

# Bestemmingsplan

- Toelichting -

## Tromplaan ongenr.

Gemeente Weert





## **BESTEMMINGSPLAN**

- Toelichting -

Tromplaan ongenr.

Gemeente Weert

IDN-nummer: NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-ON01

Status: ontwerp

Datum: 20 november 2023



**Locatie Nijmegen**  
Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**  
Berlicumseweg 6D  
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

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



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Ruimtelijke en functionele context	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	12
2.4	Verkeer en parkeren	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>21</b>
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Regionaal beleid	28
3.5	Gemeentelijk beleid	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>33</b>
4.1	Inleiding	33
4.2	M.e.r.-beoordeling	33
4.3	Geluid	33
4.4	Bodem	34
4.5	Bedrijven en milieuzonering	35
4.6	Luchtkwaliteit	38
4.7	Geur	38
4.8	Externe veiligheid	39
4.9	Leidingen	41
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.11	Ecologie	44
4.12	Water	48
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planopzet</b>	<b>51</b>
5.1	Inleiding	51
5.2	Uitgangspunten	51
5.3	Toelichting op de planregels	52
5.4	Toelichting op bestemmingen	53
5.5	Algemene regels	54
5.6	Overgangs- en slotregels	55

<b>Hoofdstuk 6 Handhaving</b>	<b>57</b>
6.1 Inleiding	57
6.2 Uitvoering handhavingstoezicht	57
6.3 Overgangsrecht	58
6.4 Voorlichting	58
6.5 Sanctionering	58
<b>Hoofdstuk 7 Haalbaarheid</b>	<b>59</b>
7.1 Inleiding	59
7.2 Economische uitvoerbaarheid	59
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>	<b>61</b>
8.1 Te volgen procedure	61
8.2 Kennisgeving	61
8.3 Vooroverleg met instanties	61

# Hoofdstuk 1 Aanleiding

## 1.1 Aanleiding

Het plangebied is gelegen aan de Tromplaan, ter hoogte van de kruising met de Nieuwendijk. Het betreft de PDV-locatie op de hoek Tromplaan Nieuwendijk. Het plangebied ligt ten oosten van het centrum in de wijk Leuken. De omliggende omgeving kenmerkt zich door wisselende bebouwing en functies in de overgang van bedrijventerrein naar woonomgeving.

Deze locatie staat gedeeltelijk leeg en wordt momenteel gedeeltelijk verhuurd aan een bedrijf met kweekapparatuur en andere benodigheden voor het kweken en stekken van planten. Door frequente leegstand en de verpaupering is inmiddels sprake van een 'rotte plek'. In de directe omgeving van de locatie heeft de nodige (woning)bouwontwikkeling, herstructurering voormalig Leenhof begin jaren 2000 en herontwikkeling voormalig sportcomplex Leuken plaatsgevonden. Thans is ook lopende de herontwikkeling van het aangrenzende bedrijf in zonweringen aan de Tromplaan naar woningbouw. Hierdoor is de omgeving van de locatie in de loop der jaren getransformeerd naar een kwalitatieve woonomgeving. De locatie voldoet verder aan het beleid om bedrijventerreinen uit woongebieden te herontwikkelen naar woningbouw.

Concreet bestaat het planvoornemen uit het realiseren van 57 appartementen in twee woongebouwen op de hoek Tromplaan met de Nieuwendijk, te realiseren op gronden die momenteel nog de bestemming 'Bedrijventerrein' kennen. Eén woongebouw bestaat uit sociale huurappartementen en het andere woongebouw bestaat uit koopappartementen. Dit kunnen ook middeldure huur, middenhuur of vrije sector huurappartementen zijn. De oppervlakte van de appartementen varieert van ongeveer 65 tot 100 m<sup>2</sup> met mogelijke penthouses van ongeveer 120 tot 130 m<sup>2</sup>. De appartementen zijn levensloopbestendig. Verder is op maaiveld voorzien in parkeren aan de zijde van de woningen aan het Leukerhof: totaal 66 parkeerplaatsen, waarvan 4 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor (elektrische) deelauto's.

Tussen de twee woongebouwen wordt voorzien in een groene inrichting, in de vorm van een centrale binnentuin, die aansluit op het groen in de omgeving c.q. overzijde van de weg. Het hemelwater afkomstig van de woongebouwen en verharding wordt opgevangen in infiltratiekratten ter plaatsen van de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied met vertraagde afvoer op de riolering.

Het college van de gemeente Weert heeft op 1 november 2022 een besluit genomen om principemedewerking te verlenen aan dit planvoornemen.



*Luchtfoto/vogelvluchtperspectief met plangebied rood omkaderd*

Om de realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan.

## **1.2 Begrenzing plangebied**

Het plangebied beslaat deels twee kadastrale percelen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie T, nummers 4054 en 4056, gezamenlijk groot 4.351 m<sup>2</sup>.





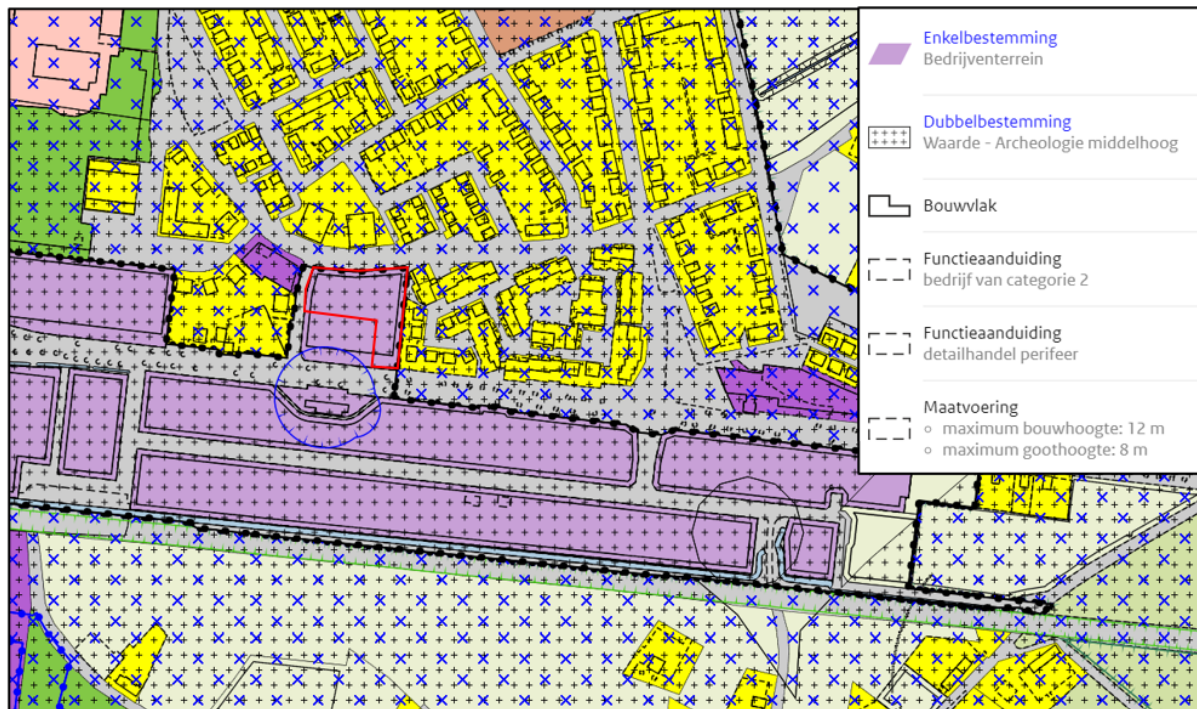
### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Tromplaan, deze straat is grotendeels gelegen binnen een woongebied. Ten zuiden van het plangebied ligt de Roermondseweg. Dit is een toegangsweg naar het centrum vanuit de A2 en functioneert als buurtontsluitingsweg met een groene uitstraling en markante bomen. Het straatbeeld langs deze weg bestaat uit wisselende functies. De locatie ligt op de rand van een overgang van woongebied naar bedrijventerrein.

Aan de overzijde van de Roermondseweg is een bedrijventerrein aanwezig, waarbij veelal verschillende bedrijfsvoeringen (milieucategorie 2 tot en met 3.2) en PDV plaatsvinden zoals bijvoorbeeld een tankstation zonder LPG, bouwmarkten, meubelwinkels, een autobedrijf en een mineralen winkel.

### **1.3 Vigerende bestemmingsplan**

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' zijn ter plaatse van het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met bijbehorend bouwvlak en de aanduidingen 'bedrijf van categorie 2' en 'detailhandel perifeer' van kracht. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' van toepassing. Tot slot kent het plangebied ook een maatvoering, waarbij de maximum bouwhoogte 12 meter bedraagt en de maximum goothoogte 8 meter bedraagt.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met plangebied rood omkaderd*

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' is het niet mogelijk om woningen te realiseren. De realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen is daarmee planologisch-juridisch niet mogelijk.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen gegeven in Hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het planvoornemen is verwoord in de planregels (juridische planopzet) en in Hoofdstuk 6 is het handhavingsbeleid van de gemeente Weert verwoord. Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 8 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen en de procedure.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen op de hoek Tromplaan Nieuwendijk te Weert. Ten noorden en oosten van de percelen bevindt zich de woonwijk Leuken. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Roermondseweg/Moesdijk. De zuidzijde wordt begrensd door de Roermondseweg en de westzijde wordt begrensd door de Nieuwendijk. Het plangebied is hiermee gelegen op de overgang van het bedrijventerrein naar de aangrenzende woonomgeving in de wijk Leuken.



*Ligging plangebied in het overgangsgebied van woonomgeving en bedrijventerrein.*

### 2.2 Huidige situatie

Het plangebied betreft twee bedrijfspercelen, gelegen aan de Tromplaan te Weert. Ten noorden en oosten bevinden zich de woonwijk Leuken. Ten zuiden van het perceel bevindt zich de Roermondseweg met daaraan grenzend het bedrijventerrein Roermondseweg/ Moesdijk. De Roermondseweg is een ontsluitingsweg die via Baexem naar Roermond leidt. Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de zijde van de Roermondseweg enkele woningen, een café en een cafetaria met daarnaast een lint aan bedrijvigheid in de vorm van PDV. Aan de zijde van de Tromplaan ligt een bedrijfsbestemming waar een voormalig bedrijf met showroom voor rolluiken en zonwering was gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst. Hier bestaat het voornemen om deze locatie te herontwikkelen van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie met 5 grondgebonden woningen en de herbestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestemmingsplan waarin de betreffende ontwikkeling is geregeld is op 13 juli 2023 vastgesteld.



*Voormalig bedrijf met showroom voor rolluiken en zonwering*

De bedrijvigheid op het bedrijventerrein, aan de overzijde, betreffen overwegend bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2. Hierbij moet gedacht worden aan verschillende woonwinkels en tuincentra, bouwmarkten, een tankstation, motorzaken, garagebedrijven en een schoonmaakbedrijf.

Binnen het plangebied bevindt zich een leegstaand c.q. verhuurd bedrijfspand met daar omheen asfaltverharding. De gronden van de twee percelen zijn daarmee geheel verhard. Voorheen is het plangebied in gebruik geweest door Bodudo Elektro B.V. De locatie staat inmiddels reeds enkele jaren leeg en wordt niet meer als zodanig gebruikt. Door de leegstand en de verpaupering is inmiddels sprake van een 'rotte plek'.



*Bovenaanzicht plangebied vanuit zuid- en noordzijde*



*Plangebied gezien vanaf de Nieuwendijk*



*Plangebied gezien vanaf de Tromplaan*

### 2.3 Toekomstige situatie

Door de initiatiefnemer is een kwalitatief en haalbaar woningbouwplan uitgewerkt. Dit woningbouwplan gaat uit van 57 appartementen verdeeld over twee woongebouwen. In deze twee woongebouwen worden respectievelijk 29 en 28 appartementen in 5 dan wel 4 bouwlagen gerealiseerd, waarbij de bovenste bouwlaag geen volledige bouwlaag is in verband met het dakterras van de penthouses. Het woongebouw met 28 appartementen zal bestaan uit appartementen in de sociale huursector. De appartementen in het 2e woongebouw zal in de vrije sector (koop/huur) worden aangeboden. De oppervlakte van de appartementen varieert van ongeveer 65 tot 100 m<sup>2</sup> met mogelijke penthouses van ongeveer 120 tot 130 m<sup>2</sup>.

Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan is nadrukkelijk gekeken naar meer uitstraling en kwaliteit in relatie tot de omgeving. Het idee daarbij is om aan te sluiten op het groen aan de overzijde zodat er een verweven groenstructuur ontstaat. Dit wordt verstrekt door het creëren van een 'kop' aan de straatzijde van de Tromplaan. Tussen de twee woongebouwen in wordt voorzien in een centrale binnentuin. De appartementen in de eerste laag worden direct op maaiveld gesitueerd waardoor er door de toevoeging van ramen in de gevel (geen blinde gevel) 'contact' is met de directe omgeving en het beoogde groen in het bijzonder. Het parkeren aan de zijde van de woningen aan het Leukerhof wordt groen 'ingekleed' en bestaat uit een open bestrating zodat het hemelwater ter plaatse direct opgevangen en geborgen kan worden. De gevel van het aangrenzende bedrijfsgebouw, aan de zuidzijde, wordt groen aangekleed, zodat deze niet als storend wordt ervaren. Deze groen aankleding zal bestaan uit een haag van ongeveer 2 meter in combinatie met een stelling voor leilinden met klimop.

Op de situatie-/inrichtingstekening zijn de twee woongebouwen (blok A en blok B) aangegeven. De parkeerplaatsen (66 stuks) aan de zijde van de woningen aan het Leukerhof zijn via een inrit vanaf de Tromplaan bereikbaar, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande straatbomen. Deze parkeerplaatsen worden 'omkaderd' met een haag zodat 'het blik' zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Het groen rondom beide woongebouwen bestaat uit een bloemenmengsel in combinatie met de aanplant van nieuwe bomen in aanvulling op de bestaande bomen. Verder wordt een hoge haag aangeplant tegen de achtergevel van het bedrijfsgebouw en worden leibomen aangeplant op de perceelsgrens met de grondgebonden woningen. Door het groen loopt een pad (grauwacke) vanaf de Tromplaan door tot aan de parkeerplaatsen aan de zijde van het Leukerhof. De entrees van beide woongebouwen zijn aan dit groen c.q. de centrale binnentuin gelegen. Beide woongebouwen krijgen op de begane grond een gezamenlijke fietsenstalling met een aparte ingang. Daarnaast wordt op de begane grond voorzien in een binnenberging per appartement.



*Inrichtingstekening toekomstige situatie inclusief tuinplan*



*Art impressie vanaf de hoek Tromplaan/Nieuwendijk*



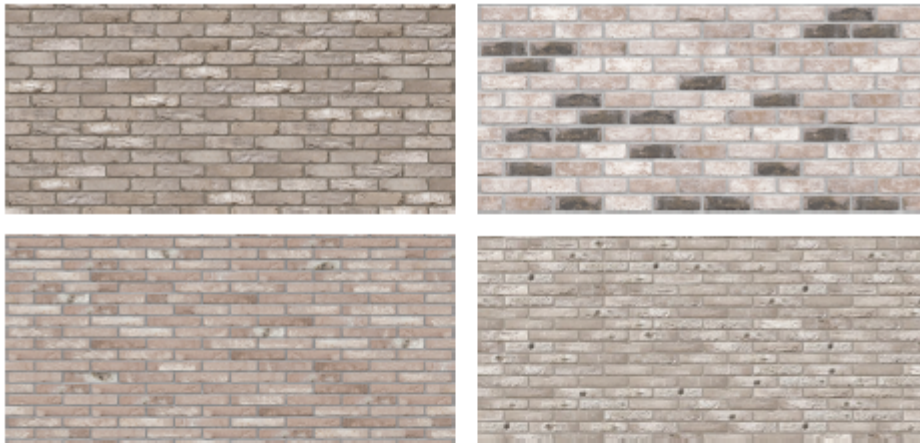
*Art impressie vanaf de Tromplaan met links het parkeren*





*Art impressie centrale binnentuin*

In het kader van de beeldkwaliteit heeft tevens al een studie met betrekking tot de materialisering plaatsgevonden. Deze materialisering bestaat uit baksteen in combinatie met materialen met een natuurlijke uitstraling in warme kleuren. Om te waarborgen dat het beoogde stedenbouwkundige beeld ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is de aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan met tuinplan en infiltratievoorzieningen in combinatie met de memo beeldkwaliteit geborgd in de regels waardoor nadere eisen kunnen worden gesteld om te waarborgen dat het stedenbouwkundige beeld wordt gerealiseerd.



Referentiebeeld gevelstenen grijs witte (evt. genuanceerde steen) grijs gevoegd.



Referentiebeeld kleuren en systemen gevelbekleding in hout/ composiet



Referentie (RAL-) kleuren houten gevelkozijnen en balustrades

### *Materialisering*

## 2.4 Verkeer en parkeren

### 2.4.1 Verkeer

De woongebouwen worden ontsloten middels de Tromplaan en de Nieuwendijk. De Nieuwendijk is ingericht als eenrichtingsweg, waarbij de maximum snelheid 30 km per uur is. Deze weg is toegankelijk middels de Tromplaan en komt uit op de Roermondseweg. De parkeerplaatsen (66 stuks) aan de zijde van de woningen aan het Leukerhof wordt middels een inritconstructie aangesloten op de Tromplaan.

De 57 appartementen worden onderverdeeld in 29 koop/huur appartementen (vrije sector) en 28 appartementen (sociale huur). Op grond van de CROW geldt op basis van matig stedelijk, rest bebouwde kom een verkeersgeneratie van minimaal 282 verkeersbewegingen per etmaal. Het gemiddelde ligt op 205 verkeersbewegingen per etmaal en er zal maximaal sprake zijn van 228 verkeersbewegingen per etmaal. De Tromplaan, Nieuwendijk en de Roermondseweg zijn van voldoende omvang en capaciteit om de verkeersbewegingen van het woningbouwplan op te kunnen vangen. Te meer omdat het voormalige bedrijf in het verleden ook het nodige verkeer genereerde op deze locatie. Dit zal niet tot verkeersonveilige situaties leiden. Mogelijk dat zelfs sprake is van een verbeterde situatie omdat er geen vrachtverkeer meer zal zijn.

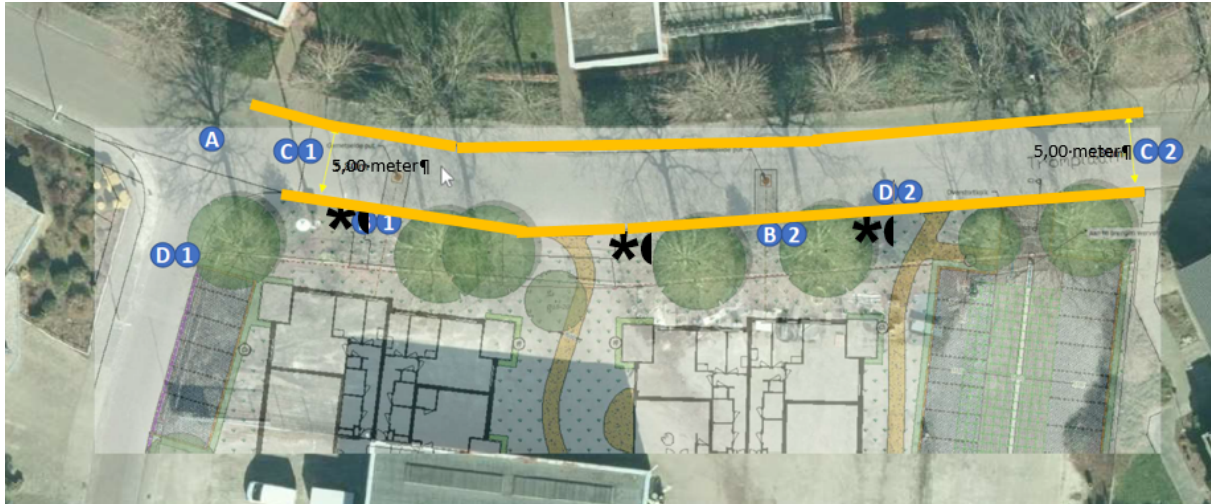


*Ontsluiting op de Nieuwendijk gezien vanuit de Roermondseweg*

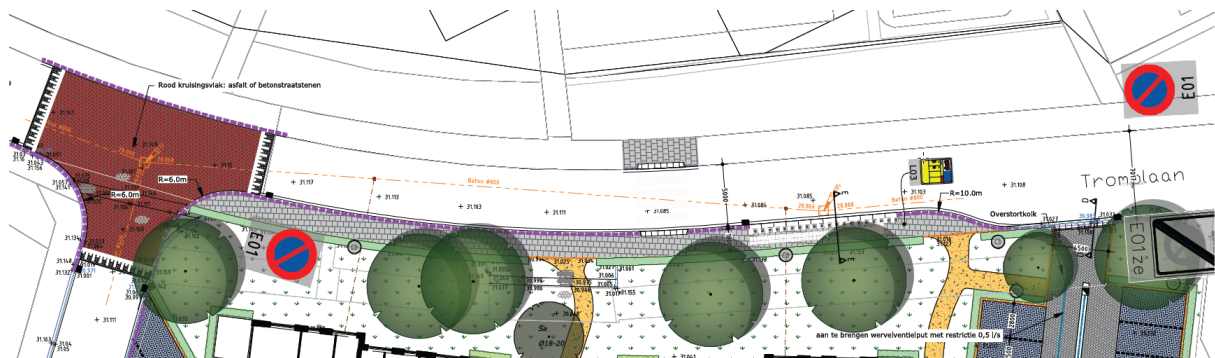
Naar aanleiding van de informatieavond met de omwonenden vindt tevens een aanpassing van de Tromplaan plaats. Deze aanpassing bestaat uit:

- A: Aanbrengen plateau (in kleur rood) met taludlijnen
- B: Bushalte verplaatsen (van B1 naar B2) en aanbrengen conform richtlijn, breedte: 2 meter. Inclusief verlaging naar niveau wegdek i.v.m. toegang rolstoelers
- Aan overzijde van bushalte verlaging in trottoir maken t.b.v. oversteekplek

- C: Rijbaan versmallen tot 5,00m over de lengte van C1 naar C2 (offset richting noorden), verloop naar oorspronkelijke breedte vóór inrit constructie.
- Vrijkomende ruimte inrichten met groen.
- Parkeerverbod aan beide zijden Tromplaan, middels bebording aan te geven
- \*: Verplaatsen lichtmasten tot binnenkant band (verplaatsen richting noorden, versmalde rijbaan)



Aanpassingen Tromplaan



Uitwerking aanpassingen Tromplaan

### 2.4.2 Parkeren

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie wordt berekend aan de hand van de normering die het CROW hieromtrent hanteert. Voor de appartementen geldt op basis van matig stedelijk, rest bebouwde kom een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats/appartement. Uitgaande van 57 appartementen is er een parkeerbehoefte van (57 x 1,5) 86 parkeerplaatsen. Hierin wordt grotendeels voorzien door de aanleg van 66 parkeerplaatsen aan de zijde van de woningen aan het leukerhof). Hiermee is sprake van een tekort van 20 parkeerplaatsen.

Vanwege de beschikbare ruimte en beoogde kwaliteit is het niet wenselijk om meer parkeerplaatsen te realiseren. Het tekort van 20 parkeerplaatsen wordt in onderhavige situatie ondervangen door de inzet van 4 (elektrische) deelauto's die binnen het plangebied worden gestald. Uitgaande van een verhouding van 1 deelauto voor 6 parkeerplaatsen kan een aantal van 24 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de parkeerbehoefte van 86 parkeerplaatsen. Hiermee kan volstaan worden met 62 parkeerplaatsen en 4 gereserveerde parkeerplaatsen voor de (elektrische) deelauto's: totaal 66 parkeerplaatsen. Hiermee wordt dan in voldoende mate voldaan aan de parkeerbehoefte.

Het aantal van 66 parkeerplaatsen en de beschikbaarheid van 4 (elektrische) auto's wordt in de regels van dit bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.



Overzicht parkeerplaatsen (rood omkaderd en met blauw omkaderd de reservering van de parkeerplaatsen voor de (elektrische) deauto's)



## Hoofdstuk 3    Beleid

### 3.1    Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan. Tot slot vindt een toetsing van het planvoornemen aan het beleid van de gemeente Weert plaats.

### 3.2    Rijksbeleid

#### 3.2.1    Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1.    Ruimte voor klimaatadaptatie.
2.    Duurzaam economisch groeipotentieel.
3.    Sterke en gezonde steden en regio's.
4.    Toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

#### Gevolg planvoornemen

In dat kader wordt voortgeborduurd op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en voorziet

onderhavige planvoornemen in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen. Hiermee wordt voorzien in een actuele woningbehoefte binnen bestaande bebouwd gebied. Het betreft een herstructurering en transformatie van een 'rotte plek' naar woningbouw binnen een overgangsgebied tussen enerzijds een woonomgeving en anderzijds een bedrijventerrein. Er is daarbij sprake van een kwaliteitsverbetering in relatie tot de omgeving. Verder zijn met het planvoornemen geen rijksbelangen van toepassing op het planvoornemen.

### 3.2.2 Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor het planvoornemen en vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

### 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een ruimtelijke plan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens



opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen dat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.

#### Gevolg planvoornemen

Omdat het plan betrekking heeft op een woning(bouw)locatie waar meer dan 11 woningen worden gerealiseerd (57 appartementen in twee woongebouwen, wordt het onderhavige plan gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro).

De druk op de woningmarkt blijft aanzienlijk, zowel in de huur- als in de koopsector. Het aantal huishoudens is in de periode 1-1-2014 tot 1-1-2018 gegroeid met 701, het netto aantal woningen is in deze periode toegenomen met 415 woningen. In de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2022 is het aantal huishoudens gegroeid met 1.045, terwijl het aantal woningen netto is toegenomen met 714 woningen. De conclusie van deze werkelijke ontwikkelingen is dat gedurende twee 4-jaarlijkse termijnen 786 woningen minder zijn gerealiseerd dan dat het aantal huishoudens is toegenomen (toename 960 woningen versus toename 1.756 huishoudens). Bron CBS. Verder laat de prognose een stijgende lijn zien. Op basis van de prognose van Etil 2021 zijn er tot de top van het aantal huishoudens in 2038 ongeveer 789 woningen meer nodig dan op basis van Etil 2017, waarop de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is gebaseerd.

De regio zet zich in om 975-1.150 woningen per jaar te realiseren. Voor de gemeente Weert komt dit neer op netto 200-225 woningen per jaar. De 57 voorgenomen appartementen dragen kwantitatief hieraan bij om hierin te voorzien. Daarnaast betreffen het enerzijds 28 sociale appartementen onder de liberaliseringsgrens en anderzijds 29 koop/huur appartementen (vrije sector). De sociale huurwoningen worden door een woningcorporatie afgenomen. Hiermee is behoud voor de sociale huursector geborgd. Ook zijn de appartementen levensloopbestendig zodat naast de doelgroep starters de appartementen ook interessant zijn voor senioren. Temeer omdat voorzieningen (supermarkten, gezondheidscentrum) op korte afstand zijn gelegen (ongeveer 300 meter). Het plan speelt hiermee in op de toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. De groei van het aantal huishoudens zit grotendeels in kleine huishoudens. Hiermee komt ook de doorstroming op gang binnen de woningmarkt omdat grondgebonden woningen vrij zullen komen. Daarmee draagt het plan ook kwalitatief bij in de behoefte. Het planvoornemen voorziet daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief in een actuele (regionale) behoefte.

Aangezien het een herontwikkeling c.q. herstructurering betreft van een bedrijfslocatie naar woningbouw binnen bestaande stedelijk gebied is een extra motivering niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **3.2.4 Nationale woon- en bouwagenda**

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

In 2021 waren er ruim 8 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat er in 2035 bijna 8,9 miljoen huishoudens zijn. De groei komt grotendeels voor rekening van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing neemt vooral het aantal alleenstaande ouderen sterk toe.

Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad. Volgens de prognose uit 2021 zal het woningtekort eerst nog oplopen richting de 3,9 procent

in 2024 ofwel 317.000 woningen. De komende jaren groeit het aantal nieuwe woningen aanzienlijk, maar het aantal huishoudens groeit sneller, waardoor het woningtekort verder stijgt.

Om de toename van het aantal huishoudens op te vangen en het aantal woningen te vervangen dat door sloop of anderszins onttrokken wordt aan de voorraad en om te zorgen voor een gezond evenwicht tussen woningzoekenden en het aanbod van woningen, zijn tot en met 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig.

De cijfers kennen uiteraard onzekerheid, aangezien het prognoses betreft. Vooral migratie vormt een onzekere factor. De prognoses kennen varianten: in de hoge variant zouden er circa 1.022.000 woningen nodig zijn en in de lage variant 759.000 woningen. Ongeacht het scenario zijn er dus fors meer woningen nodig, Vooral betaalbare woningen.

#### Gevolg planvoornemen

Met het planvoornemen wordt een beperkte bijdrage geleverd bij de toename van het aantal woningen. Door deels te voorzien in sociale huurwoningen wordt voorzien in betaalbare woningen. In de woongebouwen zitten appartementen van 65 m<sup>2</sup> (5st.) en 70 m<sup>2</sup> (4st.). Deze zullen in de huidige markt niet meer gaan kosten dan € 355.000,- en vallen onder de noemer betaalbaar. Het percentage betaalbaar is daarmee 9%, dit in combinatie met het percentage sociaal (49%) wordt in totaal een percentage van 58% gehaald qua betaalbare woningen. Om het plan financieel uitvoerbaar te maken is noodgedwongen kleinschalig afgeweken van de ambities van de Nationale woon- en bouwagenda. Het planvoornemen voldoet daarmee niet helemaal aan de Nationale woon- en bouwagenda door het realiseren van (betaalbare) woningen.

### **3.2.5 Programma Betaalbaarwonen**

Het programma Betaalbaar wonen zorgt ervoor dat meer mensen met lage inkomens en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen. Ook moet het voor deze groepen eenvoudiger worden om een kwalitatief goede woning te vinden die past bij hun woonbehoefte en levensfase. Samen met gemeenten, maatschappelijke organisaties, woningcorporaties, verhuurders en andere belanghebbende organisaties worden maatregelen uitgewerkt om wonen weer betaalbaar te maken. De uitvoering van het programma is maatwerk, want individuele posities op de woningmarkt lopen uiteen. Het maakt uit of iemand zijn hele leven al een woning bij een woningcorporatie huurt, voor het eerst een woning koopt, of al een koopwoning heeft afbetaald.

#### Gevolg planvoornemen

Met het planvoornemen wordt voor een deel voorzien in sociale huurwoningen en betaalbare woningen. In de woongebouwen zitten appartementen van 65 m<sup>2</sup> (5st.) en 70 m<sup>2</sup> (4st.). Deze zullen in de huidige markt niet meer gaan kosten dan € 355.000,- en vallen onder de noemer betaalbaar. Het percentage betaalbaar is daarmee 9%, dit in combinatie met het percentage sociaal (49%) wordt in totaal een percentage van 58% gehaald qua betaalbare woningen. Om het plan financieel uitvoerbaar te maken is noodgedwongen kleinschalig afgeweken van de ambities van het Programma Betaalbaar wonen. Het planvoornemen voldoet daarmee niet helemaal aan Programma Betaalbaar wonen.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)**

#### Algemeen

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg (vastgesteld 1 oktober 2021) richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

In Omgevingsvisie zijn de Limburgse principes beschreven op basis waarvan afwegingen kunnen worden gemaakt bij (nieuwe) ontwikkelingen:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Meer stad, meer land;
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds;



### *Uitsnede POVI (Limburgse principes)*

#### Zonering

In de Omgevingsvisie is beschreven dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe thuis horen in bestaand bebouwd gebied. Landelijke gebieden worden juist als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld. Op basis van de zonering zoals opgenomen in de Omgevingsvisie is het plangebied gelegen in de zonering 'Bedrijventerrein' onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Zoals voorgaand beschreven, kan echter gemotiveerd worden dat het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van een bedrijventerrein naar een woonomgeving. De voorgenomen appartementen sluiten aan op de huidige woonbebouwing aan de Tromplaan. Het planvoornemen leidt tot een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling waarmee het 'hergebruik' van een leegstaand perceel voorkomt dat het perceel verder verpaupert. Het planvoornemen ziet als het ware op een herstructurering van een 'rotte plek' in een overgangsgebied. De 57 appartementen in twee woongebouwen worden geregeld middels een bestemmingswijziging. Hiermee wordt voorzien in een actuele woningbehoefte. Verder zijn met het planvoornemen geen rijksbelangen van toepassing op het plangebied.

## Wonen

Verder is in de Omgevingsvisie ten aanzien van het thema 'wonen' opgenomen dat de grootste opgave, op korte en middellange termijn, het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad betreft. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburg breed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen'

## Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen voorziet op de realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen in een overgangsgebied tussen een gemengde woonwijk en een bedrijventerrein. De bestaande ruimtelijke structuur wordt op een positieve manier veranderd en zorgt voor vergroening. Hiermee wordt leegstand c.q. verpaupering van bestaand vastgoed beëindigd en wordt aangesloten op de huidige woningvraag op korte termijn. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen passend is binnen de Omgevingsvisie.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

#### Algemeen

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg (zie paragraaf 3.3.1) is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in december 2021 ook als de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels zijn opgenomen die gemeenten in acht dienen te nemen bij het opstellen en vaststellen van onder meer bestemmingsplannen. Van die instructieregels zijn de volgende onderwerpen van belang, waarbij per onderwerp wordt ingegaan op de relatie met het planvoornemen.

#### Wonen

Artikel 2.4.2 lid 2 van de verordening stelt dat 'een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. Genoemde structuurvisie is inmiddels ingetrokken en door de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg geactualiseerd. De actualisatie kan worden aangehaald als 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025'. De toets aan de geactualiseerde structuurvisie is opgenomen in paragraaf 3.4.1. Uit de toets

blijkt dat het planvoornemen passend is binnen de regionale visie.

#### Overige kaders

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk. Met de woningbouwontwikkeling wordt niet voorzien in een boorput, bodemenergiesysteem of enige andere wijze de grond geroerd dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Hiervoor zijn geen bodemingrepen noodzakelijk. Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen.

Tot slot geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermde natuur- of landschapszones.

#### Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen is passend binnen de regionale woonvisie. Voor het planvoornemen gelden vanuit de Omgevingsverordening verder geen specifieke regels. Het plan is daarmee passend binnen de Omgevingsverordening.

### **3.3.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014**

Op 30 september 2022 is de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin zijn aanvullende regels opgenomen ten aanzien van het aspect wonen. In de wijzigingsverordening worden de reeds bestaande instructieregels met betrekking tot het onderwerp wonen in paragraaf 2.4 (artikelen 2.4.2 en 2.4.2a) vangen. De instructieregels nieuwe planvoorraad wonen luiden nu als volgt:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie.

*Het plangebied is aangemerkt als 'bestaan bedrijventerrein'. Echter het betreft een bestaande vrijkomende bedrijfslocatie in bestaande bebouwd gebied die wordt voorzien van een nieuwe functie. De bedrijfslocatie wordt ontwikkeld als woonlocatie om te voorzien in de juiste woning op de juiste locatie voor de juiste doelgroep. Hierdoor wordt beter aangesloten bij de directe omgeving zijnde een rustige woonomgeving en is sprake van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving omdat de bedrijfslocatie komt te vervallen. De beoogde woongebouwen worden stedenbouwkundig ingepast in de ruimtelijke setting aan de Tromplaan. Dit wordt versterkt door de aangrenzende herontwikkeling van het voormalige bedrijf met showroom voor rolluiken en zonwering aan de Tromplaan. Hierdoor ontstaat aan deze zijde van de Tromplaan een volledig woongebied, zodat sprake is van een duidelijke zonering tussen de bedrijvigheid aan de Roermondseweg en het wonen aan de Tromplaan*

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek.

*Met het planvoornemen worden 57 appartementen gerealiseerd bestaande uit 28 sociale huurappartementen en 29 koopappartementen of middenhuur /vrije sector huurappartementen. Deze appartementen zijn met name bedoeld voor starters, senioren en 1-2 persoonshuishoudens. Hier is concrete behoefte aan, zowel kwalitatief als kwantitatief, zoals blijkt uit de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Er vindt immers een voorzetting plaats van het regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst, aangezien deze appartementen reeds regionaal zijn afgestemd en per 1 januari 2023 onderdeel uitmaken van de planvoorraad. Voor de 26 sociale huurwoningen vindt samenwerking met een woningcorporatie plaats, waardoor sprake is van het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.*

- 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.

*Het planvoornemen is op 17 oktober 2022 regionaal afgestemd en is bij de actualisatie per 1 januari 2023 aan de planvoorraad gevoegd.*

- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.

*Na de regionale afstemming is het planvoornemen opgenomen in de Limburgse Systematiek van monitoring.*

- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

*Nadat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld (inwerking en onherroepelijk) zal de noodzakelijke omgevingsvergunning (bouwen) worden aangevraagd, waarna met de realisatie zal worden begonnen. Dit zal naar verwachting binnen vijf jaar zijn na vaststelling en onherroepelijk worden van dit bestemmingplan.*

#### Gevolgen planvoornemen

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de gestelde instructieregels vanuit de verordening.

### **3.3.4 Algehele conclusieprovinciaalbeleid**

Op basis van voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen zijn met betrekking tot het planvoornemen in de vorm van een woningbouwontwikkeling dan wel 57 appartementen in twee woongebouwen.

## **3.4 Regionaal beleid**

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

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) is in de gemeente Weert op 15 juni 2022 vastgesteld. Op 19 oktober 2022 is deze vastgestelde structuurvisie gepubliceerd en in werking getreden. De Structuurvisie Wonen 2022 geeft aan hoe dient te worden omgegaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De nadruk en ambitie ligt hierbij op de benodigde transformatie van de bestaande woningvoorraad en de gevolgen voor de directe woonomgeving. Deze structuurvisie is de opvolger van de regionale visie voor de periode 2018 - 2021 en heeft betrekking op de periode 2022 tot en met 2025. Tevens is de visie basis voor afspraken op de middellange termijn tussen de samenwerkende gemeenten en de provincie.

De structuurvisie Wonen 2022 geeft een korte terugblik op de ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. De belangrijkste regionale afspraken in de Structuurvisie Wonen 2018 zijn bedoeld om de planvoorraad (en woningbouw realisaties) beter af te stemmen op de veranderende behoefte, met ruimte voor lokaal maatwerk, maar wel rekening houdend met een verwachte naderende huishoudentop. Gedurende de looptijd van de Structuurvisie Wonen 2018 zijn de omstandigheden op de woningmarkt veranderd, met als gevolg dat de regio steeds meer focus heeft gelegd op het versnellen van (nieuwe) planontwikkelingen en bouwrealisaties van kwalitatief passende woningen. In het kader van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 is provinciaal ook vooral gefocust op het toevoegen van kwalitatief de juiste plannen en is met de regio's afgesproken minder nadruk te leggen op de harde resultaten van het schrappen van plannen op korte termijn en meer in te zetten op een blijvende inspanning over een langere periode om minder gewenste plannen te saneren of om te buigen. De in de Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen termijn waarbinnen plannen geschrapt moeten worden is daarom door de regio niet meer als harde afspraak gehanteerd. Er blijft vooral aandacht voor dynamisch voorraadbeheer en voor het schrappen van plannen die niet aansluiten bij de behoefte.

In de 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. Op deze wijze willen de gemeenten de leefbaarheid op peil houden en een thuis bieden voor (toekomstige) inwoners. De nadruk ligt in het nieuwe beleid dan ook op het realiseren van woningaanbod die kwalitatief aansluit op de behoeften met daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Daarnaast bestaat er een nadrukkelijke bestuurlijke wens om ambitieuzer te bouwen dan uitsluitend voor de

lokale/regionale behoefte. De ambitie is om een gedeelte van de overloop van Zuid-Oost Brabant op te vangen. De provincie stuurt in de Limburgse Agenda Wonen sinds medio 2020 op een versnelde realisatie van kwalitatieve plannen die voorzien in woningen voor met name senioren, starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. Deze doelgroepen sluiten voor Midden-Limburg aan bij de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek.

In de structuurvisie is aangegeven dat het aantal in kwalitatieve zin, wat ook blijkt uit het onderzoek, vooral ingezet moet worden op de realisatie van seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift, nulrede en levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop) en reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Daarnaast geeft de structuurvisie aan dat de leefbaarheid in de kernen en wijken erg belangrijk is. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie. Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

Het planvoornemen is op 17 oktober 2022 regionaal afgestemd en is bij de actualisatie per 1 januari 2023 aan de planvoorraad gevoegd.

#### Gevolg planvoornemen

Op basis van de structuurvisie Wonen Midden-Limburg kan geconcludeerd worden dat er vanuit het regionale beleid geen belemmeringen zijn met betrekking tot de woningbouwontwikkeling van 57 appartementen in twee woongebouwen. Eén woongebouw met 26 appartementen bestaat uit sociale huurappartementen en het andere woongebouw bestaat uit koopappartementen. Dit kunnen ook middelhuis of vrije sector huurappartementen zijn. Hiermee wordt ongeveer 49% van de 57 appartementen in de sociale huursector gerealiseerd. Daarnaast zitten in de woongebouwen appartementen van 65 m<sup>2</sup> (5st.) en 70 m<sup>2</sup> (4st.). Deze zullen in de huidige markt nooit meer gaan kosten dan € 355.000,- en vallen onder de noemer betaalbaar. Het percentage betaalbaar is daarmee 9%, dit in combinatie met het percentage sociaal (49%) wordt een totaal een percentage van 58% gehaald qua betaalbare woningen. Het planvoornemen levert daarmee een belangrijke bijdrage aan betaalbare woningen.

De oppervlakten van de appartementen varieert tussen ongeveer 65 tot 100 m<sup>2</sup> met mogelijke penthouses van ongeveer 120 tot 130 m<sup>2</sup> en worden levensloopbestendig. Hiermee dient het planvoornemen verschillende doelgroepen (starters, senioren en 1-2 persoonshuishoudens) en wordt een leegstaand perceel geherstructureerd en getransformeerd naar een kwalitatieve woonomgeving. Door de ligging nabij voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum) is nadrukkelijk sprake van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plaats.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Weert 2025**

De gemeente Weert heeft op 11 december 2013 de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Eén van de uitgangspunten uit de Structuurvisie is dat duurzaam geïnvesteerd moet worden in de toekomst, om Weert aantrekkelijk te houden. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

In de Structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'bedrijventerreinen bestaand'. Op de visie kaart zijn voor het overige geen specifieke aanduidingen opgenomen voor het plangebied.



*Uitsnede Visiekaart met plangebied bij rode contour*

Uit de Structuurvisie blijkt dat bij ruimtelijke (locatie)keuzes onder meer aandacht wordt gevraagd voor zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit voor kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en tegengaan van verrommeling in het buitengebied.

#### Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in het verbeteren van het woon- en leefklimaat aan de Tromplaan. Door het omzetten van de bedrijfsfunctie naar wonen wordt beter aangesloten op het aangrenzend bebouwd gebied, zijnde woonomgeving. De herstructurering c.q. transformatie van deze bedrijfslocatie naar wonen draagt bij aan een betere woonomgeving. De realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen voorziet in zorgvuldig ruimtegebruik (wonen, parkeren, groen, opvang hemelwater). De realisatie van de levensloop bestendige appartementen voor starters, senioren en 1-2 persoonshuishoudens voorziet in een concrete en kwalitatieve behoefte. Temeer omdat sprake is van een gedifferentieerd aanbod. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de doelstellingen uit de Structuurvisie.

#### **3.5.2 Welstandsnota 2017**

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In 2013 is het merendeel van Weert reeds aangewezen als welstandsvrij gebied. Het gemeentebestuur van Weert vertrouwt op de eigen verantwoordelijkheid van haar burgers, ook op het terrein van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarnaast is er efficiëntie in procedures te behalen evenals financiële besparingen. Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

1. Woongebieden, zowel rond de kern van Weert als op de kerkdorpen;
2. Kantoor- en bedrijvenparken;
3. Industrie- en bedrijventerreinen;
4. Het buitengebied, met uitzondering van de schuilgelegenheden, paardenbakken en omheiningen (hiervoor



geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);

5. Gebieden met een beeldkwaliteitsplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitsplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan);
6. Centrum Noord.

#### Gevolg planvoornemen

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het huidige bedrijventerreinen aan de Roermondseweg/Moesdijk en kan dan ook worden aangemerkt als welstandsvrij. Een uitzondering hierop zijn monumenten en stads- en dorpsgezichten en eventuele excessen. Van monumenten en stads- en dorpsgezichten is ter plaatse van het plangebied geen sprake. De toekomstige bouwplannen van de te realiseren woongebouwen met appartementen zijn qua bouwmassa vergelijkbaar met de al bestaande wooncomplexen aan de overzijde. Bij de ontwikkeling en eerste uitwerking van het woningbouwplan (verspringingen en afwisselend materiaalgebruik) is nadrukkelijk gekeken naar meer uitstraling en kwaliteit in relatie tot de omgeving en de ruimtelijke structuur (zie impressies in paragraaf 2.3). Welstand is in dit kader dan verder ook niet aan de orde.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

### 4.2 M.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planMER-plichtig, projectMER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij activiteiten die voorkomen in één van de opgenomen categorieën, maar niet de omvang hebben van de bijbehorende drempelwaarden, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan ook een aanmeldnotitie ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldnotitie besluit het bevoegd gezag (de gemeente) of er wel of geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Het besluit d.d. .... inclusief aanmeldnotitie is als Bijlage 1 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

### 4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### 4.3.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder is het plangebied gelegen binnen de onderzoekszone van de Roermondseweg. De Tromplaan en Nieuwendijk, evenals de overige wegen in directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30 km weg en daarmee niet zoneplichtig. Gezien de ligging van het plangebied binnen de onderzoekszone van de Roermondseweg, moet middels akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaai aangetoond worden dat ter plaatse van de appartementen het woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt. Ten behoeven van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek (NIPA, rapportnummer N210735.001.002c/LHO, d.d. 30 augustus 2023) uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 2.

Uit het akoestisch onderzoek is ten aanzien van wegverkeerslawaai gebleken dat de geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemming vanwege het verkeer op de Roermondseweg inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 55 dB bedraagt. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden.

Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de nieuwe bestemmingen vast te stellen. Voor de betreffende kavels, de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek (hoofdstuk 4).

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de woningen op de locatie, mits hogere waarden voor wegverkeerslawaai worden aangevraagd bij de gemeente Weert en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een nadere toetsing van de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel wordt gedaan.

#### **4.3.2 Spoorweglawaai.**

In het kader van de Wet geluidhinder is het plangebied gelegen binnen de onderzoekszone van de spoorbaan Eindhoven - Roermond. Het plangebied is op circa 200 meter ten noorden van het spoor gelegen. Ten behoeven van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek (NIPA, rapportnummer N210735.001.002c/LHO, d.d. 30 augustus 2023) uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 2.

Uit de berekening volgt een hoogste geluidbelasting  $L_{den}$  als gevolg van de spoorlijn van Eindhoven naar Roermond van 49 dB(A) ter plaatse van de nieuwe woonfunctie. Er wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) voor railverkeerslawaai. Een aanvraag om een 'hogere waarde' voor railverkeerslawaai is niet relevant.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de woningen op de locatie.

#### **4.3.3 Industrielawaai**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

#### Conclusie

Het aspect weg- en spoorweglawaai vormt geen belemmering voor de te realiseren appartementen binnen het plangebied. Het aspect Industrielawaai is niet aan de orde.

#### **4.4 Bodem**

Dit planvoornemen ziet toe op de realisatie van 57 appartementen op een voormalige bedrijfslocatie. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem hier geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (M&A, rapportnummer 221-WNi2-vo-v1, d.d. 5 oktober 2021) ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is te vinden in Bijlage 3. Uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan de hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, vanwege het feit dat een aantal verontreinigingen zijn aangetroffen in de grond en het grondwater.

De verhogingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De lichte verhoging met PCB's in een gedeelte van de bovengrond kan niet worden verklaard op basis van de zintuiglijke waarnemingen.

De verhogingen met minerale olie in de grond en met naftaleen in het grondwater zijn te relateren op basis van het vroegere gebruik van de locatie als tankstation en werkplaats. De matige verhoging in de ondergrond

is nader onderzocht. Hiervoor zijn de ondergrondmonsters opnieuw genomen. Uit de analyses blijkt dat er geen verhoging meer wordt geconstateerd.

Gezien de gehalten is geen verder nader onderzoek noodzakelijk.

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

Geconcludeerd wordt dat in verband met de realisatie van de woonbestemming op de percelen er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

#### Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij een planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

#### Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstep te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een "gemengd gebied" kan worden beschouwd. In voorliggend geval is nadrukkelijk sprake van een gemengd gebied door de ligging van het plangebied op de overgang tussen wonen en bedrijvigheid en de ligging nabij de toegangsweg

(Roermondseweg) richting het centrum. Hierdoor is geen sprake van een rustige woonomgeving en is het aannemelijk om de richtafstanden van de nabijgelegen bedrijven met één afstandsstap te verlagen.

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd. Hieruit volgt dat het plangebied is omringd door andere woonpercelen met woningen en bedrijfsgronden.

De bestemming 'Bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied wordt weg bestemd waardoor het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen enigszins wordt verbeterd. Het is daardoor in ieder geval niet meer mogelijk om bedrijfsactiviteiten te laten plaatsvinden. Voor de omliggende bedrijven moet worden bepaald of deze geen hinder kunnen ervaren van de te realiseren woningen. Omgekeerd moet worden bepaald of ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is, zoals hiervoor aangegeven, gelegen in een 'gemengd gebied', omdat de omgeving van de Roermondseweg zich kenmerkt door wisselende bebouwing en functies. Tevens is het plangebied gelegen nabij een drukke toegangsweg richting het centrum. Zo is reeds sprake van een vermenging van reguliere woningen, bedrijfswoningen en bedrijvigheid, waardoor geen sprake is van een 'rustige woonomgeving'. De richtafstanden bij een 'gemengd gebied' bedragen voor een milieucategorie 2, 10 meter en voor milieucategorie 3.1, 30 meter.

De volgende vier á vijf bedrijven grenzen aan of liggen nabij het plangebied waardoor de te realiseren woningen binnen de richtafstand zijn gelegen:

#### Roermondseweg 119

Ter plaatse van de Roermondseweg 119 zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Op deze locatie is momenteel gevestigd: BuitenHof Tuinmeubelen Weert (milieucategorie 2). De bijbehorende richtafstand is 10 meter. De feitelijke afstand bedraagt 0 meter, waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand. In dat kader is een akoestisch onderzoek (NIPA, rapportnummer N210735.001.002c/LHO, d.d. 30 augustus 2023) uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 2.

In dit het akoestisch onderzoek zijn het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L<sub>Ar,LT</sub>) en het maximale geluidsniveau (L<sub>Amax</sub>) bij de nieuwe woonbestemming veroorzaakt door alle relevante geluidsbronnen in de omgeving vastgesteld. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus industrielawaai blijkt uit de berekening dat in vrijwel alle rekenpunten wordt voldaan aan de toetswaarde in stap 2 voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2 van het akoestisch onderzoek. Uitsluitend in waarneempunt 01/4 wordt de toetswaarde van 50 dB(A) van B&MZ en het Activiteitenebesluit met 2 dB overschreden. De grenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) conform het Activiteitenbesluit wordt met 2 dB overschreden. Voor de bedrijfsfunctie moet hiervoor een maatwerkvoorschrift worden vastgesteld (art. 2.20 lid 1). Aan de eis dat bij het stellen van een hogere geluidgrenswaarden het binnenniveau is gewaarborgd wordt voldaan.

De gecumuleerde geluidbelasting L<sub>cum</sub> als gevolg van industrie en wegverkeerslawaai in rekenpunt 01/4 (hoogte 10,5 meter) bedraagt 62 dB als gevolg van de geluidbelasting van 52 dB(A) van industrielawaai en 61 dB van wegverkeerslawaai.

Er moet worden gemotiveerd waarom er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het binnenniveau, en daarmee de gevelgeluidwering, dient hierin tevens in te worden betrokken: Het woon- en leefklimaat is voor deze woning al gewaarborgd omdat er vanwege de ongecorrigeerde geluidbelasting van wegverkeerslawaai van 60 dB al gevelmaatregelen getroffen moeten worden.

Voor de maximale geluidsniveaus industrielawaai blijkt uit de berekening dat in de representatieve planologische situatie wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de maximale geluidsniveaus voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2.5 van het akoestisch onderzoek. De aanvullende maatregelen zijn beschreven in hoofdstuk 4.7 van het akoestisch onderzoek.

Samengevat blijkt ook uit dit onderzoek dat de enerzijds de nieuwe appartementen geen beperkingen voor de planologische geluidsruimte opleveren voor de nabij gelegen bedrijfsfuncties en anderzijds het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfuncties met gevelmaatregelen kan worden gewaarborgd. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### Tromplaan 61B

Op basis van de geldende bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De bijbehorende richtafstand is 0 en 10 meter. Tot voor kort was hier Nijs zonwering (incl. showroom) gevestigd (milieucategorie 2). Echter dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar een bedrijventerrein, waardoor op dit moment ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Door de breedte van de Nieuwendijk is de feitelijke afstand is circa 10, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand. Omgekeerd vormen de twee woongebouwen geen hinder voor aangrenzende bedrijfsbestemming (voormalig Nijs zonwering) omdat er reeds bestaande woningen op kortere afstand gelegen zijn.

Inmiddels is bekend dat deze locatie ook herontwikkeld wordt naar wonen. Hierdoor ontstaat er aan de zijde van de Tromplaan een goed woon- en leefklimaat voor beide ontwikkelingen. De vigerende bedrijfsbestemming komt hierdoor immers te vervallen.

#### Roermondseweg 112

Aan de overzijde van de Roermondseweg is een tankstation zonder LPG (milieucategorie 3.1) gelegen. Echter de bestemming 'Bedrijventerrein' laat milieucategorie 3.2 toe. De bijbehorende richtafstand hiervan is 50 meter. De feitelijke afstand tot het plangebied waar het planvoornemen is voorzien is circa 63 meter. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - risicovolle inrichting'. Echter zoals hiervoor aangegeven is geen sprake meer van een LPG-installatie, waardoor deze veiligheidszone niet meer aan de orde is. De twee woongebouwen vormen ook geen belemmering voor het tankstation aangezien er bestaande woningen reeds op korter afstand gelegen zijn.

#### Bedrijvigheid aan de Moesdijk

Direct achter het tankstation zijn eveneens bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan op basis van de vigerende bestemming 'Bedrijventerrein'. Net als bij het tankstation wordt hier voldaan aan de richtafstand van 50 meter gezien de grotere afstand tot het plangebied.

#### Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek wordt ten aanzien van de Roermondseweg 119 geconcludeerd dat in de representatieve planologische situatie voldaan wordt aan de toetsingswaarde voor zowel de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus voor industrielawaai. Omgekeerd is aangetoond dat de nieuwe appartementen geen beperkingen voor de planologische geluidsruimte opleveren voor de nabij gelegen bedrijfsfuncties. Daarnaast kan het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie met gevelmaatregelen worden gewaarborgd. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de overige bedrijvigheid kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand waardoor het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen wordt gewaarborgd. Omgekeerd vormen deze nieuwe woningen geen belemmering voor de geldende bedrijfsbestemmingen omdat in alle gevallen reeds bestaande woningen op korte afstand zijn gelegen, welke maatgevend zijn.

## 4.6 Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet 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), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van maximaal 57 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg wordt gebleven. Het mogelijk maken van deze woningen valt daarmee binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.7 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Gezien de ligging in bestaand bebouwd gebied zijn er geen geurveroorzakende agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen is daarmee eveneens gewaarborgd. Omgekeerd zijn woningen geen geur veroorzakende objecten en vormen deze geen belemmering voor de omgeving.



## Conclusie

Om deze reden is vormt geur geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

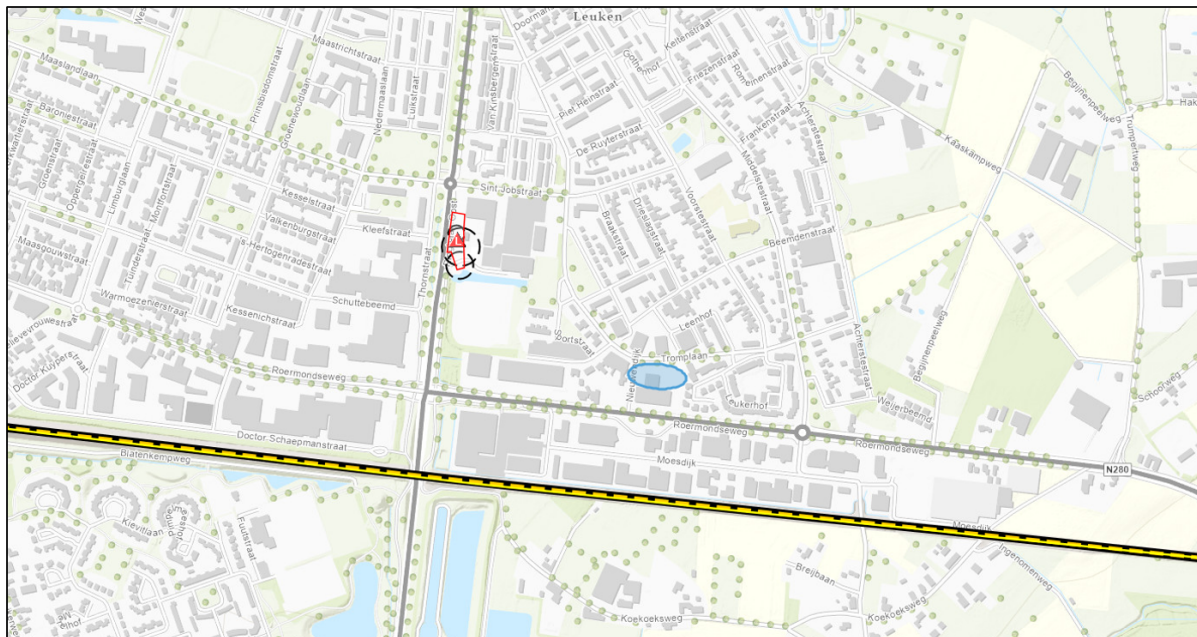
## 4.8 Externe veiligheid

### Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' - [www.risicokaartnederland.nl](http://www.risicokaartnederland.nl) (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



*Uitsnede risicokaart met plangebied bij blauwe contour*

Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat op een afstand van circa 370 meter is een LPG punt aanwezig. Het betreft een Esso tankstation gelegen aan de Ringbaan Oost. Echter het LPG punt is gesaneerd als gevolg van de ontwikkeling van het aangrenzende winkelcentrum. Het betreft nu een tankstation zonder LPG waardoor geen sprake meer is van een risicovolle inrichting.

Op een afstand van circa 200 meter ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Eindhoven - Roermond gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone -

plasbrandaandachtsgebied' en 'vrijwaringszone- spoor'. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ -contour) van het spoor. Deze bedraagt 1-5 meter en reikt daarmee niet tot het plangebied.

De te realiseren woningen zijn wel gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor voor het groepsrisico. Dit houdt in dat er wel een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Op basis van de Risicokaar Basisnet, ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-8}$ , waarbuiten in principe geen significante rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Daarnaast is sprake van een gebied met een redelijk hoge personendichtheid als gevolg van de aanwezige functies, waardoor een eventuele toename van het aantal aanwezige personen op 200 meter van het spoor geen of slechts een zeer beperkte invloed zal hebben op de hoogte van het groepsrisico en redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze toename niet meer zal zijn dan 10%. Verder geldt op basis van de figuur 'resterende groepsrisico's na inwerkingtreding van Basisnet Spoor', zoals opgenomen in de rapportage 'Basisnet Spoor' ter plaatse van het plangebied dat het groepsrisico minder dan 0,3 x de oriëntatiewaarde bedraagt. Er is kortom geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en er kan op basis van de bovengenoemde gegevens redelijkerwijs worden aangenomen dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarden.

Op basis hiervan kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat ingegaan dient te worden op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor, en
2. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

#### Ad 1.

Voor wat betreft de spoorlijn bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:

- met (zeer) brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is gezien de tussenliggende afstand en de tussenliggende bebouwing zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.

De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen zeer goed bereikbaar is voor de hulpdiensten. De brandweer is namelijk op korte afstand (ongeveer 800 meter) en direct aan het spoor gelegen. Het is gebruikelijk dat bij een incident op het spoor, de brandweer zich met name zal richten op het koelen en afschermen van de spoorketelwagon, het blussen van (secundaire) branden, het beperken en neerslaan van toxische dampen.

#### Ad 2.

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te

brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddend gedrag.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. De woonfunctie binnen het plangebied is over het algemeen goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig via de Tromplaan. Hierin treden geen wijzigingen op ten opzichte van de huidige situatie

Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De woonfunctie binnen het plangebied is over het algemeen goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig via de Tromplaan.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Ten aanzien van zelfredzaamheid is gezien de afstand van de risicobronnen ten opzichte van het plangebied en de grootte van het plangebied, schuilen en/of vluchten de juiste handelingsperspectieven. Daarmee kan het aantal (dodelijke) slachtoffers gereduceerd worden. De zelfredzaamheid kan worden vergroot door het plaatsen in de nieuwe appartementen van een rampeninstructiekaart op een duidelijk zichtbare plaats welke onder meer een verwijzing naar NL-Alert maakt en waarop een ontruimingsplan is getekend waarin duidelijk vermeld staat hoe te handelen bij een brand- en toxisch scenario op het spoor en zorgdragen dat de toekomstige bewoners weten hoe te handelen.

#### Conclusie

Op basis van voorgaande verantwoording wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

#### **4.9 Leidingen**

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Vanuit dit aspect gelden er dan ook geen beperkingen voor de (functionele) invulling, bebouwing en het gebruik van het plangebied. De twee woongebouwen met appartementen worden aangesloten op de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, telefonie/internet) zoals aanwezig in het straatprofiel van de Tromplaan dan wel Nieuwendijk.

#### Conclusie

Er zijn geen beschermingszones dan wel belemmeringstroken van leidingen van invloed op het plangebied.

## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.10.1 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten behoeve van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting pas in 2021 van kracht wordt. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Dit betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> of een diepte van meer dan 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de realisatie van de 57 appartementen in twee woongebouwen is archeologisch onderzoek dan ook noodzakelijk.

Op 27 januari 2023 heeft Econsultancy een archeologisch bureau en verkennend booronderzoek uitgevoerd met het rapportnummer 18127.001, te vinden in Bijlage 4. Uit het bureauonderzoek (specifieke archeologische verwachting) blijkt dat uit de landschappelijke ligging op waarschijnlijk dekzandwelingen met een oud bouwlanddek maar waarschijnlijk ver verwijderd van open water, blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum ongunstig is geweest voor jagers en verzamelaars en vanaf het Neolithicum redelijk gunstig voor landbouwers. De verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum en Mesolithicum is daarom laag. Op basis van de landschappelijke ligging, met een bodem die mogelijk minder vruchtbaar is dan in de kern van de micro-regio Weert-Nederweert, krijgt het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Het plangebied ligt op de oudste kaarten (vanaf de derde kwart van de 18e eeuw) in een agrarisch gebied omringd door wegen en is zelf in agrarisch gebruik tot na de Tweede wereldoorlog. Daarnaast is in het plangebied, mogelijk vanaf de Late-Middeleeuwen, een hoge zwarte enkeerdgrond is opgeworpen. De perioden Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd krijgen diensgevolge een hoge verwachting al is het mogelijk dat de archeologische sporen alleen betrekking hebben op het agrarisch gebruik.

Hierop volgend heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat onder de verharding in het hele plangebied opgebrachte/geroerde lagen aanwezig zijn. Hieronder ligt de C-horizont. De C-horizont is niet overal op dezelfde diepte aangetroffen, tussen de 0,6 en 1,4 meter. Hoewel enig reliëf in het plangebied niet uitgesloten kan worden zijn de verschillen in hoogtes binnen zo'n klein gebied dermate groot dat dit haast geen natuurlijke reden kan hebben maar dat door graafwerkzaamheden delen van de C-horizont zijn verwijderd of geroerd zijn met het opgebrachte pakket. Het aangetroffen bodemprofiel komt niet overeen met het bodemtype zoals weergegeven op de Bodemkaart van Nederland. Waarschijnlijk is voorafgaand aan de inrichting van het plangebied de hoge zwarte enkeerdgrond en een deel van de C-horizont afgegraven en afgevoerd en is het daarna opgehoogd met grond van elders .

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat behoudenswaardige archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

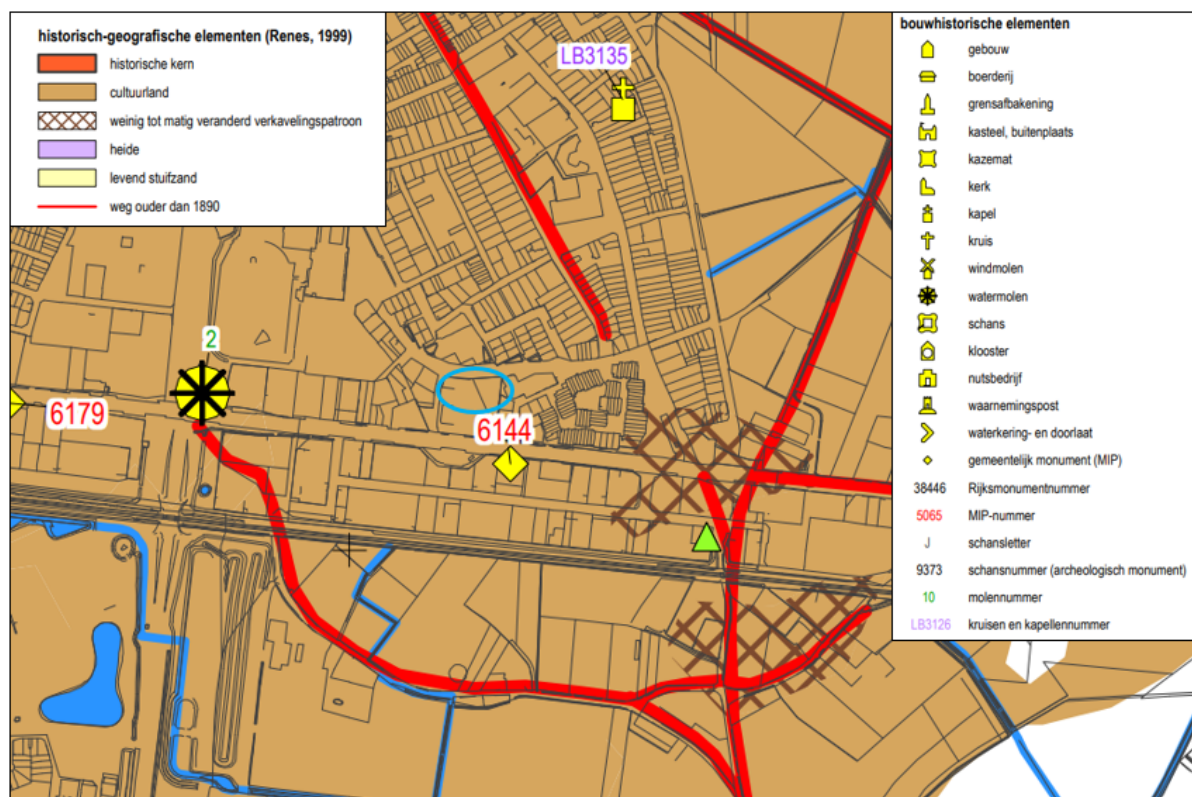
### Conclusie

Gelet op de uitkomst van het archeologisch bureau en verkennend booronderzoek kan het plangebied worden vrijgegeven. Door de beoordelaar van de het archeologisch onderzoek, namens de gemeente Weert, is aangegeven dan kan worden ingestemd met het archeologisch vrij geven van het plangebied (Bijlage 5) en vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van de 57 appartementen in twee woongebouwen.

### 4.10.2 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen dan wel afwijking van een bestemmingsplan. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan of afwijking moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Weert- Nederweert*

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig, die aangemerkt is als rijks- dan wel gemeentelijk monument. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd gemeentelijk stads- of

dorpsgezicht. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Daarnaast is een groot deel van de gronden onbebouwd en geheel verhard. Met de realisatie van twee woongebouwen wordt geen afbreuk gedaan aan eventuele cultuurhistorische waarden.

#### Conclusie

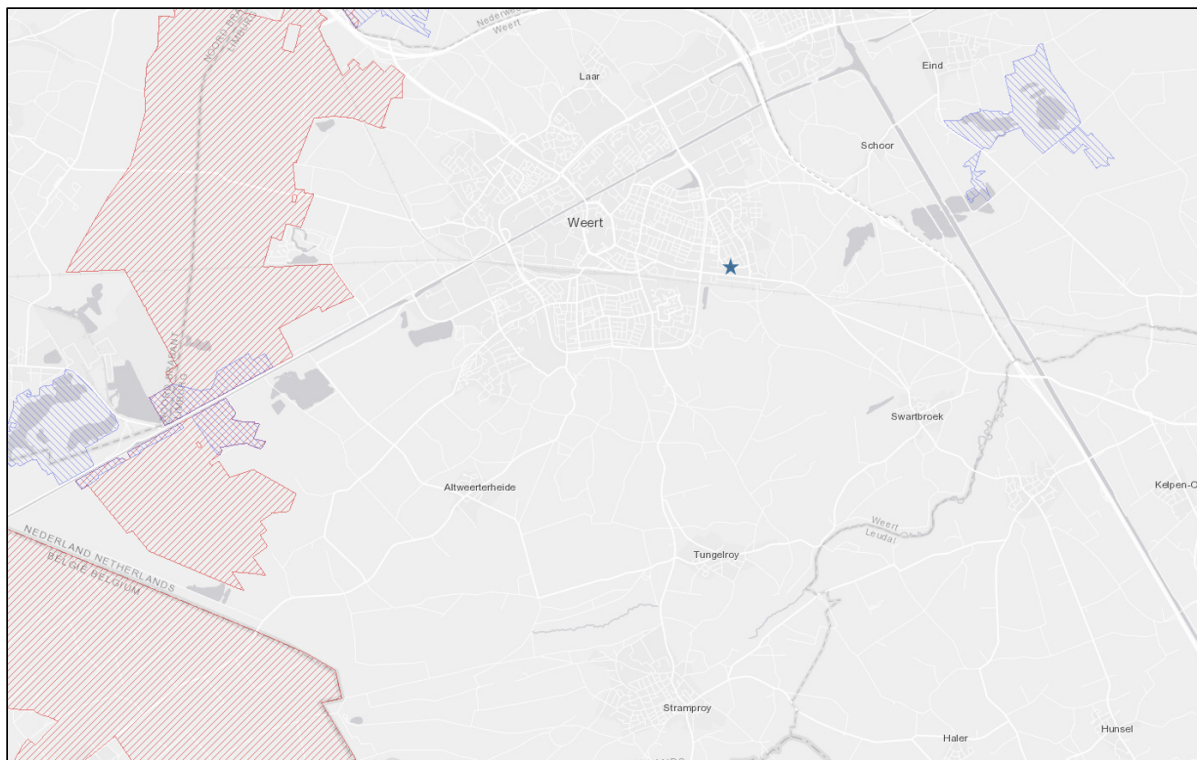
Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.11 Ecologie

#### 4.11.1 Natura 2000

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Op ca. 3.5 kilometer afstand vanaf het plangebied is Natura 2000-gebied 'Sarsven en De Banen' gelegen . Op ca. 5.5 kilometer afstand is Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' gelegen. Negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen ten gevolge van de realisatie en in gebruik name van de 57 appartementen in twee woongebouwen zijn gezien de ruime afstand, op deze Natura 2000-gebieden uit te sluiten.



*Uitsnede Natura 2000 kaart, Plangebied ter hoogte van blauwe ster*

#### 4.11.2 Stikstof

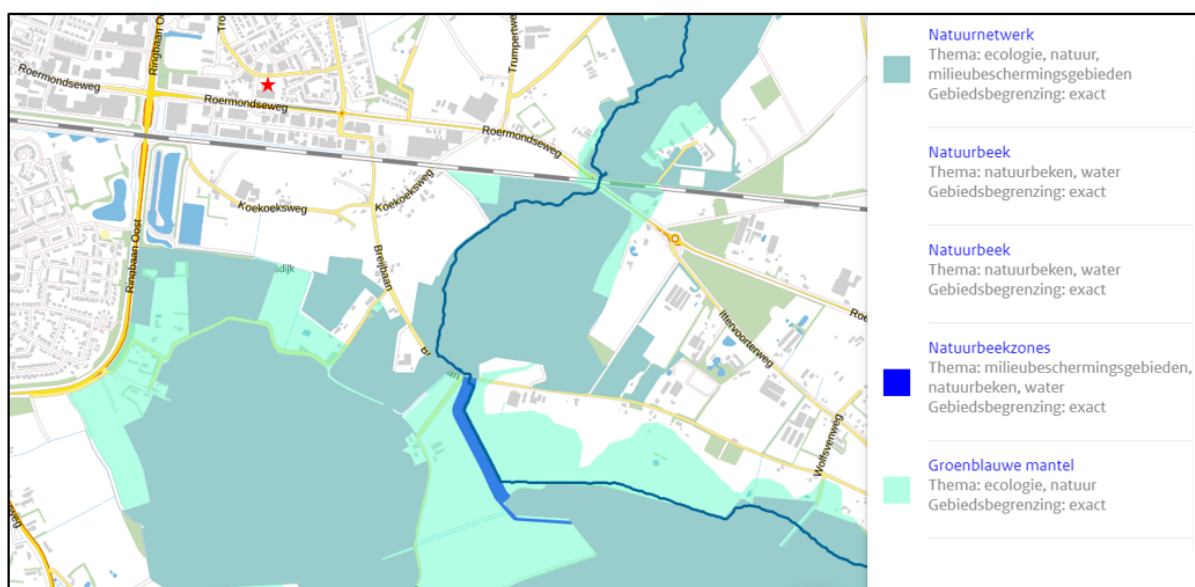
De uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 heeft bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis gebruikt mag worden voor toestemming voor activiteiten in het kader van de Wnb en dat de “standaard grenswaarde” uit het PAS niet meer gebruikt mag worden. Dit houdt in dat voor planologische procedures en bij de verlening van een omgevingsvergunning een stikstofbeoordeling en, afhankelijk van een stikstofberekening en/of voortoets, mogelijk ook een vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Voor elke toename in stikstofneerslag boven de 0,00 mol/ha/jaar, hoe klein dan ook, is een onderbouwing nodig.

Na het wegvallen van het PAS is er gewerkt aan nieuwe wettelijke kaders. In de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel (juli 2021) was een partiële vrijstelling opgenomen met betrekking tot de bouwactiviteiten van een plan of project. Dat betekent dat deze fase buiten beschouwing diende te blijven en enkel de effecten ten aanzien van de gebruiksfase beoordeeld dienen te worden. Op 2 november 2022 is door de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak betreffende het ondergrondse CO<sub>2</sub>-opslagproject Porthos waarin de vrijstelling van deze bouwactiviteiten ter beoordeling voor lag. De Raad van State heeft in haar uitspraak geoordeeld dat de stikstof die in de bouwfase vrijkomt niet buiten beschouwing mag worden gelaten. Concreet betekent dit dat de bouwvrijstelling geschrapt is en de juridische situatie teruggedraaid is naar het wettelijk kader vóór 1 juli 2021. Dit houdt in dat voor alle plannen en projecten zowel de tijdelijke bouwphase alsook de permanente gebruiksfase beoordeeld dient te worden.

Voor het onderhavige plan is daarom een beoordeling van zowel de bouwactiviteiten als de gebruiksfase aan de orde. Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is onderzocht of het planvoornemen leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In dit kader is een notitie beoordeling stikstof (projectnr. J219644 d.d. 9 november 2023, Bijlage 6) opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat het planvoornemen in de realisatiefase en gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Voor het plan is derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

#### 4.11.3 Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Limburg (voorheen goudgroene natuurzone) vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.



*Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, plangebied ter hoogte van rode ster*

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast ligt de locatie op een afstand van circa 0.60 km tot de groenblauwe mantel en circa 0.64 km tot het Natuurnetwerk. Dit betreft buitengebied in de vorm van de Moeselpeel aan de zuidzijde van het spoor. Door het voorgenomen planvoornemen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Gesteld kan worden dat risico's voor aantasting van het Natuurnetwerk juist verminderd worden, door de bestemmingswijziging van bedrijventerrein naar wonen. Daarnaast ligt tussen het plangebied en het Natuurnetwerk nog een strook bedrijvigheid met categorie 3.1. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 4.11.4 Houtopstanden

Daarnaast beschermt de Wet natuurbescherming bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen houtopstanden gekapt, waardoor een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming kan worden uitgesloten. Indien er in de toekomst bomen worden gekapt geldt artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat zorggedragen dient te worden voor het herbeplanten binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand.

#### Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.11.5 Soorten bescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrictlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Roermondseweg/ Moesdijk. In de huidige situatie betreft het een bedrijfsperceel (perceel T4054 en T4056). Hierbij wijzigt de bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen. Ter plaatse van de percelen zijn 57 appartementen in twee woongebouwen voorzien. De ondergrond bestaat, ter plaatse van deze percelen geheel uit verharding (zie onderstaand figuur).





*Indicatie plangebied bestaande bebouwing en gazon met tuinbeplanting*

Om uit te sluiten dat het gebouw geschikt is voor eventuele beschermde soorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (NIPA milieutechniek b.v., 16 maart 2022, projectnummer: N210735). Het onderzoek is te vinden in Bijlage 7.

Uit onderzoek is gebleken dat op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de Tromplaan te Weert, kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden.

Wel dient er gewerkt en gehandeld te worden conform de zorgplicht die geldt voor beschermde maar ook algemene diersoorten. Volgens de zorgplicht dienen er, in redelijkheid, zo veel mogelijk maatregelen genomen te worden om onnodige schade aan alle dieren en planten te voorkomen. Dit geldt voor alle mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied en dus ook voor soorten met een vrijstelling.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan de nieuwbouw meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen, maar ook aan het bouwen van groene of bruine daken. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het natuurinclusief bouwen concreet meegenomen.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen gezien het voormalige bedrijfsgebruik, de verharding en de afwezigheid van groenvoorzieningen. Uit de quickscan is gebleken dat kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden.

#### 4.12 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

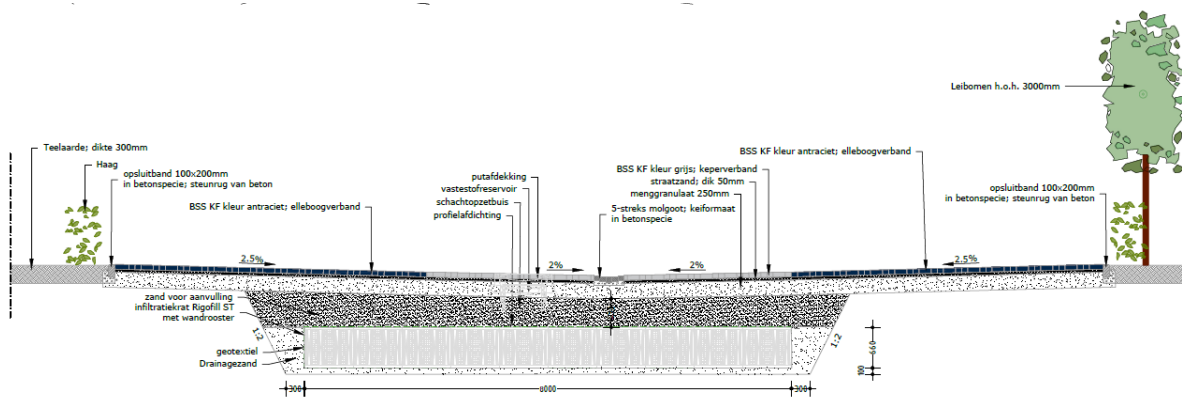
Voorliggend planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging voor de realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen. Momenteel zijn de twee desbetreffende percelen geheel verhard en is er is nagenoeg geen groen aanwezig. Op de percelen bevindt zich één bedrijfsloods. Zowel de verharding als de bebouwing is aangesloten op de bestaande riolering die ter plaatse aanwezig is. Het betreft een gemengd stelsel waardoor het regenwater in de huidige situatie wordt opgevangen in het riool.

Om te beoordelen of de bodem voldoende waterdoorlatend is, is een infiltratieonderzoek (BKK bodemadvies, rapportnummer 230173.BKK, d.d. 21 maart 2023, Bijlage 8 uitgevoerd. In dit infiltratieonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gegeven:

- Uit de meetresultaten volgens de Constant head-methode blijkt dat op basis van de classificatie in de doorlatendheid de bovenste meter bestaande uit zwak siltig, zwak grindig zand als goed doorlatend wordt beoordeeld.
- Uit de in situ meetresultaten blijkt dat op basis van de classificatie in de doorlatendheid dat de onderzochte leemlagen over het algemeen als slecht tot zeer slecht doorlatend worden beoordeeld. De verkregen k-waarden voor de leemlagen worden bevestigd met het resultaten uit het SCG-onderzoek. Theoretisch wordt een k-waarde berekend die eveneens als slecht doorlatend kan worden beoordeeld.
- Aan de hand van de geplaatste peilbuis is de doorlatendheid in de grond van beneden de grondwaterstand (verzadigde zone) bepaald. Uit een tweetal meting volgens de Falling Head methode blijkt dat de doorlatendheid als goed wordt beoordeeld
- De onderzochte bodemlagen in de onverzadigde zone bieden derhalve geen goede mogelijkheden om het hemelwater in de bodem te infiltreren. De zandlaag in de bovenste meter is dan wel als goed doorlatend beoordeeld, echter hier bevindt zich onder deze zandlaag een afsluitende leemlaag die nagenoeg geen water door laat.
- Daarentegen biedt de onderzochte bodemlaag in de verzadigde zone wel mogelijkheden om het hemelwater in de bodem te infiltreren. De zandlaag in de ondergrond van 3,0 tot 3,6 mmv is als goed doorlatend beoordeeld.

Ten aanzien van de definitieve inrichting van de infiltratievoorziening dient rekening te houden met bovenstaande conclusies.

In de nieuwe situatie vindt er veel vergroening plaats en worden er ondergrondse infiltratievoorzieningen in de vorm van infiltratiekratten aangelegd ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de zijde van de Leukerhof. Deze kratten worden op voldoende afstand gelegd van de (bestaande) bomen om 'verdrinking' te voorkomen. Deze ondergrondse infiltratievoorzieningen hebben voldoende capaciteit (bergingsseis 100 mm) om de bebouwing en verharding volledig af te koppelen, waarbij rekening is gehouden met de conclusies uit het infiltratieonderzoek. Echter uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de bodem onvoldoende infiltreert om binnen 24 uur de voorziening leeg te maken. Daarom zal gebruik worden gemaakt van vertraagd afvoeren. Om de voorziening binnen 24 uur leeg te maken is een wervelventiel ontworpen dat 0,5 l/ha kan afvoeren. Aandachtspunt hierbij is dat het wervelventiel werkt op het principe van vrij verval. Hiervoor moet de riolering diep genoeg liggen om het water af te kunnen voeren.



### *Doorsnede parkeerterrein aan de zijde Leukerhof met ondergrondse infiltratiekragen*

Ter plaatse van de Tromplaan en Nieuwendijk is een gemengd rioolstelsel aanwezig met een diameter van 800 mm. Deze diameter is met name nodig voor de afvoer tijdens neerslag. Door de bouw van de appartementen neemt het afvalwaterdebiet toe tijdens droogweer. De droogweerafvoer is echter niet maatgevend. De maatgevende belasting voor het rioolstelsel vindt plaats tijdens neerslag. Een gedeelte van het bestaande gebouw wordt gesloopt. Dit is ongeveer 670 m<sup>2</sup>. De belasting van het rioolstelsel tijdens neerslag neemt daardoor af. De afname van het afvoerend debiet tijdens neerslag is groter dan de toename van het debiet door de bouw van de appartementen. De capaciteit van het bestaande rioolstelsel ter plaatse van de Tromplaan en Nieuwendijk is derhalve voldoende om de appartementen hierop aan te sluiten. Er worden geen knelpunten verwacht voor aansluiting op het riool aan de Tromplaan dan wel Nieuwendijk.

### Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen. De waterhuishouding wordt door middel van onderhevig planvoornemen juist verbeterd.



## Hoofdstuk 5 Planopzet

### 5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### 5.2 Uitgangspunten

#### 5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een BGT/BRK ondergrond. In de digitale verbeelding op ruimtelijke plannen is dit de topografische ondergrond, luchtfoto of BGT. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouw mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het aangrenzende vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'.

De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

## 5.3 Toelichting op de planregels

### 5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

#### Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

#### Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

### Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

### Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

### Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

### Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

## **5.4 Toelichting op bestemmingen**

### **5.4.1 Bestemming Wonen**

#### *Het beleid*

De bestemming 'Wonen' geldt voor het gehele plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. (Bestaande) woningen worden voorzien van een redelijke bouwmogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak. Daarbij worden de twee afzonderlijke

woongebouwen door middel van een bouwvlak qua positionering vastgelegd.

2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Bij ontwikkelingen, zoals in voorliggend bestemmingsplan, is het maximum aantal toegestane woningen middels een maatvoeringsaanduiding opgenomen.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderen, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.

#### *Het bouwvlak*

De woningen c.q. woongebouwen moeten gesitueerd worden binnen het bouwvlak. In dat kader is het bouwvlak afgestemd op het beoogde bouwplan. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens is bepaald op ten minste 3 meter, zodat daarmee een acceptabele ruimtelijke situatie wordt gewaarborgd in relatie tot de omgeving en aangrenzende percelen. Voor bouwvlakken voor woningen waar nog geen vergunning verleend is, zijn maatvoeringsaanduidingen voor het maximum aantal woningen opgenomen. Tevens zijn maatvoeringen aangeduid ten aanzien van de toegestane goot-/bouwhoogte en is geregeld dat binnen het bouwvlak een parkeergarage is toegestaan op basis van ondergronds bouwen tot een maximum diepte van 3,5 meter.

## **5.5 Algemene regels**

### **5.5.1 Anti-dubbelregel**

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### **5.5.2 Algemene bouwregels**

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

### **5.5.3 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarin het wordt verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).



#### **5.5.4 Algemene afwijkingsregels**

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

#### **5.5.5 Algemene wijzigingsregels**

De specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden hebben als doel het bestemmingsplan van flexibiliteit te voorzien. Via gedeeltelijke planwijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden besloten tot wijziging van het plan, zonder dat daarvoor een normale (integrale) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

#### **5.5.6 Overige regels**

In dit artikel zijn (wettelijke) regels en regels ten aanzien van het oprichten van geluidsgevoelige objecten opgenomen.

### **5.6 Overgangs- en slotregels**

#### **5.6.1 Overgangsrecht**

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

#### **5.6.2 Slotregel**

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



## Hoofdstuk 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 bestemmingsplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

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

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

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

### 6.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten 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, NWWA 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 gemeente breed 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 bedrijfspanen, het wonen in bedrijfspanen, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeente brede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

### **6.3 Overgangsrecht**

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

### **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'.

## Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

### 7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Weert en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan de 57 appartementen in twee woongebouwen worden gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Gezien het feit dat het planvoornemen wordt gerealiseerd in bestaande bebouwd gebied waar de infrastructuur reeds aanwezig is, zijn er naar verwachting ten gevolge van dit plan geen kosten die hiervoor afgewenteld dienen te worden. Eventuele kosten voor de aanleg van inritten en nutsvoorzieningen worden via leges bij initiatiefnemer verhaald. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 57 appartementen in twee woongebouwen middels herstructurering en transformatie van de PDV-locatie op de hoek Tromplaan/Nieuwendijk. Onderhavige plangebied is reeds enkele jaren niet meer in gebruik als bedrijfslocatie en de bestaande bebouwing staat leeg en is gedeeltelijk verhuurd. Er is hierdoor sprake van verpaupering waardoor het als 'rotte plek' kan worden aangemerkt. Met de realisatie van de 57 appartementen in twee woongebouwen vervalt de bedrijfsbestemming en wordt een groene woonlocatie gerealiseerd. Door het weg bestemmen van de bestemming 'Bedrijventerrein' is zelfs een sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen.

Op 7 november 2022 heeft er een inloopmiddag/-avond voor de omwonenden plaatsgevonden. Hievoor zijn ongeveer 60 omwonenden uitgenodigd inclusief de wijkraad. Deze middag/avond is goed bezocht. Tevens waren de gemeente en Wonen Limburg aanwezig.

De omwonende werden in de gelegenheid gesteld om het planvoornemen te bekijken en vragen te stellen aan zowel de initiatiefnemer als een vertegenwoordiger van de gemeente. De algemene tendens was dat men zich kon vinden in de plannen en de omwonenden het een positieve ontwikkeling vonden voor de omgeving. Enkele directe omwonenden van het Leukerhof, direct grenzend met de tuin aan de achterkant aan het plangebied, hadden een aantal specifieke vragen inzake groen, erfafscheiding, fundering en capaciteit riolering. Er zijn zorgen geuit over de snelheid en de omvang van het verkeer op de Tromplaan en de onveilige situatie op de hoek met de Nieuwendijk.

De omwonende met de vragen met betrekking tot verkeer en riolering behartigd de belangen van een aantal omwonenden. Met deze persoon is contact en wordt de informatie gedeeld. Hij draagt zorg voor de verdere verspreiding onder het comité.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen over het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de ter inzage legging

kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
  1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- b. Vaststelling:
  1. Vaststelling door de Raad
  2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- c. Beroep:
  1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
  2. Reactieve aanwijzing
  3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 14 december 2022 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Tromplaan ongenr.'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met herstructurering en transformatie van het plangebied van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie waarbij 57 appartementen in twee woongebouwen worden gerealiseerd.

### 8.3 Vooroverleg met instanties

Onderhavig planvoornemen betreft het herstructurering en transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Het planvoornemen betreft een invulling aan de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in een woongebied in de bestaande bebouwingsstructuur aan de Tromplaan, binnen het bestaande bebouwd gebied van Weert in aansluiting op de woonomgeving. Het planvoornemen is passende binnen de bestaande ruimtelijke structuur zoals aanwezig aan de Tromplaan. Er zijn hiermee geen rijks- en provinciale belangen in het geding. Om deze reden is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De vooroverlegpartners zijn wel geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.







