen. Deze invulling maakt het gebied inclusief en aantrekkelijk voor diverse doelgroepen, starters, ouderen, mensen met een zorgvraag en gezinnen.

### *Duurzame en veerkrachtige inrichting*

Er wordt ingezet op toekomstbestendigheid door het gebied klimaatbestendig in te richten. Dit betekent onder andere aandacht voor waterberging, groene structuur, geluid, duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptie.

## Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

## 5.4.2 Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert

De 'Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert', vastgesteld op 4 november 2024, biedt een strategisch kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, met als doel een toekomstbestendige, leefbare en economisch vitale stad. De gemeente Weert streeft naar een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving waarin wonen, werken, recreatie en natuur in balans zijn. De strategie is gebaseerd op trends zoals vergrijzing, klimaatverandering, energietransitie en digitalisering. Er wordt ingezet op het versterken van bestaande kwaliteiten, zoals het groene karakter van de stad en de goede bereikbaarheid.

De ruimtelijke ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vraag hoe invulling te kunnen geven aan de grote en urgente opgaven, waarbij de focus ligt op de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen. Het geeft een kaderstellende richting op alle ruimtelijke beleidsterreinen en het geeft voor Weert richting aan de verdere verstedelijking. Een goede ontwikkelstrategie is de basis voor een succesvolle uitvoering. Het stelt gemeente Weert in staat om focus aan te brengen en om regie te voeren gedurende het gehele ontwikkelproces. Door het ontwikkelproces vooraf te doorgronden, tijdig strategische keuzes te maken en focus te leggen, worden onvoorziene omstandigheden in een later stadium zoveel mogelijk voorkomen. Het maakt rollen en verantwoordelijkheden helder, definieert de stappen en maakt strategische keuzes. De ontwikkelstrategie kent drie ruimtelijke schaalniveaus:

- Grondgebied gehele gemeente;
- Gebiedsontwikkeling;
- Locatieontwikkeling.

De ontwikkelstrategie kent op elk schaalniveau een andere invulling. De ontwikkelstrategie zoals deze nu voorligt focust zich op het grondgebied van de gehele gemeente. Het kent een hoog strategisch niveau en is nog in een verkennend stadium. Op basis van de ontwikkelstrategie is verdere uitwerking nodig voor de concrete gebiedsontwikkelingen. De ontwikkelstrategie is geen blauwdruk; het bevat dan ook geen plattegrond waarin alle functies van de stad tot in detail zijn ingetekend, maar het geeft de condities voor het toekomstperspectief van de stedelijke ontwikkeling. In deze ontwikkelstrategie staan richtinggevende keuzes voor gebiedsontwikkeling en voor de ruimtelijke consequenties van ambities op het gebied van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, werken, mobiliteit en energie.

### Toetsing

Weert wil inspelen op de veranderende woonbehoeften door een gevarieerd woningaanbod te realiseren. Er is aandacht voor betaalbare woningen, levensloopbestendige woningen en innovatieve woonvormen. Met deze ontwikkeling wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd. Het plangebied is een inbreidingslocatie en dit wordt met de ruimtelijke ontwikkelstrategie aangemoedigd. Gebiedsontwikkeling Horne Kwartier wordt genoemd als inbreiding in bestaand bebouwd gebied.

De ruimtelijke strategie erkent het belang van cultuurhistorische waarden en identiteit. Erfgoed dient te worden geïntegreerd in nieuwe ontwikkelingen met aandacht voor het behoud van karakteristieke gebouwen en structuren. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de historisch waardevolle bebouwing een sturende rol. Op het kazerneterrein worden (delen van) de (rijks)monumentale gebouwen gerestaureerd en opnieuw ingevuld. In het ontwerp krijgt cultuur op verschillende wijzen betekenis. Daarbij staat beleefbaar en zichtbaar maken centraal. Dit wordt gerealiseerd door het behoud, restauratie en transformatie van de cultuurhistorische bebouwing, objecten en groenstructuren. Daarnaast worden de verhalen van de cultuurhistorie en het erfgoed vermeld en is het verleden voelbaar aanwezig. Het realiseren van de toekomstige woningen in het plangebied is in overeenstemming met de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert.

## 5.4.3 Gebiedsvisie 'Van Horne Kazerne en Lichtenberg Weert'

De gebiedsvisie is de leidraad voor de transformatie, restauratie en herontwikkeling van het voormalige van Horne Kazerne. Het toekomstperspectief wordt geschetst waarbij het gebied is ingericht als een dynamische leefgemeenschap rondom de kernactiviteiten zorg, sport, cultuur, educatie en wonen. De gebiedsvisie staat voor het behouden en versterken van:

- inspirerende cultuurhistorie
- de robuuste groenstructuur
- betekenisvolle verbindingen
- gevarieerd gebruik
- duurzame en veerkrachtige inrichting

Het ruimtelijk raamwerk wordt gerealiseerd door zeven denkbeeldige lagen. De zeven lagen zijn een groene omlijsting (het inzetten van groenstructuren in de omgeving), centraal landschappelijk park (verbinding maken door middel van een centraal park), toegankelijkheid met heldere entrees en een hart, lineaire omspanning en activering, klimaatadaptieve inrichting, bio diverse verfijning en een educatieve en gezonde beweging stimuleren.

### **Toetsing**

De toekomstige situatie wordt beschreven in paragraaf 2.2 'nieuwe situatie'. Bovenstaande thema's komen hierin terug.

### **Conclusie**

Het planvoornemen is in lijn met de gebiedsvisie.

## 6. Omgevingsaspecten

### 6.1 Mer- beoordeling

#### 6.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

Voor ontwikkelingen geldt het wettelijk kader voor milieueffectrapportages dat is omschreven in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De toepassingsregels zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (kolom 1) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-plicht of mer-beoordelingsplicht van toepassing zijn. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit kolom 2 en kolom 3. In kolom 2 zijn de gevallen opgenomen waarvoor een mer-plicht geldt en in kolom 3 zijn de gevallen opgenomen waarin een mer-beoordelingsplicht geldt.

#### 6.1.2 Toetsing

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-beoordeling uitgevoerd. Deze mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 4 bij deze motivering.

De beoogde ontwikkeling wordt in bijlage V van het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie die niet in of bij beschermde natuurgebieden ligt en het feit dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, maakt dat kan worden volstaan met een mer-beoordeling.

Uit de mer-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse van de ontwikkeling. Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke milieueffecten optreden, dan wel dat effecten met mitigerende maatregelen en nader onderzoek worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

#### 6.1.3 Conclusie

In het kader van deze notitie en de onderzoeken in het kader van de motivering voor de wijziging van het omgevingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'aanzienlijke milieueffecten'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele mer-procedure.

Gelet op het voorstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

## 6.2 Verkeer en parkeren

### 6.2.1 Kader

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

### 6.2.2 Toetsing

Mobycon heeft een onderzoek naar verkeer en parkeren uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

#### *Verkeersafwikkeling*

De uitgevoerde verkeerskundige toets laat zien dat de intensiteiten in de huidige situatie, voor het jaar 2035 (huidige verkeersintensiteiten/verkeersmodelgegevens 2030 met autonome groei van 1% per jaar) en voor het jaar 2035 met de ontwikkeling op de wegvakken binnen de maximaal acceptabele intensiteiten blijven. Bij de inritten zijn geen capaciteits- of veiligheidsproblemen. Op het kruispunt met verkeerslichten Kazernelaan – Ringbaan-West wordt geconstateerd dat in de huidige situatie al een beginnend doorstromingsknelpunt bestaat. De ontwikkeling van het Horne Kwartier geeft dus geen verslechterde doorstromings-, veiligheids- of leefbaarheidsknelpunten.

De Nelissenhofweg wordt afgewaardeerd naar een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur en gemengd verkeer. Deze inrichting is beter passend bij de functie als school-thuisroute, de hoeveelheid fietsers en het faciliteren van bestemmingsverkeer als functie in het wegennetwerk.

Binnen het plangebied zijn wandelroutes en voetgangersvoorzieningen langs wegen aanwezig. Voor voetgangers worden de oversteekvoorzieningen op de Nelissenhofweg verbeterd met plateaus, op de Kazernelaan worden ter hoogte van de aansluitingen middengeleiders gerealiseerd om makkelijker over te kunnen steken. De inrichting op de Parklaan blijft ongewijzigd, voetgangers steken de weg in één keer over en verlenen voorrang aan het auto- en fietsverkeer.

Voor fietsers wordt de Nelissenhofweg beter geschikt gemaakt met een lagere snelheid en een inrichting om het verblijfskarakter en de positie van de fietsers te accentueren. Op de Parklaan blijven de fietsstroken behouden, fietsers die oversteken verlenen voorrang aan het overige fiets- en autoverkeer, zoals gebruikelijk bij oversteken op een gebiedsontsluitingsweg. Op de Kazernelaan kunnen fietsers ook gebruik maken van de middengeleiders ter hoogte van de aansluitingen om in twee keer de weg over te steken. De rotonde Kazernelaan – Nelissenhofweg is in de huidige situatie, ongeacht intensiteiten autoverkeer of de komst van de ontwikkeling, een mogelijk verkeersveiligheidsknelpunt.

#### *Parkeren*

Voor HK2, HK3, HK4 en HK5 zijn aanwezigheidspercentages toe te passen als gevolg van dubbelgebruik. Er zijn immers meerdere functies betrokken bij deze ontwikkeling. Ook in gebieden met alleen woningen is dit dubbelgebruik toe te passen, doordat bewoners niet op dezelfde momenten in dezelfde verhouding aanwezig zijn als de bezoekers. Wel wordt rekening gehouden met parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte. Op eigen terrein kan dubbelgebruik niet worden toegepast. In het Mobyconrapport wordt de parkeervraag per deelgebied en per moment toegelicht. De piekparkeervraag en het parkeeraanbod op eigen terrein staan voor elk gebied in onderstaande tabel. In alle deelgebieden is sprake van voldoende parkeeraanbod.

Tabel 6-1: Piekparkeervraag en parkeeraanbod op eigen terrein per deelgebied.

| Gebied | Parkeervraag | Parkeeraanbod eigen terrein | Parkeeraanbod openbaar terrein | Parkeeraanbod totaal |
|--------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| HK2    | 228          | 0                           | 238                            | 238                  |
| HK3    | 233          | 0                           | 266                            | 266                  |
| HK4    | 200          | 146                         | 70                             | 216                  |
| HK5    | 130          | 19                          | 112                            | 131                  |

### 6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.3 Geluid

### 6.3.1 Kader

De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in onderstaande tabel. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Tabel 6-2: Standaardwaarden en grenswaarden per geluidsbronsoort (5.78t Bkl).

| Geluidsbronsoort                     | Standaardwaarde<br>(5.78t Bkl)               | Grenswaarde<br>(5.87u Bkl)                   |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Provinciale wegen<br>Rijkswegen      | 50 L <sub>den</sub>                          | 60 L <sub>den</sub>                          |
| Gemeentewegen<br>Waterschapswegen    | 53 L <sub>den</sub>                          | 70 L <sub>den</sub>                          |
| Lokale spoorwegen<br>Hoofdspoorwegen | 55 L <sub>den</sub>                          | 65 L <sub>den</sub>                          |
| Industrieterrein                     | 50 L <sub>den</sub><br>40 L <sub>night</sub> | 55 L <sub>den</sub><br>45 L <sub>night</sub> |

#### *Geluidgevoelige gebouwen*

Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

### 6.3.2 Toetsing

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze motivering. De resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

#### *Wegverkeerslawaaï*

De planlocatie is gelegen binnen het aandachtsgebied van verschillende gemeentewegen. Als gevolg van de gemeentewegen vinden er overschrijdingen plaats van de standaardwaarde met een geluidniveau van maximaal 62 L<sub>den</sub> in deelgebied HK5, 9 dB boven de standaardwaarde. De waarde hoger dan de standaardwaarde zijn geconcentreerd op de meest noordelijke gevels van het plangebied, de zuidelijke

nieuwbouw van HK5 en het bestaande gebouw 6. De geluidniveaus bevinden zich voor het gehele plangebied onder de grenswaarde.

In het akoestisch rapport zijn maatregelen onderzocht vanwege de geluidwaarden die hoger zijn dan de standaardwaarde. Hierbij zijn eerst de mogelijke bronmaatregelen beschouwd. Een maatregel in de vorm van wegdekvervanging op de Kazernelaan kan volgens een doelmatigheidstool als financieel doelmatig worden beschouwd. Echter hoewel de maatregel financieel doelmatig lijkt, zijn er overwegende bezwaren die de effectiviteit van de maatregel niet doelmatig achten. Het wegdek is oktober 2025 vervangen door een wegdek wat mee geluidreducerend is dan het voorgaande wegdek en dit nu opnieuw vervangen lijkt kapitaalvernietiging. Daarnaast is het meeste geluidreducerend wegdek waarmee gerekend is in de tool een onderhoud intensief wegdek. Bronmaatregelen zijn daarmee niet doelmatig.

Daarna zijn in de het akoestische rapport de maatregelen in het overdrachtgebied beschouwd, ook die zijn niet doelmatig.

Dit resulteert dat overgegaan moet worden op de ontvangersmaatregelen. Hiertoe zijn voor de gevels van woningen waarbij een overschrijding van de standaardwaarde plaatsvindt extra regels opgenomen in voorliggend TAM omgevingsplan.

#### *Railverkeerlawaaï*

Een gedeelte van de planlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van een spoorweg. Als gevolg van de spoorweg vindt er geen overschrijding plaats van de standaardwaarde. Het hoogste geluidniveau als gevolg van railverkeer bedraagt 53 L<sub>den</sub>, 2 dB onder de standaardwaarde. De hoogste waarden bevinden zich voornamelijk in het noorden van het plangebied.

#### *Gezamenlijk en gecumuleerd geluid*

Doordat er in het plangebied geluidniveaus zijn berekend die hoger zijn dan de standaardwaarde dient het gecumuleerd geluid te worden beschouwd. Gecumuleerd geluid kent geen wettelijke normen wel bestaat de methode Miedema waarmee geobjectiveerd oordeel gegeven kan worden over deze waarde. Uit de methode Miedema blijkt de kwaliteit van de leefomgeving gemiddeld als 'goed' kan worden beschouwd, met een uiterste waarde van 'tamelijk slecht'.

De binnenwaarden van het geluid dient maximaal 33 dB in de woningen te bedragen als gevolg van het gezamenlijk geluid op deze woningen. Bij toepassing van de minimale geluidwering van 20 dB zijn er woningen die een hogere binnenwaarden ervaren dan de maximum toegestane waarde. Deze woningen dienen uitgevoerd te worden met een hogere geluidwering. De maximale waarde voor het gezamenlijk geluid bedraagt 62 dB, dit leidt tot een geluidwering van tenminste 29 dB op de desbetreffende gevels, mochten er geen geluidreducerende maatregelen worden uitgevoerd.

#### *Indirect akoestisch effect*

Door vergelijking van wegvlakken met en zonder het verkeer aantrekkend vermogen is de geluidstoename op de omgeving beoordeeld.

Bij toetspunten 27 – 32 is een geluidstoename vastgesteld die boven de norm van 1,5 dB optreedt. Dit zijn woningen die aan de noordzijde van de Kazernelaan liggen. De grootste toename is 1,58 dB op Kazernelaan 34. Alle andere toetspunten blijven binnen de norm.

Geluidreducerende maatregelen zijn overwogen vanwege de waarde boven de norm. Deze zijn niet doelmatig gebleken. Er wordt een hogere toename toestaan, omdat de waarde van maximaal 62 L<sub>den</sub> ruim onder de grenswaarde van 70 L<sub>den</sub> ligt. Het gecumuleerd geluid is inzichtelijk gemaakt voor de toetspunten die de norm overschrijden. Het zwaartepunt van het gecumuleerd geluid ligt hier op 61 dB met een maximale waarde van 62 dB.

#### *Variant analyse: gedeeltelijk vrije veld*

De resultaten suggereren dat het geluidniveau in het centraal gelegen deel van het plangebied lager ligt dan de standaardwaarde. Om dit te verifiëren is er een variant model opgesteld. Door analyse van de variant waarbij afschermende bebouwing aan de noord- en zuidkant van het plan ontbreekt, blijkt dat de resterende nieuwbouw—met name het zuidelijke deel van HK3 en geheel HK4—voldoet aan de gestelde standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï, ongeacht de verdere invulling van het plan aan de noord- en zuidzijde. Hierdoor is in het middelste gedeelte van het plangebied geen aanvullend onderzoek of extra voorwaarden nodig in de vergunningsfase, wat de ontwikkeling van geluidgevoelige gebouwen op deze locaties versimpeld.

#### *Regels bouwen geluidgevoelige gebouwen*

Omdat woningen geluidgevoelige gebouwen zijn en er binnen de op de verbeelding opgenomen zone 'overige zone – regels geluidgevoelige gebouwen' niet overal voldaan kan worden aan de standaardwaarde is in de regels van voorliggende TAM-omgevingsplan een extra beoordelingsregel opgenomen. Het staat nog niet overal direct vast waar exact de gevels van deze gebouwen zullen komen. Het gezamenlijk geluid is op verschillende punten binnen de zone berekend. Bij het bepalen van de benodigde gevelwering van een geluidgevoelig gebouw moet uitgegaan worden van deze punten (als bijlage 2 opgenomen bij de planregels). Daarbij is de hoogste waarde van de dichtstbij gelegen punten (buiten het geluidgevoelig gebouw) bepalend. Een geluidgevoelig gebouw moet beschikken over een geluidluwe gevel en de buitenruimte moet bij een grondgebonden woning aan de minst geluidbelasting gevel worden gesitueerd. Bij gestapelde woningen mag een buitenruimte ook aan de hoogst belaste gevel worden gesitueerd, maar dan wel met aanvullende bouwkundige maatregelen (afsluitbaar) en de geluidbelasting op de thermische schil moet dan voldoen aan de standaardwaarde.

Omdat het gezamenlijk geluid is berekend waarbij geen rekening is gehouden met andere bebouwing (zgn. vrije veld-berekening) is de mogelijkheid tot het vaststellen van een maatwerkvoorschrift opgenomen. Met dit maatwerkvoorschrift kan er worden afgeweken van het bepaalde gezamenlijk geluid, als dit lager is dan opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Dit moet blijken uit een (nader) akoestisch onderzoek.

### **6.3.3 Conclusie**

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## **6.4 Trillingen**

### **6.4.1 Kader**

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten.

### **6.4.2 Toetsing**

De meest relevante trillingsbronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Voor wegverkeer en railverkeer geldt dat dit afhankelijk is van het aandeel zwaar vrachtverkeer. Voor alle trillingsbronnen geldt dat trillingen afnemen als de afstand tot de bron groter wordt.

Voor trillingen door wegverkeer moet worden gekeken naar het aandeel zwaar vrachtverkeer en de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van dit voornemen geldt dat geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door railverkeer moet worden gekeken naar het aandeel goederenvervoer en de ligging ten opzichte van het projectgebied. Het spoor is op ongeveer 350 meter afstand gelegen. In het geval van dit project geldt dat op basis van de afstand tot het projectgebied er geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door industriële activiteiten moet worden gekeken naar de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van onderhavige project geldt dat op basis van de afstand tot het plangebied er geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn gelet op de afstand tot industriële activiteiten.

### 6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.5 Bodemkwaliteit

### 6.5.1 Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

### 6.5.2 Toetsing

Door Antea Group is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 7 bijgevoegd. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Het meest recente bodemonderzoek dateert uit 2015 en betreft een vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 uitgevoerd ten behoeve van het afstoten/overdacht van het terrein in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf (Tauw, kenmerk R001-1223935OVS-hgm-V03-NL, d.d. 26 januari 2015). In 2023 is dit vooronderzoek in het kader van de herontwikkeling van de locatie geactualiseerd (Antea Group, kenmerk 0468751.100, d.d. 1 augustus 2023).

Uit voornoemde onderzoeken blijkt dat de locatie diffuus licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK en in mindere mate met minerale olie en/of aromaten. Op de locatie zijn een aantal beschikte gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend en hebben diverse saneringen plaatsgevonden. Bij een aantal saneringen is restverontreiniging achtergebleven.

Op de locatie hebben diverse bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die nog niet voldoende zijn onderzocht.

Als gevolg van ophogingen en dempingen komen over het hele terrein bodemvreemde bijmengingen (puin, sintels, slakken) voor in de grond. Op basis van deze puinbijmengingen en half-/funderingslagen is de locatie tevens verdacht voor asbest. Voor zover bekend is tot op heden geen asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie. Binnen het herinrichtingsgebied zijn diverse zinkassenweg aanwezig (geweest). Het is niet bekend of alle sintelwegen binnen de locatie bekend zijn en onderzocht.

Met betrekking tot PFAS zijn geen onderzoeksgegevens bekend. PFAS behoort pas sinds 2019 tot de verplichte onderzoeksinspanning.

De reeds uitgevoerde onderzoeken zijn gedateerd en te oud om een representatief beeld te geven van de huidige bodemkwaliteit in het plangebied. Middels een (nader/aanvullend) bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de voormalig verdachte activiteiten, (bekende) sterke verontreinigingen en het overig terreingedeelte kan de huidige bodemkwaliteit en exacte omvang van de bodemverontreiniging worden bepaald. Deze bodemonderzoeken dienen uiterlijk voorafgaand aan de aan te vragen omgevingsvergunning te worden uitgevoerd. Artikel 22.29 van voorliggend omgevingsplan voorziet in beoordelingsregels voor de aanvraag van binnenplanse omgevingsvergunning. Artikel 22.30 geeft hieraan ander invulling voor bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Hiermee wordt de toelaatbare bodemkwaliteit voldoende geborgd.

Aan de hand van de verontreinigingssituatie en het herinrichtingsplan zal het terrein mogelijke via een sanering geschikt moeten worden gemaakt voor het beoogde gebruik. Hierbij zijn verschillende varianten (o.a. het geheel/gedeeltelijk ontgraven/verwijderen van de verontreiniging mogelijk. Hiervoor dient een saneringsprocedure voor te worden doorlopen.

### 6.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.6 Cultureel erfgoed

### 6.6.1 Kader

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl).

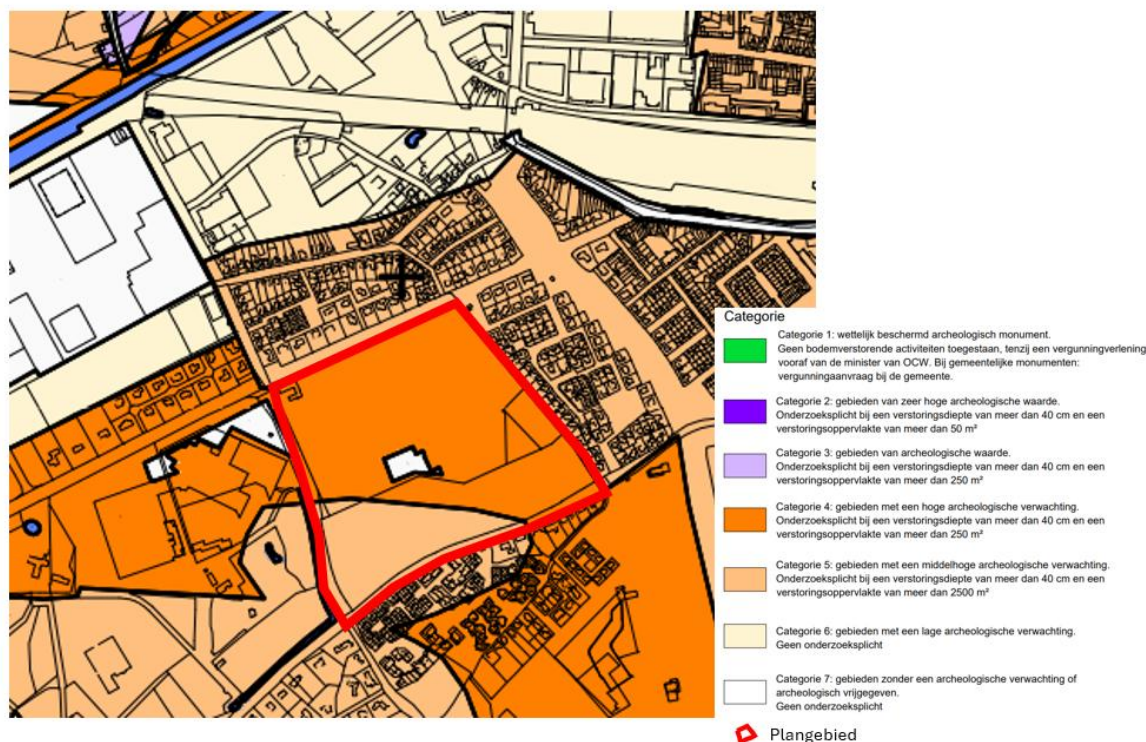
De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

### 6.6.2 Toetsing

#### Archeologie

De gemeente Weert beschikt heeft een archeologische beleidskaart opgesteld. In de archeologische beleidskaart worden gebieden getoond waar archeologische waarden zijn en of er archeologische verwachtingen zijn. Dit wordt onderverdeeld in zeven categorieën. De categorieën zijn weergegeven op figuur 6.1.



Figuur 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Weert – Nederweert (Het plangebied: rood omlijnd)

In het plangebied zijn drie categorieën gelegen. In het midden van het plangebied is een deel zonder archeologische verwachting of het is archeologisch vrijgegeven. In het noordoosten en oosten van het plangebied is een hoge archeologische verwachting en in het zuidwesten van het plangebied is een middelhoge archeologische verwachting. In het vigerende tijdelijk omgevingsplan is het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. Om de archeologische waarden te beschermen, blijft 'Waarde - Archeologie hoog' behouden.

### Cultuurhistorie en landschap

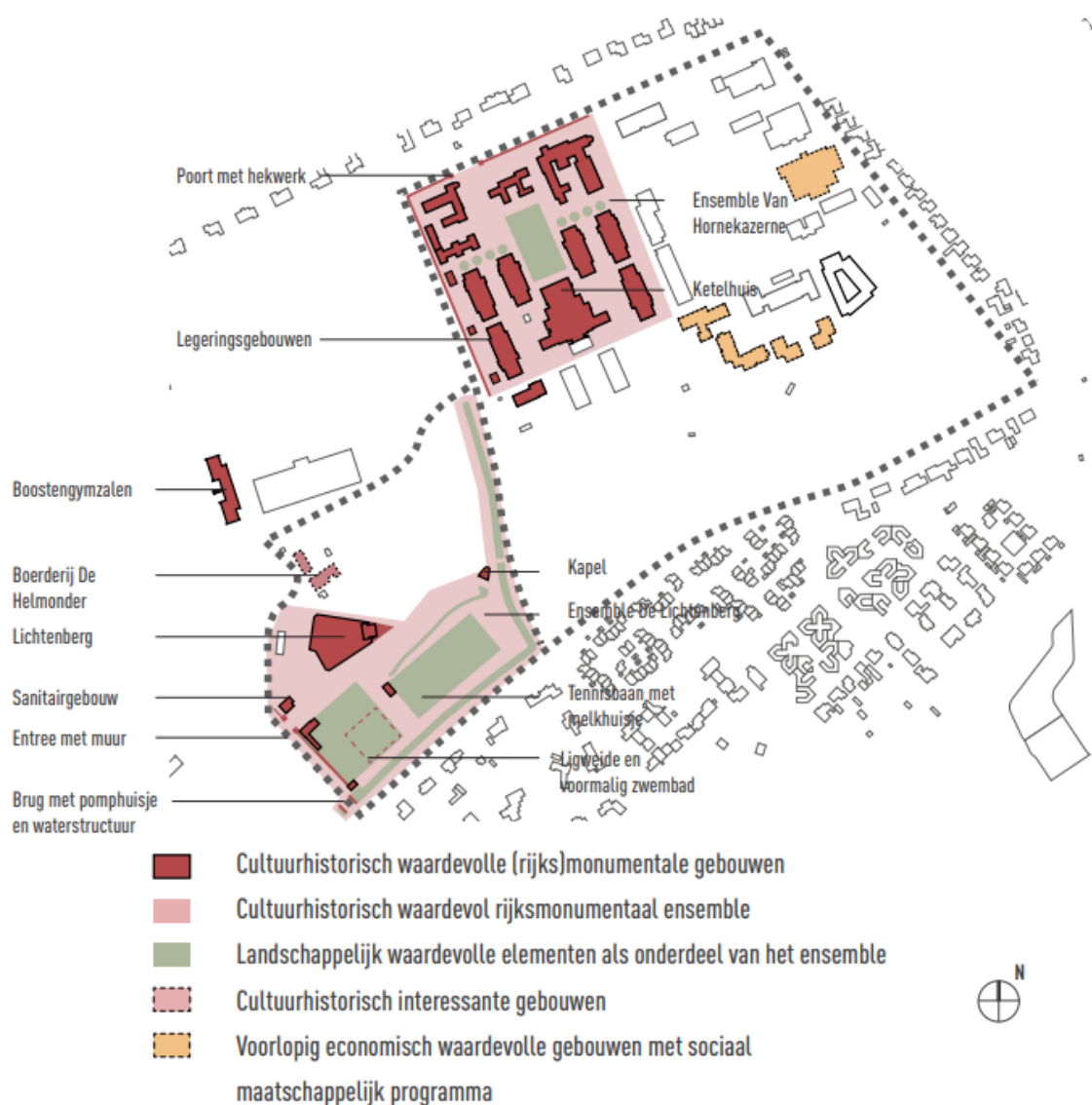
Het Horne Kwartier kent een rijke historie. Enerzijds het nalatenschap van de voormalige Van Hornekazerne, bestaande uit een strak gedirigeerde opzet van gebouwen, objecten en lanen. Anderzijds het landschappelijke karakter van De Lichtenberg met een grote diversiteit aan groen, plekken en bijzondere gebouwen, zoals boerderij de Helmonder, het (rijks)monumentale ensemble van het openluchttheater, entreegebouw en de Mariakapel.



Figuur 6.2: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Weert – Nederweert

Op figuur 6.2 is de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. De cultuurhistorische waardenkaart van Weert-Nederweert geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de gemeente. Het plangebied is gelegen in cultuurland en er bevindt zich een weg ouder dan 1890. Het is van belang om de monumentale waarde van het gebied te behouden en te onderhouden. Het voornemen houdt rekening met de monumentale waarden van het gebied.

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol in het ontwerp van de ontwikkeling. Het Horne Kwartier kent met De Lichtenberg en de Van Horne Kazerne een bijzondere historie. De vele (rijks)monumenten zijn daar een rijke culturele erfenis die in de visie voor het Horne Kwartier behouden blijven door consolidatie, restauratie en/of transformatie. Zo wordt het rijksmonumentale complex nieuw leven ingeblazen en krijgen de rijksmonumentale kazernegebouwen met functiewijziging weer een toekomst. Maar ook andere cultuurhistorische objecten en plekken worden behouden en met een knipoog naar het verleden de heringerichte stormbaan. Ook wordt het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden en versterkt. Met het aanleggen van een fiets- en wandelroute langs de betekenisvolle plekken en gebouwen worden de cultuurhistorische en erfgoed verhalen verteld en (her)beleefd.



Figuur 6.3 Cultuurhistorische kaart (Gebiedsvisie)

### 6.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.7 Omgevingsveiligheid

### 6.7.1 Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

#### Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

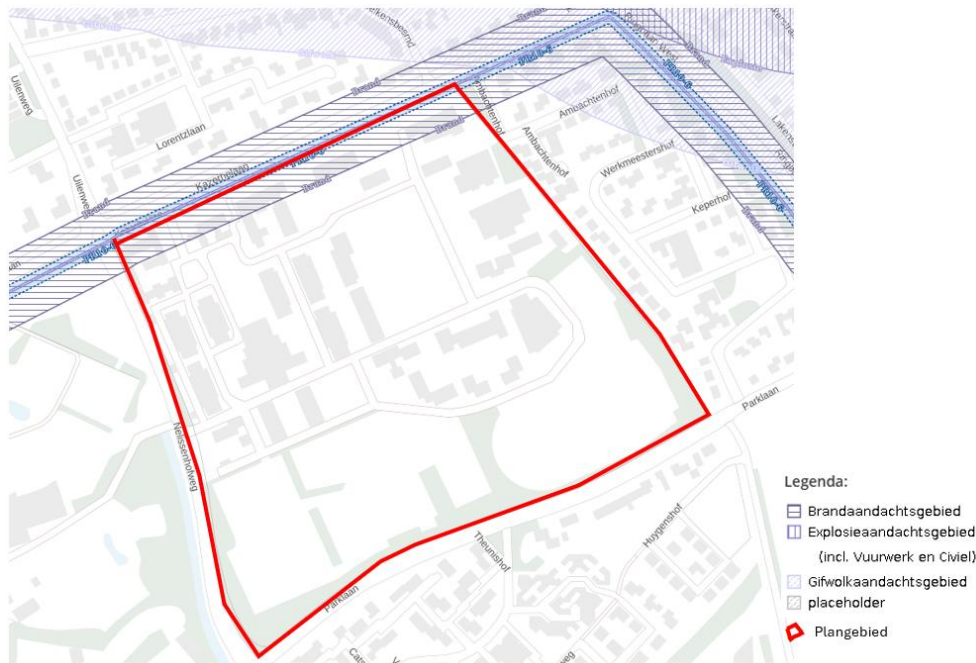
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par. 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

### 6.7.2 Toetsing

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door een brandstofleiding. De leiding heeft een 10<sup>-6</sup>-contour van ongeveer 6 meter en een brandaandachtsgebied van 34 meter. De ligging van deze leiding is in figuur 6.4. weergegeven. Binnen de 10-6-contour zijn geen beperkt kwetsbare of (zeer) kwetsbare functies aanwezig of geprojecteerd. Dit komt overeen met het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Binnen het brandaandachtsgebied zijn, naast te handhaven gebouwen ook nieuwe gebouwen geprojecteerd. Voor de nieuwe gebouwen zijn zeer kwetsbare functies in het omgevingsplan uitgesloten. In de bestaande gebouwen zijn zeer kwetsbare functies niet uitgesloten. De aanvullende bouwkundige eisen uit artikel 4.91 tot en met 4.95 Besluit bouwwerken leefomgeving zijn hier niet van toepassing omdat sprake is van bestaande bebouwing.

De gronden binnen het brandaandachtsgebied zijn goed bereikbaar voor hulpdiensten en bieden in geval van een incident, samen met de verkeersontsluiting ten noorden van het plangebied en het plangebied goede vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen. Daarbij zal worden voldaan aan het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid. Voor de bestaande bebouwing geldt dat vluchtroutes van het brandaandachtsgebied af worden georiënteerd.



Figuur 6.4: Ligging diverse bronnen t.o.v. het plangebied (Bron: Atlasleefomgeving)

### 6.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.8 Ontploffbare oorlogsresten

### 6.8.1 Kader

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

### 6.8.2 Toetsing

Door REASeuro is in 2015 een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied in een NGE-risicogebied ligt. In 2025 is het onderzoek geactualiseerd en gericht op het stedenbouwkundige plan. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8.

Op de gronden waar het plangebied naoorlogs is geroerd, worden vanwege de grondroerende activiteit in het kader van het voorgenomen toekomstig gebruik geen uitwerking van de ontplofbare oorlogsresten verwacht. Er hoeven op deze gronden geen passende maatregelen te worden genomen.

Op de gronden waar het plangebied naoorlogs ongeroerd is gebleven, worden vanwege de grondroerende activiteiten in het kader van het toekomstig gebruik wel uitwerking van de ontplofbare oorlogsresten verwacht, maar de uitwerkingsfactoren zijn door het treffen van passende maatregelen beheersbaar. Globaal gesproken betreft dit het voetbalveld, het gebied ten noorden van het voetbalveld, de tennisbaan, het atletiekveld en het veld ten westen van de hindernisbaan. De hindernisbaan zelf valt hierbuiten. Binnen deze gebieden is er nog sprake van een verdachte bodemlaag. Als onderdeel van het project zullen er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden in de op NGE-verdachte bodem. Door de aard van de werkzaamheden en de eigenschappen van de verdachte NGE, kan de NGE tot uitwerking komen. Daarom dienen er risico reducerende maatregelen getroffen te worden. Deze maatregelen worden toegelicht in het rapport.

### 6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.9 Waterbelang

### 6.9.1 Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een geohydrologisch onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

### 6.9.2 Toetsing

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan is een weging van het waterbelang uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering. De resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

#### *Oppervlakteverdeling*

Het volledig plangebied heeft een oppervlak van 179.520 m<sup>2</sup>. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit 103.600 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak, 74.835 m<sup>2</sup> verhard oppervlak en 1.085 m<sup>2</sup> oppervlaktewater. In de toekomstige situatie bestaat het planvoornemen uit 92.560 m<sup>2</sup> onverhard oppervlak, 86.960 m<sup>2</sup> verhard oppervlak en geen oppervlaktewater. Door de geplande ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 12.125 m<sup>2</sup> toe ten opzichte van de huidige situatie.

#### *Wateropgave*

De hoeveelheid verhard oppervlak heeft invloed op de hoeveelheid afstroming van neerslag. Een toename aan verharding zorgt voor een toename van deze afvoer, en dus voor een zwaardere belasting van het watersysteem. Dit vergroot het risico op wateroverlast. Om dit risico te mitigeren moet dit water worden opgevangen in het gebied door het te bergen. De waterbergingsopgave is als volgt: 9.191 m<sup>3</sup> aan waterbergende maatregelen.

De gemeente hanteert een werkprincipe waarin per wijk/buurt hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Hierbij moet rekening worden gehouden dat er hemelwater wordt vastgehouden in voorzieningen op privaat terrein en in de openbare ruimte. Om versnelde afvoer ten gevolge van toename verhard oppervlak te voorkomen, is binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor waterbergende maatregelen zoals het aanleggen van wadi's en de realisatie van buffervoorzieningen. In het inrichtingsplan is ruimte gereserveerd voor de aanleg van 14 wadi's, met een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 9.510 m<sup>2</sup>. De wadi's hebben een variërende diepte tussen 0,15 m en 0,6 m en bieden gezamenlijk een potentiële bergingscapaciteit van 4.824 m<sup>3</sup> (ca. 52 mm per m<sup>2</sup> verharding). Naast wadi's zijn ook buffervoorzieningen in het plan opgenomen. In totaal zijn vier buffervoorzieningen aangewezen met een gezamenlijke bergingscapaciteit van 5.256 m<sup>3</sup> (ca. 57 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak). Voor de ontwikkeling geldt een bergingsopgave van 9.191 m<sup>3</sup>. Met de voorgestelde

maatregelen kan ongeveer 10.080 m<sup>3</sup> worden geborgen. Hiermee kan het plangebied een neerslagsituatie van 100 mm in 24 uur opvangen.

#### *Grondwater*

Vanwege de mogelijke realisatie van buffervoorzieningen bestaat de kans dat het aanlegniveau van het zuidelijke deel verhoogd moet worden om eventuele negatieve effecten te voorkomen. Het is te verwachten dat, door de toepassing van technische oplossingen zoals het ophogen van paden en de aanleg van een robuust hemelwaterriool, problemen met wateroverlast kunnen worden voorkomen. Aanvullend inzicht op dit vlak moet worden verkregen tijdens de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen peilbuizen aanwezig. Om inzicht te verkrijgen in het grondwatersysteem moet rekening gehouden worden met de plaatsing van ten minste drie peilbuizen.

#### *Wateroverlast*

Binnen het plangebied worden de grootste waterdiepten gemeten op de locaties waar zich in de huidige situatie oppervlaktewater bevindt. Dit oppervlaktewater heeft een waterbergende functie, waardoor het kan lijken alsof er sprake is van aanzienlijke wateroverlast. In de voorgestelde buffergebieden wordt rekening gehouden met zowel de huidige laaggelegen gebieden als met gebieden met risico van pluviale overstromingen. Om de robuustheid van het plangebied te beoordelen, dient voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning een stresstest te worden uitgevoerd. Hierbij wordt het plangebied (volgens de gemeentelijke omgevingsvisie) getoetst aan een neerslagsituatie volgens bui010 om te controleren of het systeem in de huidige situatie adequaat functioneert onder gangbare piekbelasting. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit bij het Waterschap Limburg wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan gaat onder andere de benodigde toetsing van het rioolsysteem bevatten.

#### *Vuilwater*

Het vuilwater en hemelwater dienen apart te worden afgevoerd conform het beleid van de gemeente. Het vuilwater dient te worden afgevoerd in een vuilwaterriool. In de huidige situatie is er binnen het plangebied een gemengd stelsel aanwezig. De bestaande leidingen dienen gedeeltelijk of volledig opnieuw te worden aangelegd om een gescheiden stelsel aan te kunnen leggen. De afvoerbelasting van de woningen wordt bepaald op basis van kengetallen uit het Rioned. Per woning wordt een gemiddelde bezettingsgraad van 2,5 persoon gehanteerd. De berekening van de afvoerbelasting is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Woningen: 689 stuks
- Bezettingsgraad: 2,5 inw./woning
- Maatgevende afvoer: 12 l/h/inw.

Dan wordt de berekening:  $689 * 2,5 * 12 = 20,7 \text{ m}^3 / \text{uur}$  aan afvoerbelasting.

In de toekomstige situatie worden er in het plangebied ook maatschappelijke gebouwen gerealiseerd. Deze maatschappelijke gebouwen krijgen ook functies waardoor afvalwater wordt geproduceerd. Dit afvalwater dient ook op het vuilwaterriool te worden afgevoerd. Hierdoor is de afvoerbelasting in de toekomstige situatie hoger dan enkel deze van de voorgenomen woningen. Voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkeling op het bestaand openbaar rioolstelsel moet een rioleringsplan/technisch ontwerp worden opgesteld. Bij de realisatie van het technisch ontwerp dient te worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen negatieve effecten veroorzaakt in het bestaande systeem of dat het rioolsysteem hier voldoende op is aangepast. Het afkoppelen van de bestaande bebouwing en verharding dient daarin ook opgenomen te worden.

#### *Waterkwaliteit*

Met het te infiltreren water en hemelwaterafvoer kunnen ook verontreinigingen vanaf de ontwikkeling worden meegevoerd, zoals olie, zware metalen en PAK. Door de voorgestelde buffervoorzieningen heeft het de voorkeur om de 'first-flush' richting een zuiveringsstap/filter toe te voegen. Dit betreft de eerste millimeters van iedere bui. Dit volume water spoelt de bestrating als het ware schoon, en bevat daardoor in verhouding meer verontreinigingen dan het overige water. In samenspraak met de gemeente zal per wadi, of in wadi's grenzend aan de buffervoorzieningen, worden bepaald of deze maatregel noodzakelijk is.

Ten opzichte van de huidige situatie heeft de herontwikkeling van het plangebied weinig tot geen invloed op de waterkwaliteit. Om hemelwater dat van de daken en overige verharde oppervlakken afstroomt te mogen infiltreren/bergen, dient onder meer aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Vereist is de toepassing van niet-uitlogbare bouwmaterialen als kunststoffen en geen zink, lood, koper of asfalt. Staal, aluminium en zink voorzien van een duurzame coating kan wel worden toegepast. Hierbij ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen;
- Hemelwater van (afgekoppelde) verhardingen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Bij de communicatie met de toekomstige gebruikers van het plangebied moet duidelijk worden gewezen op de risico's van het toepassen van chemicaliën en dergelijke, en de gevolgen voor de waterkwaliteit van het niet naleven van deze regels.

#### *Waterveiligheid*

Het plangebied ligt buiten de overstromingsgevoelige gebieden. Er is geen risico op overstroming vanuit de Maas of de aanwezige regionale waterlopen. Hiertoe hoeven geen maatregelen te worden genomen ten aanzien van de waterveiligheid.

#### *Vervolg*

Na afronding van de ruimtelijke procedure dient voor de daadwerkelijke uitvoering op termijn een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Bij deze aanvraag dienen definitieve ontwerptekeningen te worden gevoegd en moet een gedetailleerde uitwerking van de waterhuishouding worden overgelegd, waaronder de resultaten van de modelberekening, stresstest, het rioleringsplan en een overzicht van de aanleghoogten van de woningen. Ook dient in deze uitwerking aandacht te worden besteed aan een eventuele realisatiefasen.

Om de uitwerking van de openstaande punten en keuzes goed te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Deze regelt dat het bebouwen van de gronden en de aanleg van verhardingen op de gronden voor 'Wonen' slechts is toegestaan als binnen het plangebied is voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is.

### **6.9.3 Conclusie**

Vanuit het aspect waterbelang zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## **6.10 Ecologie**

### **6.10.1 Kader**

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

### **6.10.2 Toetsing**

Door Antea Group is een natuurtoets uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 10 bijgevoegd. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Weerter-Budelerbergen & Ringselven en ligt op circa 2,2 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Dit gebied is aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Binnen een straal van 15 km liggen nog drie

andere Natura 2000-gebieden. Het betreft Sarsven & De Banen, Groote Peel en Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Bij voorliggend planvoornemen is er zowel sprake van een realisatiefase als gebruiksfase. Er kan daardoor sprake zijn van zowel tijdelijke als permanente effecten. De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van de storingsfactoren, zoals verdroging of geluid- en lichtverstoring, met uitzondering van verzuring en vermessing. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden kunnen effecten als gevolg van vermessing en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en/of de gebruiksfase een rol spelen. Daarom zijn door Antea Group meerdere stikstofberekeningen gedurende het ontwerptraject uitgevoerd. Uit de allereerste berekeningen bleek dat er sprake was van stikstofdepositieverhoging op overbelaste en stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De depositieverhoging kon echter weggestreept worden tegenover de interne saldering die als referentiesituatie wordt ingezet. De methode van intern salderen is sinds december 2024 vergunningplichtig voor de Natura 2000-activiteit bij het bevoegd gezag. Het is daarom verplicht een passende beoordeling ten behoeve van de vergunningaanvraag Natura 2000-activiteit op te stellen. De passende beoordeling is als bijlage 12 bij deze motivering opgenomen.

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2025) is de mogelijke toename van stikstofdepositie opnieuw in beeld gebracht voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase (bijlage 11 bij de motivering). Ter controle zijn de rekenpunten van Belgische en Duitse Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekening.

Hieruit blijkt dat in beide modellen, de realisatiefase en gebruiksfase, geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie veroorzaken op enig Natura 2000-gebied. Dit geldt voor binnen- en buitenlandse Natura 2000-gebieden.

Hierdoor kunnen voor het aspect stikstofdepositie significante gevolgen op de omliggende gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering in de verdere besluitvorming.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNL-gebied bevindt zich op circa 600 meter ten westen van het plangebied. Op grond van de provinciale verordening in de provincie Limburg hoeft niet getoetst hoeft te worden op externe werking en zijn vervolgstappen niet aan de orde. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de Groenblauwe Mantel. Er zijn geen vervolgstappen aan de orde.

#### *Houtopstanden*

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden worden houtopstanden gekapt en worden houtopstanden mogelijk aangetast. De gemeente Weert heeft op dit moment geen bebouwingscontour houtkap gedefinieerd in het Omgevingsplan.

#### Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten:

Tabel 6-3: Niet uit te sluiten aanwezigheid van soorten (bron: natuurtoets Antea Group)

| Soort(groep)                                                          | Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?                                      | Nader onderzoek nodig?                                   | Maatregelen?      | Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Ow aan de orde? |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus, gierzwaluw)          | Ja, bebouwing in het gebied met pannendaken geschikt voor huismus en gierzwaluw                  | Ja, zie tabel 3.2                                        | Nader te bepalen  | Nog onduidelijk                                                |
| Vogels met een jaarrond beschermd nest (boombroedende soorten)        | Mogelijk nesten aanwezig van boombroedende soorten in het plangebied                             | Ja, zie tabel 3.2                                        | Nader te bepalen  | Nog onduidelijk                                                |
| Vogels (algemene broedvogels)                                         | Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing en bebouwing                                          | N.v.t.                                                   | Ja, zie tabel 3.3 | Nee                                                            |
| Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen           | Ja, potentiële verblijfplaatsen in bebouwing en mogelijk in bomen in het plangebied              | Ja, zie tabel 3.2                                        | Nader te bepalen  | Nog onduidelijk                                                |
| Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentiële vliegroutes     | Ja, bosschages en bomenrijen in (de directe omgeving van) het plangebied geschikt als vliegroute | Nee, mits de maatregelen in tabel 3.3 worden aangehouden | Ja, zie tabel 3.3 | Nee, mits de maatregelen in tabel 3.3 worden aangehouden       |
| Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentieel foerageergebied | Ja, mogelijk essentieel foerageergebied aanwezig in het plangebied                               | Nee, mits de maatregelen in tabel 3.3 worden aangehouden | Ja, zie tabel 3.3 | Nee, mits de maatregelen in tabel 3.3 worden aangehouden       |
| Zoogdieren (eekhoorn)                                                 | Ja, mogelijke nestgelegenheid in bomen en foerageergebied in plangebied                          | Ja, zie tabel 3.2                                        | Nader te bepalen  | Nog onduidelijk                                                |
| Zoogdieren (steenmarter)                                              | Ja, mogelijke verblijfplaatsen in kazernegebouwen en bouwmaterialen in deelgebied HK5            | Mogelijk, zie tabel 3.2                                  | Nader te bepalen  | Nog onduidelijk                                                |

De natuurtoets geeft aanleiding om aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw en boombroedende soorten, vleermuizen, eekhoorn, mogelijk steenmarter en alpenwatersalamander aan te tonen.

#### *Aanvullend onderzoek ecologie*

Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor beschermde soorten is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullend onderzoek is in november 2025 opgeleverd en als bijlage 13 bij deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek ecologie blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een verstoring van vleermuizen en tot het wegnemen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor roofvogels en overige vogelsoorten wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor de overige soorten waar onderzoek naar gedaan is, de alpenwatersalamander, de boomkikker, de huismus, de gierzwaluw en de rode eekhoorn wordt geconcludeerd dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Er zijn voor deze soorten geen verdere vervolgstappen benodigd.

In onderstaande tabel is een samenvatting van de aangetroffen nestlocaties en vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied opgenomen. Ook is opgenomen dat voor de uitvoering van sloop van gebouwen en voor de (her)inrichting van de openbare ruimte is omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig is.

Tabel 6-4: Samenvatting aangetroffen nestlocaties en vleermuisverblijfplaatsen (bron: aanvullend onderzoek ecologie Blom ecologie)

| Soort                       | Type                                  | Aantal wegnemen | Aantal behouden | Bescherming | Vergunning nodig |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|------------------|
| Huismus                     | Nest                                  | 0               | 0               | VR          | Nee              |
| Gierzwaluw                  | Nest                                  | 0               | 0               | VR          | Nee              |
| Gewone dwergvleermuis       | Zomer                                 | 30              | 0               | HR          | Ja               |
|                             | Kraam                                 | 3               | 1               |             |                  |
|                             | Paar                                  | 7               | 0               |             |                  |
| Gewone grootoorvleermuis    | Zomer                                 | 1               | 0               | HR          | Ja               |
| Laatvlieger                 | Foerageergebied                       | 1               |                 | HR          | Ja               |
| Nesten algemene broedvogels | Kauw, koolmees, pimpelmees en spreeuw | 30              | 0               | VR          | Nee              |

Er is hiertoe een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van gebouwen en voor de (her)inrichting van de openbare ruimte opgenomen, ter bescherming van de in het onderzoek genoemde soorten. De verplichting is gekoppeld aan het treffen van maatregelen en het verkrijgen van een benodigde omgevingsvergunning.

### 6.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.11 Luchtkwaliteit

### 6.11.1 Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO<sub>2</sub>) of fijnstof- (PM<sub>10</sub>) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

### 6.11.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling maakt de toevoeging van circa 690 woningen toe. De ontwikkeling blijft ruimschoots onder de grens van 1500 woningen. Hiermee kan de ontwikkeling worden aangemerkt als standaardgeval niet in betekenende mate luchtkwaliteit. Dit houdt in dat het voornemen is toegestaan, als het voornemen niet leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

In de paragraaf 6.2 Verkeer en Parkeren is een berekening uitgevoerd naar het extra verkeer als gevolg van het voornemen. Door de herontwikkeling van het oude kazerneterrein is er sprake van 5.152 verkeersbewegingen per etmaal (weekdaggemiddelde). Uit de NIBM-tool blijkt dat wordt voldaan aan de grens voor 'niet in betekende mate', waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

| Jaar van planrealisatie                                                                      |                                       | 2029  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                        |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                 |                                       | 5152  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                        |                                       | 0,01% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                              | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 1,14  |
|                                                                                              | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,42  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   |                                       | 1,2   |
| Conclusie                                                                                    |                                       |       |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |       |

Figuur 6.5: NIBM-beoordeling op basis van de verkeersgeneratie

Daarnaast blijkt uit het CIMLK dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dat betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

### 6.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.12 Bedrijven en milieuzonering

### 6.12.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten 'geluid', 'geur', 'stof' en 'gevaar', waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel

mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

| Milieu categorie | Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' | Richtafstand tot 'gemengd gebied' |
|------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1                | 10                                                           | 0                                 |
| 2                | 30                                                           | 10                                |
| 3.1              | 50                                                           | 30                                |
| 3.2              | 100                                                          | 50                                |
| 4.1              | 200                                                          | 100                               |
| 4.2              | 300                                                          | 200                               |
| 5.1              | 500                                                          | 300                               |
| 5.2              | 700                                                          | 500                               |
| 5.3              | 1.000                                                        | 700                               |
| 6                | 1.500                                                        | 1.000                             |

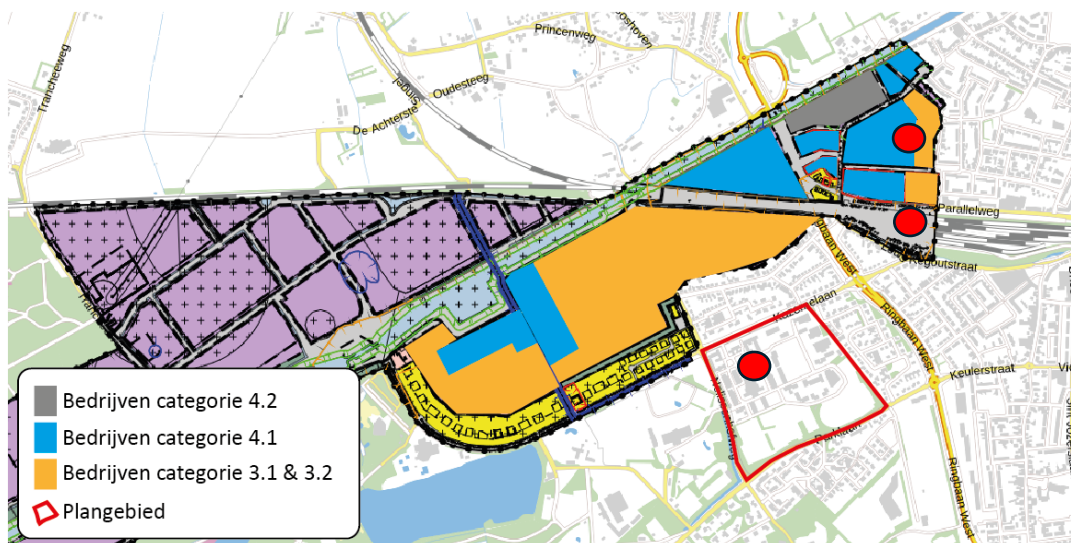
Figuur 6.6: Richtafstand VNG-brochure

## 6.12.2 Toetsing

Het plangebied in Weert bevindt zich in zowel gemengd als rustige woonwijk gebied. HK2 is gecategoriseerd als gemengd gebied, omdat daar verschillende functies (wonen, zorg en maatschappelijk) worden gerealiseerd. De rest van het plangebied is aangemerkt als rustige woonwijk.

### Bedrijven buiten het plangebied

Ten noorden van het plangebied ligt het oudste bedrijventerrein van Weert (figuur 6-7). Het betreft Kanaalzone 1, 2 en 3 waar in totaal meer dan 65 bedrijven zijn gevestigd. Op dit bedrijventerrein ligt de milieucategorie 1 t/m 4. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijven die zich (relatief) dichtbij het plangebied bevinden weergegeven.



Figuur 6.7: Bedrijven in omgeving van het plangebied (dichtstbijzijnde locaties tussen bedrijf en gevoelige functie *aangegeven met rode punten*)



### Paardenhouderij

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de standaardnormen aan te passen met een gemeentelijke verordening. De gemeente Weert heeft een geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007'. De verordening bepaalt dat de minimale afstand voor geurbelasting van een veehouderij met paarden binnen de bebouwde kom op een geurgevoelig object (woning) 50 meter bedraagt. Daarom geldt een afstandseis van 50 meter vanaf de plaats waar een stal zou kunnen worden opgericht (rand van het bouwblok). Daarnaast geldt nog dat de afstand tussen de opslag van vaste mest en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter moet zijn. De afstand tussen het bouwvlak binnen de functie 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en de al bestaande bebouwing waarin woningen worden gerealiseerd bedraagt 105 meter. De afstand is voldoende groot.

### Hockeyvereniging, tennisvereniging en atletiekvereniging

De verschillende sportverenigingen zijn aangewezen als milieucategorie 3.1. Dit houdt in dat er een afstand van 30 meter (gemengd gebied) en 50 meter (rustige woonwijk) moet worden aangehouden. Hieronder de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige functies:

- Tennisvereniging: de tennisvereniging ligt binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' op ca. 120 meter afstand van de woonbestemming in het zuidwesten van het plan;
- Hockey- en atletiekvereniging: de hockeyvereniging ligt in het noorden van het rode vlak (figuur 6-8) en de atletiekvereniging in het zuiden van het rode vlak met de bestemming 'Sport'. Het dichtstbijzijnde punt van de hockeyvereniging tot gevoelige functie heeft ca. 90 meter tot gevoelige functie wonen in het zuidoosten van het plan.

De afstanden zijn voldoende groot.

### Maatschappelijke functies binnen het plangebied (figuur 6-9)

Het beoogde programma van HK2 behelst ook maatschappelijke functies. Daarom is dit deel van het plangebied aangemerkt als gemengd gebied. Woningen binnen het plangebied moeten op gepaste afstand van deze gebouwen staan. Daarnaast moet het maatschappelijke programma niet in de weg staan van de woningen die in de omgeving staan. Het maatschappelijke programma bestaat uit:

- Gebouw 1, 2, 11 en 12: Gezondheidscentrum (zonder bedgebed) (milieucategorie 1)
- Gebouw 10: Zorgunits (met keukengebouw, zorgvoorzieningen en ondergeschikte daghoreca) (milieucategorie 1)
- Gebouw 19: Kinderdagverblijf (milieucategorie 2)

De maatschappelijke functies van milieucategorie 1 hebben een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied op basis van de VNG-brochure. Het kinderdagverblijf heeft een milieucategorie 2 op basis van de VNG-brochure. De richtafstand tot gevoelige functies betreft 10 meter in gemengd gebied. Het kinderdagverblijf ligt op ongeveer 15 meter afstand tot gevoelige functies. De afstand is voldoende groot.



Figuur 6-9: Maatschappelijk programma HK2

### 6.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

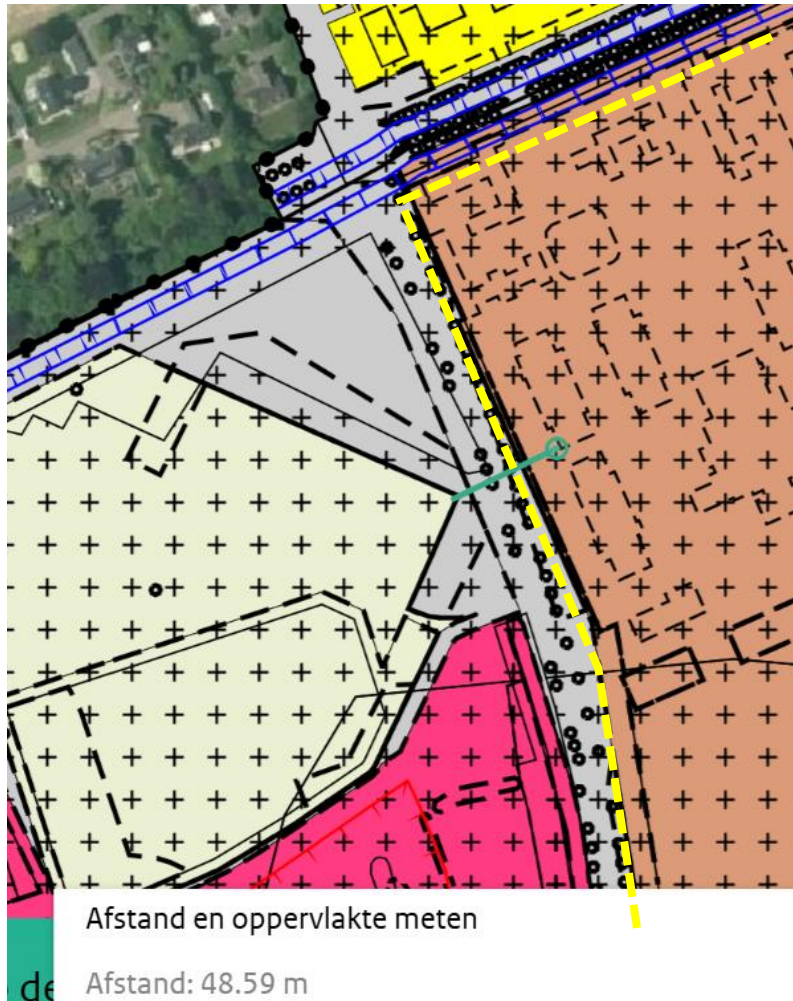
## 6.13 Spuitzones

### 6.13.1 Kader

Bij open teelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

### 6.13.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Ten westen van het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Een deel van het agrarisch bedrijf is gelegen binnen de minimumafstand van 50 meter van de dichtstbijzijnde toekomstige woningen. De afstand tot het bouwvlak is ongeveer 48 meter, zie figuur 6-10. Op deze locatie is een paardenhouderij aanwezig is en in de punt die het dichtst bij de ontwikkeling ligt, liggen paddocks waar (zeer waarschijnlijk) geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. Daarnaast vindt afscherming plaats door de al aanwezige begroeiing. Deze begroeiing is geborgd in het omgevingsplan als 'landschapswaarden' en 'waardevolle bomen'. Er zijn daarom geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van toekomstige bewoners.



Figuur 6-10 Afstand tussen paardenhouderij en woningen

### 6.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect spuitzones zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.14 Duurzaamheid

### 6.14.1 Kader

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet (2019). Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Weert.

Om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens, plant en dier te creëren en te behouden, speelt duurzaamheid een belangrijke rol in ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en klimaatadaptatie.

### 6.14.2 Toetsing

De ambitie is om met de woonwijk een belangrijke bijdrage te leveren aan de samenleving, zowel voor mens als dier. Dit wordt bewerkstelligd door eisen te stellen aan de woningbouw. De duurzaamheidseisen voor 2025 zijn

MPG  $\leq 0,5$  en BENG 2=0. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulair en biobased materiaal, bijvoorbeeld voor isolatie van de woningen. Wanneer het verduurzaming betreft binnen de (rijks)monumentale gebouwen, dan wordt verwezen naar de restauratievisie.

Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Infiltratie gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein en voldoende infiltratie- en bergingsmogelijkheden in het openbaar gebied. Er wordt zo min mogelijk verharding aangelegd in openbaar en privéterrein.

De identiteit van het plangebied gevormd door de groenstructuur. Deze vormt een waardevol landschap voor plant, mens en dier. De vennen, wadi's, bosbeek en laagtes vernatten een deel van het park en creëren zo een klein ecosysteem binnen het grotere geheel. De waterstructuur verzorgt voor een netwerk van verbindingen. Aan de noordzijde is de groenstructuur te typeren als een culturele structuur van lanen in een grasstrook. Centraal in het gebied ligt het landschappelijke park dat bestaat uit bloemrijk grasland met solitaire en boomgroepen. Aan de zuidzijde wordt de bosstructuur van de Lichtenberg en omgeving gecontinueerd. In de overgangen van deze groenstructuur naar de open ruimtes vormen we een ecologisch goede bosrand die bestaat uit een mantel en een zoom. Het voornemen draagt bij aan een duurzame gedachte en invulling van de herontwikkeling.

### 6.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.15 Gezondheid

### 6.15.1 Kader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dienen risico's voor de volksgezondheid onderzocht te worden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 6.15.2 Toetsing

Tijdens de bouwfase kan het beoogde ontwerp van de onderliggende motivatie tijdelijke verstoringen veroorzaken in luchtkwaliteit, geluid, trillingen en bodem. Deze gezondheidseffecten zijn minimaal gelet op de tijdelijkheid. Deze thema's zijn nader toegelicht in voorgaande paragrafen.

Het planvoornemen bevordert de leefomgeving van de bewoners. Vitaliteit en gezondheid staan centraal.

De inrichting van het Horne Kwartier stimuleert buiten zijn in een parkachtige en groene omgeving waar mensen samen komen om te ontmoeten. Er zijn diverse routes in het gebied waar wandelen wordt gestimuleerd. Een vijftal routes worden gerealiseerd in het gebied de parkpromenade, cultuurlint, sporttrack, natuur- en educatie pad en een ommetje.

Een prettig woonklimaat wordt ontwikkeld door de diversiteit aan functies binnen het gebied zoals cultuur, sport, educatie en wonen. Het planvoornemen draagt bij aan een gezonde gedachten en is niet in strijd met de adviezen van de GGD.

### 6.15.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 6.16 Klimaatadaptatie

### 6.16.1 Kader

Het klimaat verandert: het wordt warmer en natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd.

Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn opgedeeld in vier thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

### 6.16.2 Toetsing

In de gebiedsvisie Horne Kwartier wordt de klimaatadaptieve inrichting beschreven. Het voornemen maakt ruimte voor de gevolgen van klimaatverandering. Het plangebied wordt wateradaptief ingericht. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met extreme regenval, maar ook met periodes van droogte. In het gebied wordt een bui van 100mm per etmaal geborgen en zoveel mogelijk vastgehouden. Aanvullend aan het watersysteem worden bestaande groenstructuren versterkt en behouden. Het plangebied krijgt een inrichting waarbij groene en natuurlijke elementen worden toegevoegd. Groene en natuurlijke elementen dragen bij aan het verminderen van hittestress en ook aan de infiltratie van regenwater.

### 6.16.3 Conclusie

Vanuit het aspect klimaatadaptatie zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

## 7. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het monumentale kazerneterrein, Horne Kwartier. Er wordt een inclusieve wijk gerealiseerd met gevarieerd gebruik van cultuur, zorg, onderwijs, sport en vrije tijd en wonen. De gewenste ontwikkelingen zijn op basis van het geldend ruimtelijk kader niet mogelijk. In deze motivering is duidelijk gemaakt hoe het omgevingsplan juridisch houdbaar is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu-en/of omgevingsaspecten. Waar nodig worden maatregelen getroffen die voortvloeien uit de onderzoeken. Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

## Contactgegevens

Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout

### Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [security@anteagroup.nl](mailto:security@anteagroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)