



## BESTEMMINGSPLAN

Verplaatsing bouwblok voor een woning  
aan de Maaseikerweg 182 in Weert



# **Verplaatsing bouwblok voor een woning aan de Maaseikerweg 182 in Weert**

## **Bestemmingsplan**

Datum

13 september 2023

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 <i>Aanleiding</i>	5
1.2 <i>Doel</i>	5
1.3 <i>Ligging</i>	5
1.4 <i>Vigerende regeling</i>	5
1.5 <i>Leeswijzer</i>	6
<b>2. Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 <i>Bestaande situatie</i>	7
2.2 <i>Nieuwe situatie</i>	7
2.3 <i>Randvoorwaarden</i>	8
2.4 <i>Verkeer en parkeren</i>	8
<b>3. Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1 <i>Algemeen</i>	9
3.2 <i>Rijksbeleid</i>	9
3.3 <i>Provinciaal beleid</i>	12
3.4 <i>Regionaal beleid</i>	14
3.5 <i>Gemeentelijk beleid</i>	15
<b>4. Planologische aspecten</b>	<b>17</b>
4.1 <i>Inleiding</i>	17
4.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	17
4.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	17
4.4 <i>Bodem</i>	18
4.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	19
4.6 <i>Externe veiligheid</i>	20
4.7 <i>Kabels en leidingen</i>	21
4.8 <i>Ecologie</i>	21
4.9 <i>Duurzaamheid</i>	22
4.10 <i>Waterhuishouding en riolering</i>	23
4.11 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	24
4.12 <i>M.e.r.-beoordeling</i>	25
4.13 <i>Conclusie</i>	25
<b>5. Juridische aspecten</b>	<b>26</b>
5.1 <i>Planstukken</i>	26

5.2	<i>Toelichting op de verbeelding</i>	26
5.3	<i>Toelichting op de regels</i>	26
5.3.1	<i>Inleidende regels</i>	26
5.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	27
5.3.3	<i>Algemene regels</i>	28
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	28
<b>6.</b>	<b>Handhaving</b>	<b>29</b>
6.1	<i>Inleiding</i>	29
6.2	<i>Uitvoering handhavingstoezicht</i>	29
6.3	<i>Overgangsrecht</i>	30
6.4	<i>Voorlichting</i>	30
6.5	<i>Sanctionering</i>	30
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	31
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	31
<b>8.</b>	<b>Procedure</b>	<b>33</b>
8.1	<i>De te volgen procedure</i>	33
8.2	<i>Kennisgeving voorbereiding</i>	33
8.3	<i>Vooroverleg</i>	33

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een bouwvlak voor een woning te verplaatsen op een perceel aan de Maaseikerweg 182 in Weert. De huidige woning is achter de woning Maaseikerweg 180 gesitueerd en dit is een stedenbouwkundig afwijkende situatie. Het bouwvlak zal ten noorden van genoemde woning worden geplaatst, zodat het straatbeeld een passend geheel wordt. Het nieuwe bouwvlak is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat het betreffende perceel een agrarische bestemming heeft, waarbij geen bouw mogelijkheden zijn op de locatie.

De gemeente Weert heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan. Voorwaarde hiervoor is dat op het perceel dat wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch' alle bebouwing wordt gesloopt. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de woning in de omgeving kan worden ingepast qua milieuaspecten en met name uit oogpunt van wegverkeerslawaaai. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

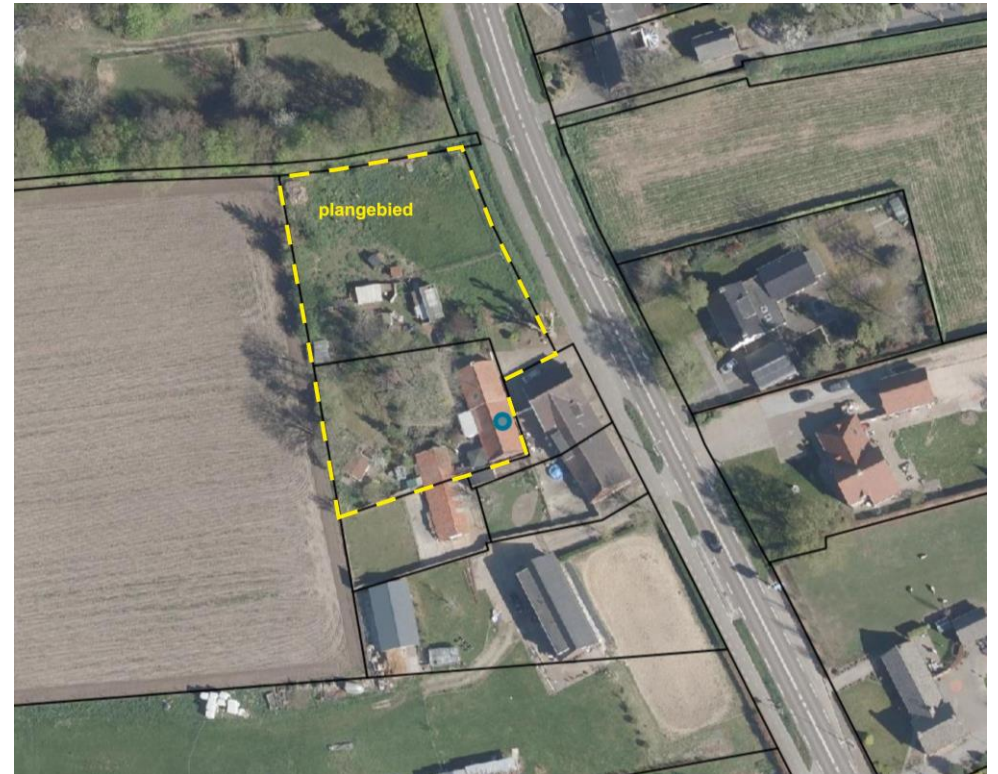
## 1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om het bouwvlak voor een woning te verplaatsen aan de Maaseikerweg 182 te Weert. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

## 1.3 Ligging

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom van Weert. De Maaseikerweg behoort tot de

hoofdwegen van Weert en vormt de verbinding tussen Weert en Stramproy.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

## 1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Dat plan is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden op 27 mei 2015.



*Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie*

Voor de locatie van het nieuwe bouwvlak geldt de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie-hoog'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en landschappelijke en archeologische waarden. Gebouwen zijn zonder specifieke aanduiding niet toegestaan.

Het perceel waar het huidige bouwvlak van de woning is opgenomen, heeft de bestemming 'Wonen'. Het verplaatsen van het bouwvlak is op grond van het bestemmingsplan dus niet toegestaan. Om het bouwvlak toch te kunnen realiseren, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Daarvoor wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld, waarvan onderhavige toelichting van het bestemmingsplan deel uitmaakt.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de ontwikkeling weergegeven. In hoofdstuk 3 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel, kadastraal bekend als sectie AD, nummer 227, een woning aanwezig. Rondom de locatie zijn voornamelijk woningen aanwezig.



Figuur: aangezicht voorzijde (bron: Google Streetview) met links de woning Maaseikerweg 180 en rechtsachter de woning Maaseikerweg 182

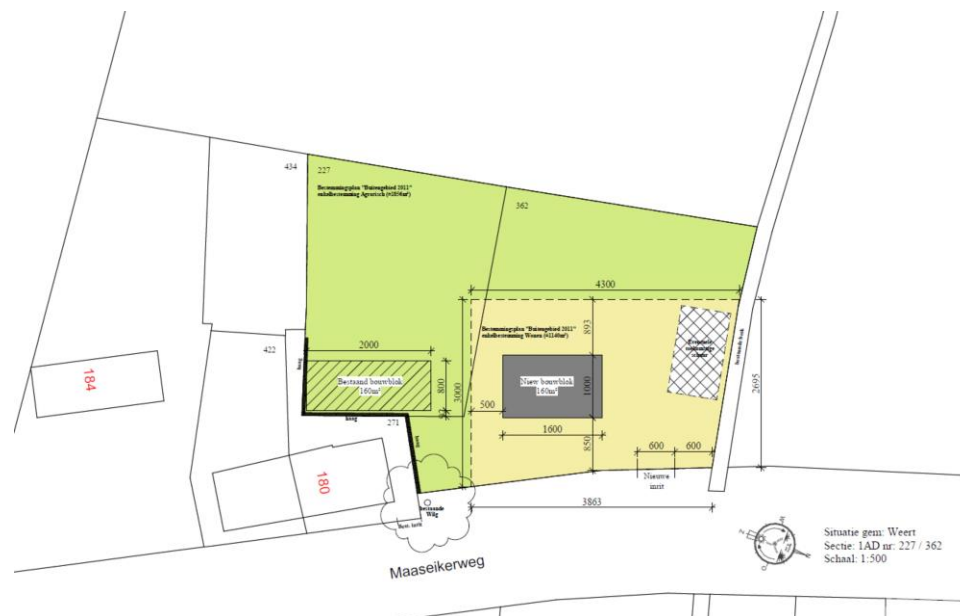
### 2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de huidige woning gesloopt en wordt een nieuwe woning ten noorden van Maaseikerweg 180 gerealiseerd op perceel met kadastrale aanduiding AD, nummer 362. De sloopverplichting van de oude woning zal worden aangehouden tot uiterlijk 31 december 2026.

Een gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' en het perceel dat nu de bestemming 'Wonen' heeft zal worden gewijzigd naar 'Agrarisch'. Op dit gedeelte zal alle bebouwing worden gesloopt. Voor de locatie zal een

bestemmingsplanprocedure worden gevolgd, voor de herziening van het bestemmingsplan.

Op de locatie is voldoende ruimte voor parkeren op het eigen perceel. De woning zal een nieuwe inrit krijgen die aansluit op de Maaseikerweg. Hiervoor dient een aanvraag bij de provincie Limburg (wegbeheerder) te worden ingediend. Verder wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Weert.



Figuur: nieuwe situatie van de woning

### 2.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 23 november 2022 aangegeven te willen meewerken aan een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Volgens de gemeente Weert is het plan een gewenste ontwikkeling op grond van stedenbouwkundig en planologisch oogpunt.

### 2.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie is via de Maaseikerweg. Deze weg is een hoofdontsluitingsweg van Weert. De Maaseikerweg betreft een provinciale weg.

Parkeren zal via de nieuwe inrit aan de noordzijde van de woning plaatsvinden. In de CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een vrijstaand koophuis in een niet stedelijke omgeving in het 'buitengebied', geldt een parkeerkencijfer van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de nieuwe woning geldt dus een totaal aantal parkeerplaatsen tussen 2 en 2,8. Aan de noordzijde van de woning is ruim voldoende plaats om de minimaal benodigde 3 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.



## 3. Beleidskader

### 3.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een bestemmingsplantoelichting. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie**

##### *Toetsingskader*

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

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

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

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

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

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

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;

13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### *Relatie met ontwikkeling*

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

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

##### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van

provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Meijel tussen Kleine Brögel en Volkel;
- elektriciteitsvoorziening; hoogspanningsnet en -verbindingen.

De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied en de hoogspanningsverbindingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Er vindt namelijk geen uitbreiding plaats in het plangebied. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

#### **Besluit ruimtelijke ordening**

##### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

## **Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

### *Toetsingskader*

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)).

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### *Relatie met ontwikkeling*

De voorliggende ontwikkeling betreft de verplaatsing van het bouwvlak voor een woning. In het plangebied vindt geen uitbreiding plaats van het aantal woningen, zodat de Ladder hier niet van toepassing is.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast wordt een omgevings-verordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

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

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

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

#### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

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

#### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt.

Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

### *Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen.

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen (tijdelijke) uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

### *Relatie met ontwikkeling*

Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van het bouwvlak van een woning naar een, vanuit oogpunt van stedenbouw en planologie, verbeterde ligging van het hoofdgebouw in het plangebied. Er wordt geen woonfunctie extra gerealiseerd, want de huidige woning zal worden gesloopt. Het plan zal een planologische bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit op de locatie hebben.

Het planvoornemen past in de ambities en keuzes die provincie Limburg geformuleerd heeft in de Omgevingsvisie Limburg.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

#### *Toetsingskader*

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De

Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het plangebied geen bijzondere bepalingen opgenomen. De kaarten, behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, geven geen nadere aanduidingen of relatie met de plangebieden.

### **Omgevingsverordening Limburg (2021)**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Buitengebied'. Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan/bestemmingsplan, dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen, te beschrijven of:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk 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.

#### *Relatie met ontwikkeling*

In deze toelichting bestemmingsplanruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels, ondanks dat hier sprake is van een verplaatsing van een bouwvlak voor een woonfunctie. Er vindt geen uitbreiding van het aantal woningen plaats in het plangebied. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

### 3.4 Regionaal beleid

#### **Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025**

In de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 is de structuurvisie van 2018-2021 geëvalueerd en zijn nieuwe doelen gesteld. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

De bouwproductie is momenteel hoog in Weert en die lijn wordt de komende jaren voortgezet.

Wanneer in z'n algemeenheid wordt gekeken naar de behoefte op basis van de regionale structuurvisie, dan geldt dat voor wonen met name de huishoudensgroei relevant is. Op basis van de laatste prognoses voor de groei van het aantal huishoudens in Weert is een opgave voorzien van 1.140 woningen t/m het jaar 2034.

Verder is in de structuurvisie een indicatie gegeven voor kansrijke en kwetsbare segmenten. Voor de gemeente Weert geldt dat eengezinswoningen en seniorenwoningen in de huursector, waarbinnen ook de beoogde woningen vallen, binnen een kansrijk segment vallen.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de verplaatsing van een woning aan de Maaseikerweg 182 geen

effect heeft op de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. In onderhavig plan wordt de woning Maaseikerweg 182 gesloopt en er wordt een nieuwe woning gerealiseerd op een nieuw te bestemmen bouwvlak. Per saldo is dus sprake van een gelijkblijvend aantal woningen.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie Weert 2025**

##### *Toetsingskader*

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

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

Het betreft hier de verplaatsing van een bouwvlak voor een woning en dit past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

#### **GRP 2017-2021**

In augustus 2016 is het "Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Weert 2017-2021" gepubliceerd. In de raadsvergadering van 2 juni 2021 is besloten om het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (GRP) met 2 jaar te verlengen, tot 1 januari 2024. Het gemeentelijke beleid, afgeleid van landelijk en provinciaal beleid, en verwoord in het huidige Gemeentelijk Rioleringsplan, is uitgangspunt bij de waterparagraaf. Vertaald naar normen betekent dit dat in principe 0% van het "schoon" afvoerend

oppervlak bij nieuwe plannen op het gemeentelijke rioolstelsel zal worden aangesloten.

Voor 100% van het overtollige hemelwater is het principe van "vasthouden, bergen en afvoeren" van toepassing.

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

In het plan wordt uitgegaan van een gescheiden riolerings-systeem, waarbij hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd wordt. In het plan wordt hiermee rekening gehouden.

#### **Strategische visie 'Werken aan Weert 2030'**

De gemeenteraad heeft de Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030' vastgesteld. De visie is het resultaat van een participatieproces en een gedegen onderzoek naar de uitdagingen waar Weert de komende jaren voor staat en de kracht waarmee Weert deze uitdagingen tegemoet kan treden.

De volgende waarden zijn op basis van het participatieproces nu en in 2030 belangrijk:

- **Goed wonen voor elke doelgroep:** Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten.
- **Iedereen doet mee:** als beroep op ieders deelname aan de samenleving, voortbouwend op het sterke sociale

weefsel; wat ook betekent dat mensen die dat niet op eigen kracht kunnen worden geholpen of opgevangen.

- De aanwezigheid en functie van groen, door **natuurlijke en landschappelijke kwaliteit** (inclusief haar cultuurhistorie), ook in de woon- en werkomgeving, en met betekenis voor soortenrijkdom (biodiversiteit), economie, energiegebruik, educatie, gezondheid en opvang van de gevolgen van klimaatverandering.
- **Duurzaam en innovatief ondernemen en leven:** in een groen Weert, met haar natuurlijke en landschappelijke kwaliteit, mag je verwachten dat bedrijvigheid (meer) circulair, energieneutraal en duurzaam is. Dat wil zeggen goed voor het milieu, maar ook voor mensen en medewerkers, en in balans met een gezonde economische ontwikkeling. En daarnaast dat mensen zich inspinnen om duurzaam te wonen, werken en beleven.
- **Goed ontsloten en verweven met de regio,** tot over de provincie- en landsgrenzen heen, niet alleen inzake transport, maar ook in samenwerking, trekken we gezamenlijk op in een krachtige regio. Voor de buurgemeenten blijft Weert ook een centrumfunctie vervullen, voor de regio de functie van netwerkstad.

#### *Relatie met de ontwikkeling*

De verplaatsing van het bouwvlak voor de woonfunctie is vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het voldoet daarom aan de waarde 'Goed wonen voor iedereen'.



## 4. Planologische aspecten

### 4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

### 4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

#### Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

#### Onderzoek

Het plan betreft de verplaatsing van een bouwvlak van een woning. Een woning is een geluidgevoelig object, zodat wegverkeerslawaai hier een rol speelt. De locatie is in de wettelijke zone van de Maaseikerweg. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 223-WMa182-wl-v3, d.d. 13-9-2023).

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voor- en zijgevels wordt overschreden. Voor de voorgevel en voor de rechterzijgevel op verdiepinghoogte wordt tevens de maximale grenswaarde van 58 dB overschreden voor vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat de woning alleen gerealiseerd kan worden als deze geveldelen als dove gevels worden uitgevoerd.

Maatregelen aan de weg of in de overdrachtssfeer (wal, scherm etc.) zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen. Ook het verder naar achter projecteren van de woning zal slechts een gedeeltelijke oplossing blijken. Om de voorgevel onder de grenswaarde van 58 dB te brengen, zal de afstand t.o.v. de Maaseikerweg moeten verdubbelen. Dit is geen reëel uitgangspunt.

Met de ongecorrigeerde geluidsbelasting van maximaal 65 dB kan worden gesteld dat de minimale gevelwering 32 dB dient te bedragen.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er op voorhand geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Voor de nieuwe woning is een hogere waarde procedure noodzakelijk.

Railverkeerslawaai en industrielawaai is niet van toepassing op de locatie.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat

een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

#### *Wet natuurbescherming*

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aerius Calculator 2022 ter beschikking gesteld.

#### **Onderzoek**

Het plan betreft het verplaatsen van een woning. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van luchtkwaliteit. De achtergrondconcentraties volgens de kaarten van het RIVM bedragen voor fijn stof PM<sub>10</sub> 15,11 µg/m<sup>3</sup> (7 jaaroverschrijdingsdagen), voor PM<sub>2.5</sub> 8,37 µg/m<sup>3</sup> en voor NO<sub>2</sub> 10,79 µg/m<sup>3</sup>.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, kan worden gesteld dat de nieuwbouw van de woning, waarbij tevens gasloos zal worden ontwikkeld ten opzichte van de bestaande situatie, geen extra stikstofdepositie te verwachten is. Door het realiseren van gasloze verwarming zal zelfs een positief effect worden bewerkstelligd, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Een onderzoek is daarom niet verder noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **4.4 Bodem**

##### **Toetsingskader**

##### *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

### *Wet bodembescherming (Wbb)*

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

### *Besluit bodemkwaliteit (Bbk)*

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

### **Onderzoek**

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest (nr. 222-Wma182-vo-v1, d.d. 9-1-2023). Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte, niet lijnvormige locaties" werden 8 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is één boring doorgezet tot 1,5 m onder de grondwaterspiegel en afgewerkt als peilbuis. De grondwaterspiegel werd aangetroffen op 2,76 m-mv.

Na analyse van de grondmonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper en zink worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;

- in het grondwater lichte verontreinigingen met barium en cadmium en een matige verontreiniging met nikkel worden aangetroffen.

De verhogingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van nikkel in het grondwater, maar gezien de regionale problematiek zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Ons inziens is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Weert.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat in verband met de ruimtelijke procedure er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### **Toetsingskader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met de planologische situatie. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

## Onderzoek

Het plangebied is binnen het invloedsgebied van het pluimveebedrijf aan de Keenterstraat 69 gesitueerd. Voor een intensieve veehouderij bedraagt de richtafstand 200 meter en de nieuwe woning zal op een afstand van ongeveer 175 meter worden geprojecteerd. De bestaande woning Maaseikerweg 182 is op een afstand van minder dan 170 meter gesitueerd, zodat de nieuwe woning verder af wordt gesitueerd van dit bedrijf.

Voor het bedrijf Keenterstraat 69 zijn de aspecten geur en fijn stof nader beschouwd in een rapport van M&A Omgeving d.d. 14-8-2023. Hieruit blijkt dat op zowel de oude als de nieuwe woning ruimschoots wordt voldaan aan de voorgrondgeurbelasting voor de vergunde situatie, alsmede de omgekeerde werking. Ook aan de normering voor fijn stof, wordt voor de nieuwe woning ruimschoots voldaan.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van geur en fijn stof ten gevolge van het bedrijf Keenterstraat 69.

Verder is in de omgeving een parelhoenderij gesitueerd aan de Klakstaartweg 6. Het plangebied is buiten de richtafstand van 200 meter voor dit bedrijf gesitueerd.

Aan de Maaseikerweg 173 is een agrarisch bouwblok gesitueerd, waar eventueel in de toekomst nieuwe agrarische activiteiten kunnen worden gestart. Aangezien de nieuwe woning voor deze locatie niet de maatgevende belemmering is, omdat andere woningen rondom deze locatie zijn gelegen, zal de woning Maaseikerweg 182 hiervan geen belemmering ondervinden. Omgekeerd geldt ook dat het toekomstige bedrijf niet zal worden belemmerd door de nieuwe woning.

## Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan. De aspecten geur en luchtkwaliteit ten gevolge van het bedrijf Keenterstraat 69 zijn onderzocht. De overige

bedrijven in de omgeving vormen geen belemmering voor het plangebied.

## 4.6 Externe veiligheid

### Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

#### *Het plaatsgebonden risico*

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

#### *Het groepsrisico*

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10

of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

### **Onderzoek**

Het plangebied is niet in het invloedsgebied van buisleidingen en Bevi-inrichtingen gesitueerd. De spoorlijn Weert-Eindhoven geldt wel als een route gevaarlijke stoffen, maar het plangebied is op ruim 1,2 km gesitueerd van de spoorlijn. De verplaatsing van de woonbestemming zal echter niet leiden tot toename van personen in het gebied. Er is daarom geen significante toename van het groepsrisico te verwachten.

De locatie is verder buiten het plasbrand-aandachtsgebied gesitueerd van de spoorlijn.

### **Conclusie**

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen directe belemmeringen voor de planontwikkeling op de locatie.

## **4.7 Kabels en leidingen**

In het plangebied bevinden zich geen te beschermen kabels en leidingen.

## **4.8 Ecologie**

### **Toetsingskader**

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;

- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten ontheffing aan de orde.

### **Onderzoek**

Onderhavige locatie is gesitueerd in het buitengebied. Vanwege de bestemmingsplanprocedure en de sloopactiviteiten op het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 223-WMa182-nw-v1, d.d. 15-6-2023).

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in mei 2023 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 29 mei 2023, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de te slopen bebouwing zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden.

Door de sloop van de woning en de nieuwbouw van een woning ten noorden hiervan, wordt het karakter van het gebied in geringe mate beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoeken.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

## Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de verbouwing gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij de bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

## 4.9 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). In BENG wordt de energiestaat van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Hieraan zal ook de woning binnen het plangebied moeten voldoen. 6 Op basis van de CROW-rekentool ontstaat een maximale toename van circa 8 voertuigbewegingen per etmaal. Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energiestaat van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m<sup>2</sup> geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG)

bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woning niet zal worden aangesloten op het gasnet.

#### 4.10 Waterhuishouding en riolering

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

##### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie 2021 (POVI2021), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

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

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

##### *Grondwater*

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden. Daarnaast ligt het plangebied binnen het grondwaterlichaam Slenk-Diep en een strategische grondwatervoorraad. De ligging binnen deze zones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

##### *Oppervlaktewater*

Er bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

##### *Afvalwater en hemelwater*

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap

Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In verband daarmee zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting bouwen). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel.

#### *Overleg waterbeheerder*

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de totale omvang van onderhavig plangebied reeds kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, zal de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>.

Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap hoeft te worden voorgelegd.

#### **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.11 Archeologie en cultuurhistorie**

##### **Toetsingskader**

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

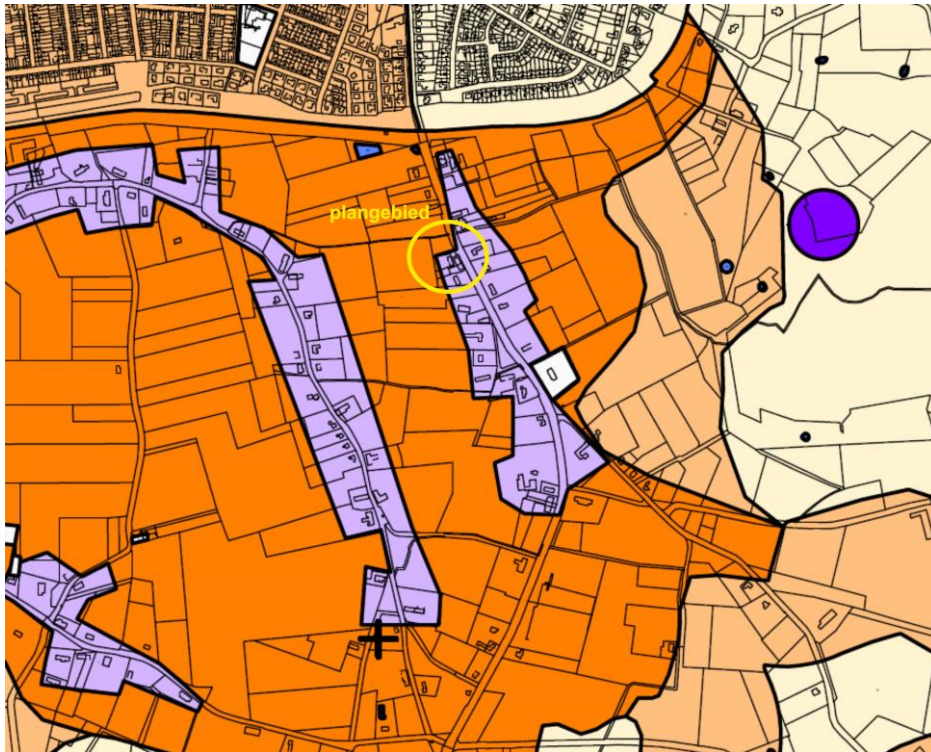
##### **Onderzoek**

De locatie van de nieuwe woning is conform de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Weert gesitueerd in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van dieper dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

De woning en bijgebouw zullen een oppervlakte hebben van minder dan 250 m<sup>2</sup>. Voor eventueel aan te leggen verhardingen bedraagt de verstoringsdiepte minder dan 40 cm.

In de directe omgeving van het pand zijn geen monumentale gebouwen gesitueerd.





*Figuur : Uitsnede archeologische beleidskaart*

### **Conclusie**

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie.

### **4.12 M.e.r.-beoordeling**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of

uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts één nieuwe woning en er wordt tevens één woning gesloopt. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In paragraaf 5.2 tot en met 5.8 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-invloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

### **4.13 Conclusie**

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de verplaatsing van de woonbestemming belemmeren.

## 5. Juridische aspecten

### 5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 182 in Weert' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van een woning mogelijk maakt en de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor de rest van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'.

Naast de enkelbestemmingen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoog' op de verbeelding opgenomen. Verder is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' van toepassing.

### 5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
  - Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.
- Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### 5.3.1 Inleidende regels

##### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

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

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

#### *Bestemmingen*

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

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

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen

#### Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. structureel groen;
- d. behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-) gebruiksmogelijkheden.

met daaraan ondergeschikt:

- e. recreatief medegebruik;
- f. agrarisch hobbymatig gebruik;
- g. groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
- h. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;
- i. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen; overige bijbehorende voorzieningen.

### Waarde-archeologie-hoog

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

### 5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 7 tot en met 10 zijn achtereenvolgens de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 6. Handhaving

### 6.1 Inleiding

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

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

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

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

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

### 6.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

### 6.3 Overgangsrecht

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

### 6.4 Voorlichting

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

### 6.5 Sanctionering

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

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de verplaatsing van een woonbestemming mogelijk aan de Maaseikerweg 182 in Weert mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De gemeente hoeft geen (anterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op de ontwikkelende partij. In artikel 6.2.1a Bro is namelijk aanvullend bepaald dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel, geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. De bestemmingsplanwijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Planschade is geregeld tussen gemeente Weert en de initiatiefnemer. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Weert komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat vindt een omgevingsdialoog plaats met omwonenden en belanghebbenden. Hierbij kan een ieder een reactie geven, mondeling of schriftelijk, over het te presenteren plan. De initiatiefnemers kunnen aan de hand van de reacties nog aanpassingen doen aan het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in

werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## 8. Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
  1. Vooroverleg met instanties`
  2. Watertoets
  3. Inspraak voorontwerp bestemmingsplan (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
  1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
  2. Toezending aan watertoetsloket en provincie
- c. Vaststelling:
  1. Vaststelling door de Raad
  2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
  1. Beroep bij Raad van State
  2. Reactieve aanwijzing
  3. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

### 8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 12 april 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan

'Maaseikerweg 182'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan de herziening van de locatie Maaseikerweg 182 betreft. Het aantal wooneenheden wordt in het bestemmingsplan op 1 bepaald.

### 8.3 Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang. Er is eveneens geen belang van het Watertoetsloket.