



# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



**Bocholterweg 136**



## Verantwoording en Status

Titel:	Bestemmingsplan Bocholterweg 136
Rapportnummer:	NL.IMRO.0988.BPBocholterweg136-VA01
Ontwerp:	27 november 2023
Definitief:	19 april 2024

# BEUSMANS & JANSEN

## Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken  Bestemmingsplannen  Ruimtelijke onderbouwingen  
Planschaderisico-analyses  Begeleiding bouwprojecten

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl) T: 077 374 48 17 E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

© 2024 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.*



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Voorgaand bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Analyse van het plangebied</b>	<b>9</b>
2.1 Beschrijving plangebied e.o.	9
2.2 Ruimtelijke structuren	10
2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur, stedenbouw en landschap	10
2.2.2 Verkeer	11
2.2.3 Groen en water	11
2.3 Waarden van het plangebied e.o.	11
2.3.1 Natuur en landschap	11
2.3.2 Flora en fauna	13
2.3.3 Cultuurhistorie en archeologie	15
2.4 Conclusie	16
<b>Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling</b>	<b>17</b>
3.1 Projectbeschrijving	17
3.2 Ontsluiting en parkeren	20
3.3 Groen- en watervoorzieningen	22
3.4 Brandveiligheid	23
3.5 Duurzaamheid	24
3.6 Privacy en bezonning	24
<b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>	<b>25</b>
4.1 Rijksbeleid	25
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	25
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	26
4.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	27
4.2 Provinciaal beleid	28
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie	28
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg	29
4.2.3 Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023	31
4.3 Regionaal beleid	32
4.4 Gemeentelijk beleid	33
4.4.1 Structuurvisie Weert 2025	33
4.4.2 Natuur & Landschapsvisie	34
4.4.3 Strategische visie 'Werken aan Weert 2030'	36
<b>Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten</b>	<b>38</b>
5.1 MER-beoordeling	38





5.2	Geluidhinder	39
5.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	40
5.4	Luchtkwaliteit	41
5.5	Externe veiligheid	42
5.5.1	Risicovolle inrichtingen (Bevi)	42
5.5.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	43
5.6	Milieuzonering	43
5.6.1	Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	44
5.6.2	Invloed milieuhinder op het plangebied	44
5.7	Kabels, leidingen en straalpaden	48
5.7.1	Inleiding	48
5.7.2	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	48
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>49</b>
6.1	Waterbeleid	49
6.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	49
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>54</b>
7.1	Algemeen	54
7.2	Planmethodiek	54
7.3	Verbeelding	54
7.4	Planregels	55
7.4.1	Algemeen	55
7.4.2	Opbouw bestemmingsregels	55
7.5	De bestemmingen, algemene aanduidingsregels en aanduidingen	55
7.5.1	De bestemmingen	55
7.6	Nadere eisen ter verbetering	58
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Handhaving</b>	<b>59</b>
8.1	Inleiding	59
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	60
8.3	Overgangsrecht	60
8.4	Voorlichting	61
8.5	Sanctionering	61
<b>Hoofdstuk 9</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade</b>	<b>62</b>
<b>Hoofdstuk 10</b>	<b>Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>
10.1	Procedure	63
10.2	Kennisgeving voorbereiding	63
10.3	Omgevingsdialoog	64
10.4	Ontwerp-besluit	64
<b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Ladder duurzame verstedelijking</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkenkend bodemonderzoek</b>	



- Bijlage 3      Geohydrologisch onderzoek**
- Bijlage 4      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 5      Aeriusberekening**
- Bijlage 6      Ecologisch onderzoek**
- Bijlage 7      Landschappelijk inrichtingsplan**
- Bijlage 8      Aanmeldnotitie MER**
- Bijlage 9      Onderzoek luchtkwaliteit**

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de zuidwestkant van de woonkern Altweerterheide (gemeente Weert) een woningbouwplan tot ontwikkeling te brengen dat voorziet in de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van **19 woningen waarvan 5 levensloopbestendige woningen**, 4 starterswoningen en een woongebouw met 5 levensloopbestendige woningen en 5 starterswoningen verdeeld over 2 bouwlagen. De bebouwing zal worden omgeven door groen. Onderdeel van deze ontwikkeling is ook de aanleg van een nieuwe ontsluiting, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen, hemelwaterinfiltratie en overige bijbehorende voorzieningen.

Op 29 juni 2023 heeft het bevoegd gezag haar principemedewerking toegezegd voor dit initiatief en woonprogramma, met als voorwaarde dat de parkeergelegenheid veilig moet kunnen worden ontsloten en dat er een omgevingsdialog wordt gevoerd.

De gemeente Weert wil aan deze ruimtelijke ontwikkeling **19 woningen**, waartoe 2 woningen zullen moeten worden gesloopt) in principe medewerking verlenen door de vaststelling van een nieuwe en passende planologisch-juridische regeling in de vorm van een regulier bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan '**Bocholterweg 136**' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project .

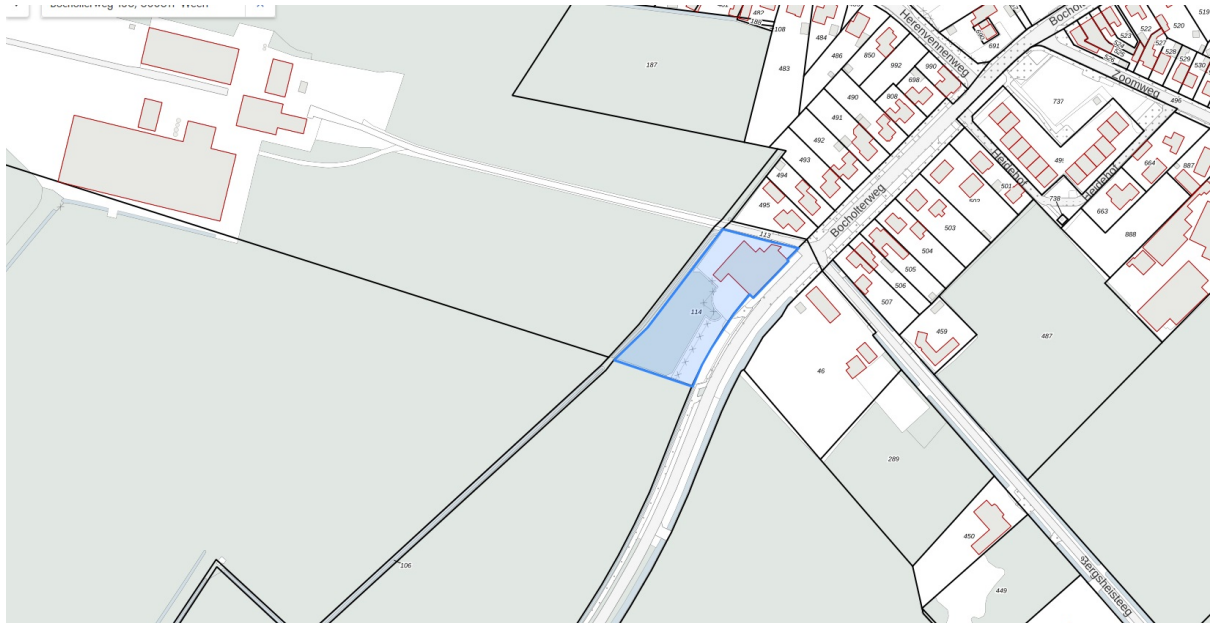
### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert sectie AH nummer 114. Dit perceel beslaat een oppervlakte van circa 3800 m<sup>2</sup>. Op onderstaande luchtfoto en uitsnede uit de kadastrale omgevingskaart is de ligging van de ontwikkelingslocatie weergegeven:



Afbeelding: Ligging plangebied

De kadastrale situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



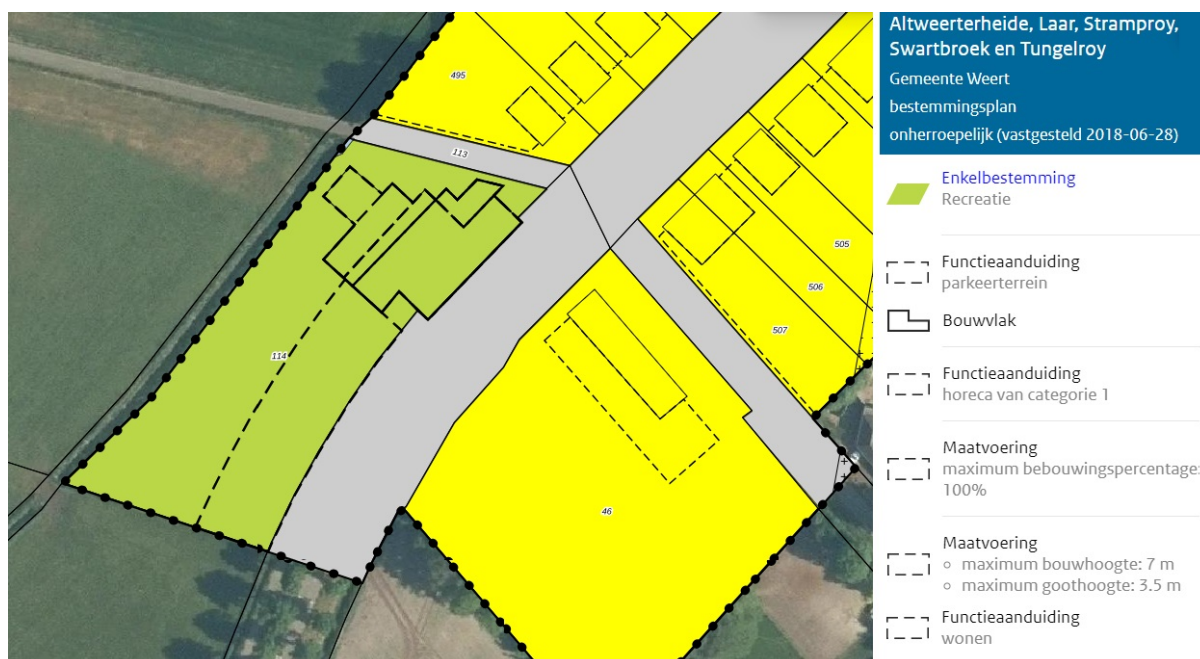
Afbeelding: kadastrale situatie

Het parkeerterrein wordt, voor zover dit op gemeentelijk eigendom ligt, in oorspronkelijke staat hersteld en maakt verder geen deel uit van de ontwikkeling.

### 1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' met de bestemming 'Recreatie' van toepassing:

Bestemmingsplan	Bestemming en aanduidingen	Vaststelling Raad
Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy	- bestemming Recreatie Aanduidingen: - wonen (2x) - parkeerterrein - horeca van categorie 1 - bouwvlak en maatvoeringen	28 juni 2018



Afbeelding: Uitsnede verbeelding Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy

Binnen de bestemmingen 'Recreatie' is het realiseren van slechts 2 woningen toegestaan, indien deze gerelateerd zijn aan de recreatieve bestemming (bedrijfswoningen dus); het realiseren van burgerwoningen is niet toegestaan. Een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is niet aanwezig. Daarom is het voor de realisatie van **19 nieuwe** burgerwoningen noodzakelijk om een reguliere bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van (de waarden van) het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 8 wordt aandacht besteed aan het aspect 'handhaving'. In hoofdstuk 9 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Analyse van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving. Ook worden de aanwezige gebiedswaarden (natuur en landschap, flora en fauna en cultuurhistorie) van het plangebied beschreven.

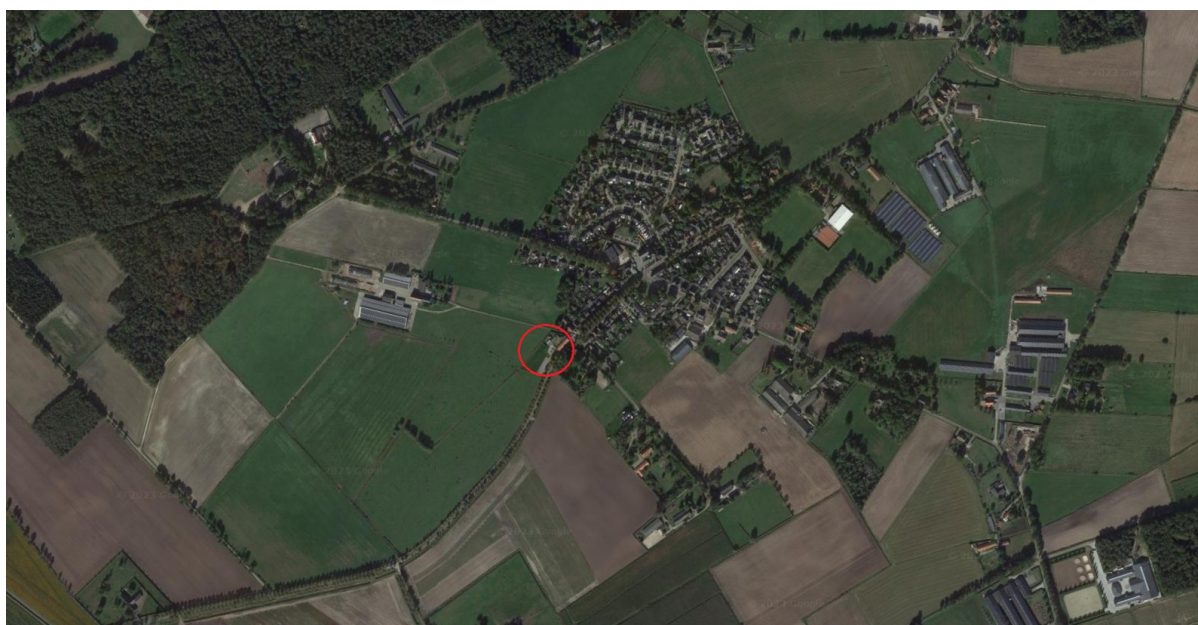
### 2.1 Beschrijving plangebied e.o.

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de kern Altweerderheide.

Het dorp dankt zijn naam aan het bos-, moeras- en heidegebied in het zuidwesten van Weert: Oudeweertseheide. Altweerderheide is een ontginningsdorp op zandgrond; de ontginning van het gebied rond Altweerderheide is pas begonnen in het begin van de twintigste eeuw. Dit leidde tot de bouw van verschillende boerderijen in het gebied. In de nabijheid bestond een kapel uit 1723. Later ontstond er een echte woonkern met het houten kerkje uit 1925 als centraal punt.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog woonden er slechts enkele tientallen gezinnen in de kleine woonkern rond de parochiekerk. Na de oorlog trokken veel jongeren uit het dorp weg om in de stad beter werk te zoeken. Dit zorgde voor een leegloop van het dorp. Na de oorlog werd er een grensovergang met België geopend en werd er een verharde weg aangelegd, de Bocholterweg (weg tussen Altweerderheide en Bocholt). De laatste jaren is er weer nieuwbouw gekomen in het dorp zoals Heidebeemd en Eigen Erf. Belangrijke waterlopen zijn de Tungelroyse Beek, ten zuidwesten van het dorp; zuidelijker loopt de Raam, die het water verzamelt van een aantal beken in Belgisch Limburg (Lozerbeek, Lozerbroeksbeek, Veldhoverbeek en Lechter Rietbeek) en ten zuiden van Altweerderheide in de Tungelroyse Beek uitmondt. Natuurgebieden aan de west- en zuidzijde van Altweerderheide zijn de Laurabossen, Kettingdijk, Wijffelterbroek, en Tungelwallen.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied (rode cirkel) en de omgeving goed te zien.



Figuur: plangebied huidige situatie





## 2.2 Ruimtelijke structuren

### 2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur, stedenbouw en landschap

De stedenbouwkundige structuur van Altweerderheide wordt bepaald door het dorpshart met kerk en school en door de zuidwest-noordoost lopende Bocholterweg. Van het hart naar het noordwesten loopt de Herenvennenweg en vanaf het hart naar het zuidoosten de Zoomweg.

Het karakter van de Bocholterweg wordt bepaald door lintbebouwingen, brede bermen en door de begeleidende zware bomerijen. Karakteristiek is de overgang in het zuiden naar het open geaccidenteerde landschap. De Herenvennenweg-Zoomweg vormt de grens tussen het open landschap in het zuiden en het halfopen kleinschaligere landschap in het noorden. De Bocholterweg heeft een dichtere structuur dan de Zoomweg-Herenvennenweg. Er is sprake van strakke gevelrooilijnen en vrijstaande bebouwing met een relatief uniform karakter. Markant is de dorpsentree aan de zuidzijde, waar het dichte lint vrij abrupt overgaat in het open, geaccidenteerde landschap. De Herenvennenweg kent eveneens een strakke voorgevelrooilijn en wordt gekenmerkt door een vrij uniforme bouw. De zware bomerij en brede diepe voortuinen geven het profiel een groen karakter. De Zoomweg vertoont een gevarieerdere opbouw. Aan de noordzijde is sprake van een strakke rooilijn met bebouwing uit dezelfde tijdsperiode. Aan de zuidzijde zijn enkele agrarische bedrijven gelegen en door de brede erven en achterliggend bijgebouwen ontstaat een afwisselend en groen beeld. De kern gaat hier geleidelijk over in het landschap. De kruising tussen beide linten kan als centrum gezien worden. De rooilijnen van de lintbebouwing verspringt naar achter en door de aanwezigheid van kerk en school wordt de plek gemarkeerd. De planmatige uitbreidingen zijn gesitueerd achter de structuurdragers.

De ruimtelijke karakteristiek in Altweerderheide wordt bepaald door:

- de groene entree bij de Bocholterweg;
- geen duidelijk verspringende rooilijn zoals in de andere kerkdorpen wel voorkomt;
- de overwegend vrijstaande bebouwing in de oude kern, hoofdzakelijk als lintbebouwing;
- de bebouwing in de buurt "Lindenhof-Pastoor Schippersstraat" in gevarieerde schakelingen, maar nooit meer dan vier woningen aaneen zonder duidelijke rooilijnsprong of andere onderbreking. Een wat bochtig verloop van wegen benadrukt het dorpskarakter;
- een aantal voor het beeld bijzonder karakteristieke gebouwen waaronder voormalige boerderijen en de kerk;
- de overgang naar het agrarisch gebied welke gestalte krijgt door de oude landwegen, die de relatie vasthouden tussen dorp en agrarisch ommeland.

Als gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing en herinrichting van het plangebied, zal de groene entree behouden blijven; de bouwmassa zal toenemen, maar omdat deze wordt opgeknipt in 4 delen en afgewisseld wordt met nieuw groen, daar waar nu geen groen aanwezig is, zal de groene entree niet aan kwantiteit en kwaliteit inboeten maar er eerder op vooruit gaan.



### **2.2.2 Verkeer**

Het plangebied wordt primair ontsloten op de Bocholterweg in de richting van de kern Altweerterheide/centrum Weert en Bocholt. De Bocholterweg is buiten de kern (tot aan het plangebied) voorzien van een vrijliggend fietspad.

Aan de Bocholterweg (buiten de bebouwde kom) geldt een 60 km/u regime. Verder zijn er in de kern overwegend wegen met een buurtontsluitingsfunctie alsook een groot aantal overige wegen met een erf- of verblijfsfunctie, namelijk de woonstraten. Binnen de bebouwde kom (zo ook aan de Bocholterweg ter hoogte van het plangebied) geldt een 30 km/u regime.

### **2.2.3 Groen en water**

Altweerterheide is een ontginningsdorp uit de jaren '20 dat ontstaan is te midden van de bossen en moerassen westelijk van Weert. De grensovergang naar België en de verharde Bocholterweg hebben na de oorlog tot een sterkere groei van de aanvankelijk zeer bescheiden verzameling huizen geleid.

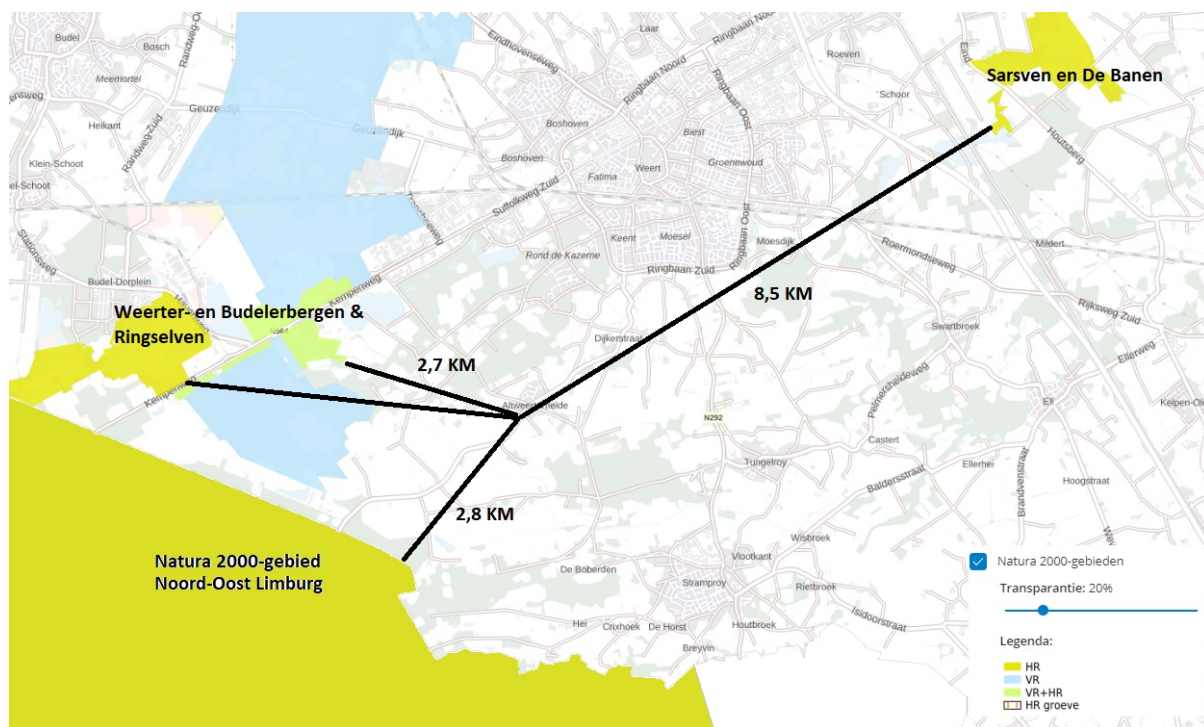
Altweerterheide heeft een zorgvuldig ontworpen dorpskern die rijk is aan bomen. De belangrijke wegen zijn grotendeels van een passende boombeplanting voorzien. De woonstraten zijn afhankelijk van de ouderdom onbeplant of hebben een passende boombeplanting in groenstroken.

## **2.3 Waarden van het plangebied e.o.**

### **2.3.1 Natuur en landschap**

Het te ontwikkelen deel van het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is op dit moment braakliggend. Oppervlaktewater is binnen het plangebied niet aanwezig.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied te zien ten opzichte van de groen gemarkeerde Natura 2000-gebieden Weerter- en Budelerbergen & Ringselven, Noord-Oost Limburg (België) en Sarsven en De Banen.



Figuur: Natura 2000 ten opzichte van plangebied

Het plangebied ligt op meer dan 2,7 km vanaf de Weerter- en Budelerbergen & Ringselven.

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten. Er dient te worden aangetoond dat met het beoogde plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Wanneer het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dient een vergunning te worden aangevraagd en is nader aanvullend onderzoek noodzakelijk. De vergunning kan alleen worden verleend indien de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

De relevante emissies van stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ) en ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan door bewoners en bezoekers.

De berekening van het effect van de beoogde situatie met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator door Stammen Projecten uitgevoerd op 21 november 2023 (zie bijlage) voor wat betreft de aanleg- en gebruiksfase.

Het projecteffect voor de realisatie en gebruik van 19 woningen op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.



### 2.3.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders. Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

#### *Quickscan flora en fauna*

Het te ontwikkelen deel van het plangebied is op dit moment deels bebouwd, welke bebouwing gesloopt gaat worden. Het overige deel bestaat uit een parkeerplaats met grond en een grasveld dat met enige regelmaat gemaaid wordt.

De kans dat de aanwezige bebouwing ook onderdak biedt aan diersoorten is niet onaannemelijk. Uit ecologisch onderzoek (veldwerk) zal moeten blijken of deze diersoorten bescherming verdienen en of er sprake is van beschermde plantensoorten.

Op 29 september 2023 is door M&A BV, naar aanleiding van ecologisch veldwerk, een, integraal als bijlage bijgevoegde, rapportage opgesteld. Hierin is het volgende geconstateerd:

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



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

*De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperioden op 13 juli 2023, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.*

*Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.*

*Het te slopen horecapand met woning is voor het grootste gedeelte hermetisch afgesloten voor fauna. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.*

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

*Door de sloop van de bebouwing op de locatie en de hierop volgende (toekomstige) nieuwbouw van nieuwe woningen, wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoeken.*

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

*De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:*

*1. Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:*

- Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit.*

*Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.*

- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.*

- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.*

*2. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:*

- Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook*



*voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*

- Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.*
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).*

*3. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.*

- Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreepdier dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.*

*4. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.*

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

Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor het project.

### **2.3.3 Cultuurhistorie en archeologie**

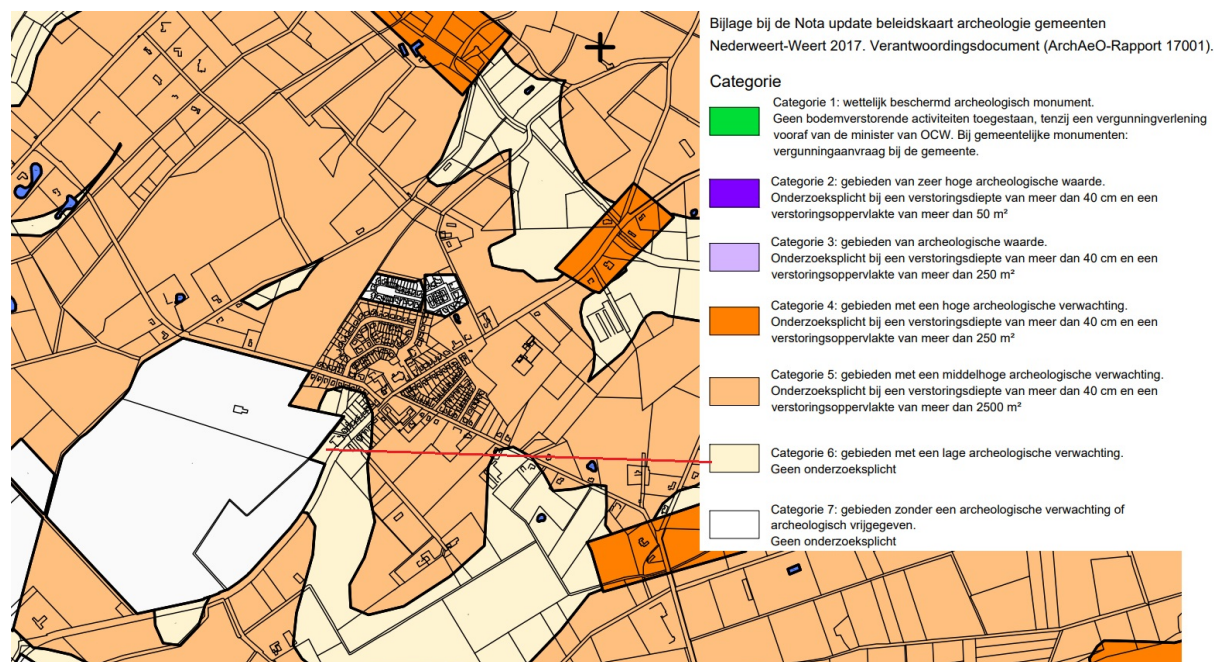
Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Essentieel voor een goede beleidsuitvoering is een gedegen en actueel inzicht in de archeologische waarden op het gemeentelijke grondgebied. In 2009 is door de gemeenten Weert en Nederweert opdracht gegeven aan archeologisch onderzoeksbureau RAAP om een archeologische waardenkaart op te stellen. Bij de kaartenset behoort een toelichting die naast een landschappelijk, archeologisch en historisch overzicht, een onderbouwing bevat van de keuzes en indeling op de uiteindelijke beleidskaart. Beleidskaart en beleidsnota vormen samen de noodzakelijke basis voor het archeologiebeleid van de gemeenten.



De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is door beide gemeenten vastgesteld. De kaart omvat de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling. Conform de indeling op de archeologische beleidskaart worden voor de categorieën hoog en middelhoog waarden in het bestemmingsplan opgenomen.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidskaart (update 2018) weergegeven waarbij het te ontwikkelen plangebied en de bijbehorende categorie zijn gekoppeld.



Figuur: uitsnede archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied is sprake van gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## 2.4 Conclusie

Uit het bovenstaande hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat de bestaande ruimtelijke structuur als gevolg van onderhavig plan niet wordt aangetast; het plan maakt gebruik van de bestaande structuren. Evenmin worden de landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden aangetast, zodat deze aspecten de uitvoering van het plan niet belemmeren.

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling

### 3.1 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de inbreidingslocatie aan de zuidwestkant van de woonkern Altweerderheide een woningbouwplan tot ontwikkeling te brengen dat voorziet in de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van 19 woningen waarvan 5 levensloopbestendige woningen, 4 starterswoningen en een woongebouw met 5 levensloopbestendige woningen en 5 starterswoningen verdeeld over 2 bouwlagen. De bebouwing zal worden omgeven door groen. Onderdeel van deze ontwikkeling is ook de aanleg van een nieuwe ontsluiting, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen, hemelwaterinfiltratie en overige bijbehorende voorzieningen.

Op 29 juni 2023 heeft het bevoegd gezag haar principemedewerking toegezegd voor dit initiatief en woonprogramma, met als voorwaarde dat de parkeergelegenheid veilig moet kunnen worden ontsloten.

De te slopen bebouwing betreft zaal en partycentrum De Paol welke sinds september 2022 leeg staat; dit was ook het dorps huis in Altweerderheide.

Onderdeel van deze ontwikkeling is ook de aanleg van infrastructuur, parkeergelegenheid, groenvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen.

Hiervoor is een inrichtingsschets uitgewerkt, welke onderstaand is weergegeven:



Figuur: ligging plangebied met nieuwe woonkavels en openbare ruimte





Figuur: artist impression inrichtingplangebied







**Figuur: artist impression per woonbloken achtererf**



Qua bouwregels is inhoudelijk zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy.

Voor de nieuw te realiseren woningen zijn eerste voorstellen opgenomen op bovenstaande inrichtingsschets, echter de vormgeving kan nog altijd wijzigen binnen de ruimte die de bouwregels van het bestemmingsplan en het voor dit project opgestelde en als bijlage aan de planregels gekoppelde beeldkwaliteitsplan biedt.

## 3.2 Ontsluiting en parkeren

### Ontsluiting:

Het plangebied wordt primair ontsloten op de Bocholterweg in de richting van de kern Altweerderheide/centrum Weert en Bocholt. De Bocholterweg is buiten de kern (tot aan het plangebied) voorzien van een vrijliggend fietspad. De parkeerplaats wordt echter ook via het westelijke deel van de Bergsheisteeg ontsloten, waardoor het verkeer vrij kan circuleren en er een veilige ontsluiting op de Bocholterweg is.

Aan de Bocholterweg (buiten de bebouwde kom) geldt een 60 km/u regime. Verder zijn er in de kern overwegend wegen met een buurtontsluitingsfunctie alsook een groot aantal overige wegen met een erf- of verblijfsfunctie, namelijk de woonstraten. Binnen de bebouwde kom (zo ook aan de Bocholterweg ter hoogte van het plangebied) geldt een 30 km/u regime.

De realisatie van 19 woningen leidt tot een toename van de verkeersintensiteit. Op basis van de CROW-normering laat deze toename in de verkeersgeneratie, uitgaande van 'rest bebouwde kom, weinig stedelijk', zich als volgt schetsen:

soort woning	aantal	verkeer per woning per etmaal (min-max)	totaal
etage gemiddeld koop	5	5,2 - 6	26 - 30
tussen/hoekwoning	14	6,7- 7,5	93,8- 105
<b>Totaal</b>			<b>119,8- 135</b>

De 19 woningen zorgen in totaal voor 120 à 135 (gemiddeld 127) motorvoertuigbewegingen per etmaal. De ontsluitingswegen kunnen deze extra verkeersbewegingen goed verwerken; een gemiddelde toename van minder dan 1 voertuig per 10 minuten zal niet leiden tot verkeersopstoppingen cq zal de snelle doorstroom van het verkeer niet substantieel beïnvloeden. Hierbij is nog niet eens uitgegaan van saldering van het aantal verkeersbewegingen op basis van de bestaande functie, zijnde 2 dienstwoningen en een café, zaal, partycentrum De Paol, waarbij uitgegaan wordt van een hogere verkeersgeneratie.

Het plangebied wordt ook voor voetgangers goed ontsloten door het trottoir dat van hieruit naar de kern van Altweerderheide loopt.

Langs de Bocholterweg loopt, in de richting van de Vlaamseweteringweg, een vrijliggend fietspad.





De openbare ruimte dient sociaal veilig en toegankelijk te worden ingericht, waarbij het de parkeren is gecentreerd op de daarvoor aangewezen grasparkeerplaatsen op het achterste deel van het perceel. Door deze uit te voeren met semi doorlatende verharding waartussen het groen kan groeien, ontstaan een zachte overgang naar het achterliggende landelijke gebied. De rijbaan van de parkeerplaats zal uitgevoerd worden in klinkers.

Als calamiteitendoorgang zal dwars door het hofje een pad worden aangelegd met een breedte van 3,25 m zodat hulpdiensten ook alle hofwoningen goed kunnen bereiken. De verhardingen tussen de begroeide perken in het hofje zal bestaan uit waterdoorlatend grind of split.

#### Parkeren bij de nieuwe woningen:

Om er voor te zorgen dat de parkeerbalans behouden blijft, is het bij nieuwbouwprojecten noodzakelijk om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Een adequate parkeernorm wordt hiervoor gebruikt. Het uitgangspunt hierbij is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers dan wel parkeernormen.

De Parkeerbeleidsnota 2006 Weert is vastgesteld op 28 juni 2006. De parkeernormen worden bepaald door de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen. De in het CROW parkeernormen neergelegde minimaal en maximaal benodigde parkeerplaatsen voor woningen zijn:

soort woning	aantal	parkeernorm per woning (min-max)	totaal
tussen/hoekwoning	14	1,5 - 2,3	21 - 32,2
etage gemiddeld koop	5	1,4 - 2,2	7 - 11
<b>Totaal</b>			<b>28 - 43,2</b>

Zoals op de inrichtingsschets is te zien zijn er binnen het plangebied 31 parkeerplaatsen ingetekend, hetgeen voldoende is voor het aantal en type woningen.



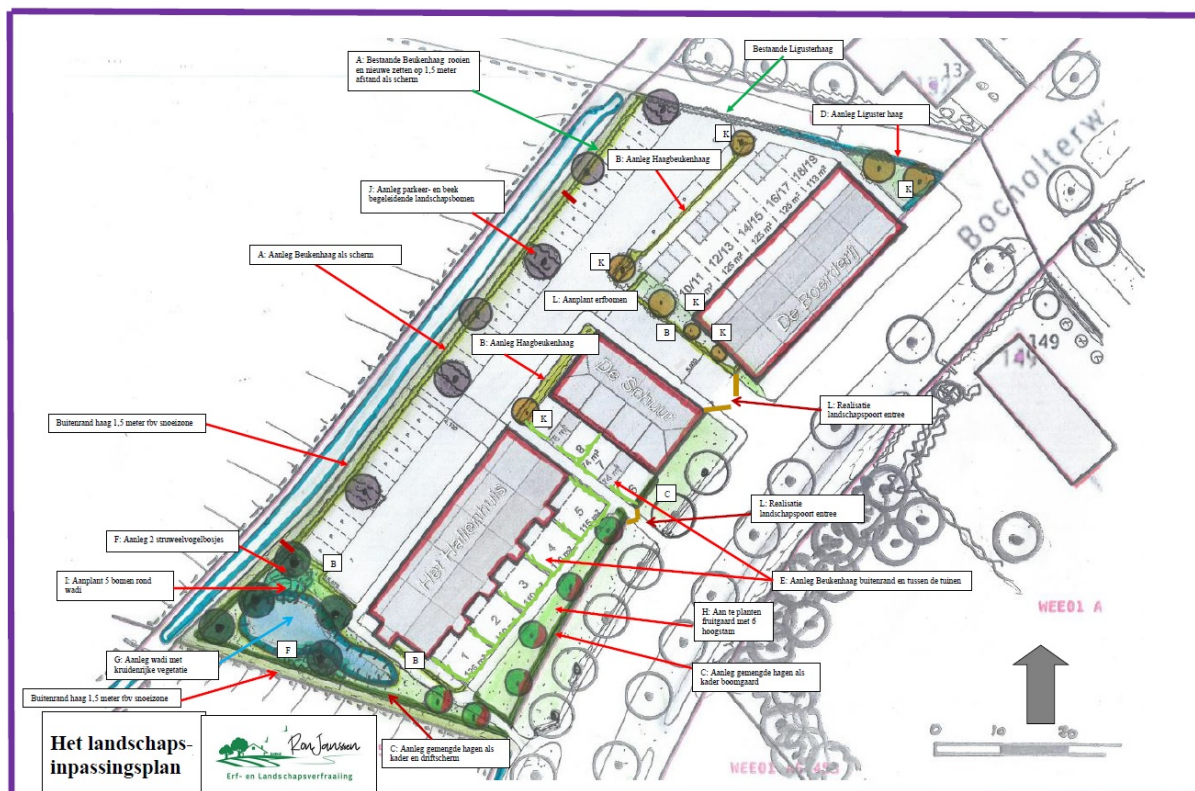


**Figuur: situering parkeergelegenheid**

### 3.3 Groen- en watervoorzieningen

De nieuwe woonpercelen zullen als reguliere doch kleine woonpercelen worden ingericht. De kracht van dit project ziet op de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en de centrale parkeerplaats waarbij de parkeerplekken met grastegels zullen worden verhard, hetgeen een natuurlijk effect op de omgeving heeft.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater voorzien, anders dan een open hemelwaterinfiltratievoorziening (wadi) welke in het zuidwestelijke deel van het plangebied zal worden aangelegd. Op onderstaande inrichtingsschets, welke onderdeel uitmaakt van het als bijlage toegevoegde landschappelijke inpassingsplan, is de groenvoorziening weergegeven:



Figuur: groenvoorziening

Voor de opvang en infiltratie van hemelwater wordt aan de rand van het boerenerf een wadi aangelegd met een nat oppervlak van circa 200 m<sup>2</sup> en een diepte van 1,20 meter. De taluds hebben een helling van 1: 1 à 1: 2; hiermee is er genoeg ruimte om het water op te vangen.

De laanbomen langs de Bocholterweg zullen behouden blijven en zorgen voor schaduw in de ochtenduren. Binnen het plangebied zullen diverse bomen van gebiedseigen soort worden aangeplant, waardoor de doorkijken naar het landelijk gebied geaccentueerd zullen worden en waardoor de parkeerplaats ook vergroend wordt.

Ter plaatse van het Hallenhuis (zuidelijke bouwvlak) mag de naar de Bocholterweg gekeerde erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 m, om openheid naar deze woningen te behouden. Dit geldt niet alleen voor een bouwwerk geen gebouw zijnde maar ook voor een natuurlijke erfafscheiding. Deze maximale maatvoering is nadrukkelijk in het landschappelijk inpassingsplan benoemd en kan, middels koppeling aan de planregels, ook worden gewaarborgd.

De waterloop aan de achterzijde van het plangebied zorgt voor een natuurlijke begrenzing.

### 3.4 Brandveiligheid

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels gesteld ten aanzien van brandveiligheid van onder andere woongebouwen. Aan deze regels zal worden getoetst op het moment dat de omgevingsvergunningen voor de woningen worden aangevraagd. In beginsel kan echter wel aan de regels worden voldaan.



### 3.5 Duurzaamheid

De gemeente Weert streeft naar het zo klimaat-vriendelijk en zo veel als mogelijk energie-neutraal bouwen. Een en ander volgens het "cradle to cradle" principe. Het toepassen van bouwmaterialen en bouwtechnieken die hier invulling aan geven heeft de voorkeur volgens het beleid van de gemeente Weert.

Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen.

De binnen het plangebied te realiseren woningen zullen in ieder geval 'bijna energieneutraal' zijn. In het bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die bijdragen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Voor de uitleg van dit begrip is in de rechtspraak het criterium 'ruimtelijk relevant' ontwikkeld. Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Algemeen erkend wordt dat energietransitie een ruimtelijke impact heeft, maar de visie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat hiertoe geen regels in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

In onderhavig plan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien cq daar waar een afweging mogelijk is, worden overwogen:

- de woningen zullen worden aangesloten op een warmtepomp ter verwarming en koeling van de woningen;
- in de woningen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- de woningen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woningen worden zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag;
- hemelwater wordt opgevangen in een wadi en binnen het plangebied worden geïnfiltreerd (zie ook paragraaf 3.3 en 6.2 van deze plandoelstelling);
- de wadi's zullen aangeplant worden met gras-bloemenmengsel waardoor de biodiversiteit wordt bevorderd.

### 3.6 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De meest nabijgelegen woningen zien nu uit op het zalen-/partycentrum De Paol. Uitgaande van regulier gebruik mag worden aangenomen dat woningen minder hinder en privacyschending voor omwonenden tot gevolg hebben dan een recreatiebestemming. Qua bezonning wijzigt er, als gevolg van de ligging ten opzichte van andere woningen en de aanwezige grote bomen, niets.



## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de heviger regenvall en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het van belang om alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld verdiend kan blijven.

- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fonteinen op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.





In hoofdstuk 3 van onderhavige plantoelichting zijn de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde gesteld. Tevens in relatie met hoofdstuk 5 kan gesteld worden dat in onderhavig bouwproject voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt.

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er sprake van een toevoeging van 19 en het slopen van 2 woningen waardoor de woningvoorraad per saldo met 17 woningen toeneemt, hetgeen een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

Deze 'laddertoets' is op 8 november 2023 uitgevoerd door SAB. In het rapport, dat integraal als bijlage aan de planstukken is toegevoegd, is het volgende geconstateerd:

'De regio Midden-Limburg heeft de opgave om te voorzien in de bruto toevoeging van 3.450 woningen tot en met het jaar 2024 (periode I). Daarbij dienen 2.334 woningen (68%) in het betaalbare segment gerealiseerd te worden. In de periode 2025-2030 (periode II) worden nog eens 6.900 woningen toegevoegd, waarvan 2/3e betaalbaar (circa 4.600 woningen). Indien gekeken wordt naar de plancapaciteit en het type woningen dat in de Woondeal Limburg is opgenomen voor de regio, valt op dat tot het jaar 2024 met name wordt voorzien in sociale huurwoningen. In de periode 2025-2030 neemt juist het aantal betaalbare woningen af. Het aantal woningen in de categorie middenhuur neemt wel toe, maar het aantal sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen neemt juist af (zie onderstaande tabel).

	Bruto toevoegingen (te realiseren <sup>3</sup> )	Beschikbare brutoplan-capaciteit (aantal woningen) <sup>4</sup>	Aantal woningen in harde plan-capaciteit <sup>5</sup>	Betaalbaarheid			Aantal woningen door woningcorporaties	
				SH	MH	GK	SH	MH
I	3.450	4.340	2.898	1.387	562	385	1.117	42
II	6.900	5.621	639	1.167	688	218	951	52
<b>Totaal</b>	<b>10.350</b>	<b>9.961</b>	<b>3.537</b>	<b>2.554</b>	<b>1.250</b>	<b>603</b>	<b>2.068</b>	<b>94</b>

Overzichtstabel regio Midden-Limburg (bron: Woondeal Limburg). SH = sociale huur, MH = middenhuur, GK = goedkope koop.

Als gekeken wordt naar het type woningen binnen de plancapaciteit in regio Midden-Limburg blijkt dat er in de periode I wordt voorzien in voldoende betaalbare





woningen. Er zijn 2334 betaalbare woningen opgenomen in de plancapaciteit en de behoefte bedraagt 3.450 betaalbare woningen. Anders is dit in periode II. Hier bedraagt het bruto aantal te realiseren woningen circa 6.900. In de plancapaciteit zijn echter slechts 2073 betaalbare woningen opgenomen. Daarmee is er nog een flinke discrepantie tussen de betaalbare woonbehoefte en de plancapaciteit. Hiermee is er nog voldoende ruimte voor betaalbare nieuwe plannen in de regio Midden-Limburg.

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan woningen om aan de vraag te voldoen, maakt dat sprake is van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Weert, alsook de regio Midden-Limburg, door onder andere in te zetten op woningen voor verschillende doelgroepen. Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig ingericht om aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen te kunnen voldoen en is er tevens aandacht voor starters door te voorzien in betaalbare koopwoningen. De ontwikkeling sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente, aangezien het voorziet in een breed woningbouwprogramma. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet volledig wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Toch acht de provincie Limburg voorliggende ontwikkeling op deze locatie wenselijk. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. '

Hiermee wordt derhalve voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)**

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.



Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

- Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.
- Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve woonomgeving.
- We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgente voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden (zie hiervoor ook het hoofdstuk economie).

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn



(voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Onder verwijzing naar de separate toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (toegevoegd als bijlage 1) kan gesteld worden dat het initiatief, dat een herstructureringslocatie betreft en aan 2 zijden wordt omsloten door woonbebouwing van de kern Altweerderheide, binnen het provinciale beleid en de provinciale ambities past.

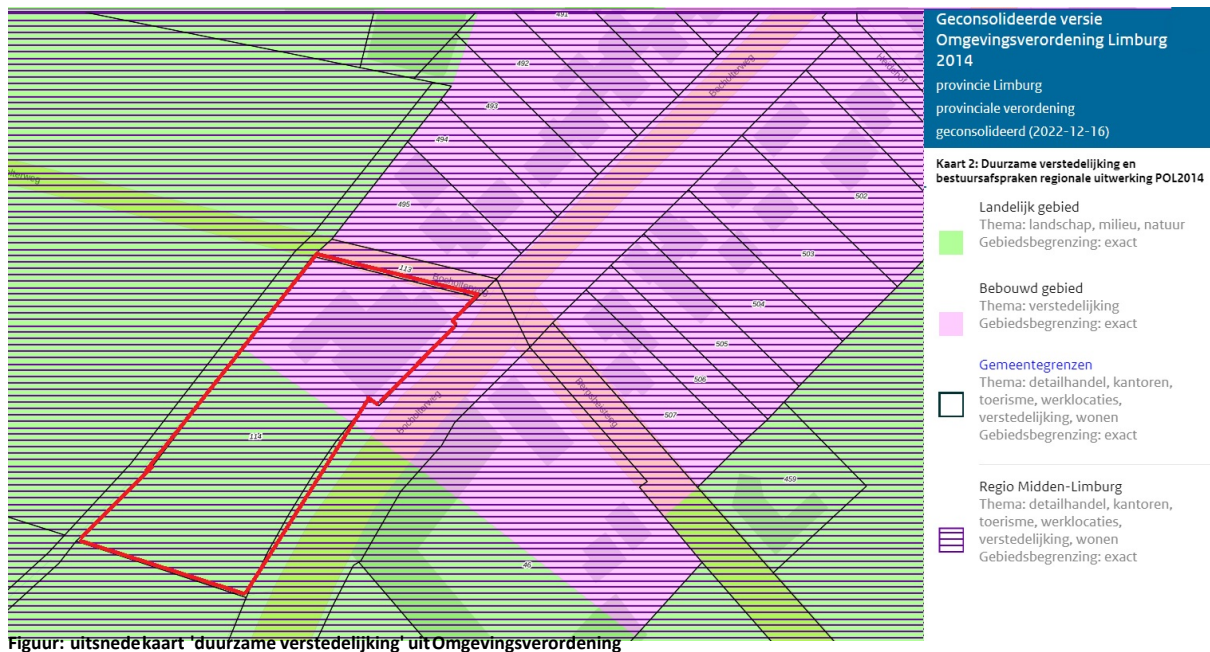
#### **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg**

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

Hoewel de op 17 december 2021 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Artikel 2.4.2 van de omgevingsverordening heeft betrekking op de planvoorraad 'wonen'. Hierin is bepaald dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.



Ad a: De ontwikkeling ligt deels in de zonerings 'bebouwd gebied' en deels binnen het 'Buitengebied' van de Verordening. Voorzover gelegen in het buitengebied levert dit geen belemmering op voor het project, immers de huidige recreatieve bestemming met bijbehorende inrichting reikt ook al tot in het buitengebied. Het omzetten van de ene stedelijke functie naar de andere stedelijke functie heeft geen wezenlijk effect op het buitengebied. In haar reactie op het vooroverleg heeft de provincie Limburg aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bebouwing in de zonerings 'buitengebied'.

Ad b en c: De omgevingsvisie bepaalt dat bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent wordt gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft. In de kern van Altweerderheide is, na realisatie van het woningbouwplan aan de Bergsheistee, geen fysieke ruimte meer om het gewenste programma te kunnen ontwikkelen, waardoor deels in en deels aansluitend aan de kern onderhavige locatie is gevonden, waarbij tevens bestaand vastgoed wordt herontwikkeld.

Zoals in paragraaf 4.3 (Structuurvisie Wonen Midden-Limburg) van onderhavige plandoelstelling is vermeld, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte (zie ook bijlage 1, Ladder voor duurzame verstedelijking) en worden woningen toegevoegd waaraan blijkens de meest recente prognoses zoals vermeld in de paragraaf Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 ook daadwerkelijk behoefte is.

Ad d: Onderhavig project is nog niet opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring voor de gemeente Weert, daterend van 2021, maar in de eerste herziening van de monitor (na 1-1-2024) zal het wel worden toegevoegd.

Ad e: In de anterieure overeenkomst welke tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer zal worden afgesloten, zal een bepaling worden opgenomen dat realisatie in ieder geval binnen 5 jaar zijn beslag dient te krijgen; indien realisatie dan niet heeft plaatsgevonden kan het bevoegd





gezag de omgevingsvergunning voor de bouw van de niet gerealiseerde woningen intrekken.

Voor het plangebied zijn er verder geen beperking opgenomen. Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg.

#### 4.2.3 Limburgse Agenda Wonen 2020–2023

In juni 2020 is de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 vastgesteld. Hierin geeft de provincie Limburg aan hoe zij een bijdrage wil leveren aan een gezonde woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspeelt op onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.
- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft “geen” overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

Op basis van de demografische ontwikkelingen wordt geconstateerd dat (voor Limburg als geheel) voor de korte termijn nog behoefte aan extra woningen, maar rond 2030 kunnen overschotten worden verwacht. Getalsmatig liggen hiervoor meer dan genoeg plannen klaar, maar kwalitatief liggen niet overal de juiste plannen (kijkend naar de behoefte) op de plank. Zo is er een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen en speciale doelgroepen, met name het betaalbare segment tot € 355.000,-. De behoefte aan woonruimte is bovendien gedifferentieerder. Er is behoefte aan meer verschillende soorten van huisvesting, op daarbij passende locaties, ook voor tijdelijke bewoning. Lokaal zijn er grote verschillen waar te nemen, dus dat vergt maatwerk per gemeente en daarbinnen per wijk, buurt of locatie.

Binnen de bestaande bouw is er een grote opgave om woningen duurzamer en levensloopbestendiger te maken. Betaalbaarheid van woningen staat onder druk. De woon- en leefomgeving is medebepalend voor het woongeluk. In de wijk komen vele effecten van beleid en ambities samen. Het is van belang om dat steeds in samenhang te bezien, samen met de vele partijen en partners die bij het wonen betrokken zijn.

Conform de gepubliceerde huishoudensprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) / Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (Pearl, 2019) groeit het aantal Limburgse huishoudens tot 2031 (met circa. 15.000 huishoudens), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het aantal dat we ongeveer nu kennen in 2050. Dit beeld van eerst een (lichte) toename en daarna een (lichte) afname geldt voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De prognose van Etil (Progneff 2019 update2) valt lager uit; het aantal Limburgse huishoudens groeit tot 2027 (met bijna 13.000 huishoudens), waarna een daling van de huishoudens ingezet wordt. Voor de gemeente Weert is de prognose dat de huishoudensgroei van 2021 tot 2035 tussen de 5



en 10% bedraagt (publicatie van PBL/CBS 2022: Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022–2050 – Steden en randgemeenten groeien verder).

Opvallend is dat (al circa 10 jaar) de nieuwe prognoses van de verschillende prognosemakers steeds naar boven worden bijgesteld. Dit komt met name door de stijgende migratiestromen. Deze migratiestromen zijn zeer lastig te voorspellen omdat ze sterk afhankelijk zijn van ontwikkelingen op mondiaal niveau.

Onderhavig initiatief zet onder andere in op de bouw van senioren(levensloopbestendige) woningen en zorgt verder met de starterswoningen voor mogelijkheden voor jongeren om op eigen benen te gaan staan en voor doorstroom op de woningmarkt naar gezinswoningen die senioren verlaten, waardoor tegemoet kan worden gekomen aan de extra vraag naar woningen welke, blijkens voornoemde prognoses, toch steeds hoger ligt dan verwacht.

### 4.3 Regionaal beleid

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025, door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 15 juni 2022, is een visie waarmee de bestuurders van de samenwerkende gemeenten en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt.

In deze structuurvisie wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden. Het aantal inwoners in Weert is 1,0% gegroeid in de periode 2018 tot en met 2021.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl het aantal 3 en meer persoonshuishoudens is afgenomen (-796). Daarnaast vormen internationale werknemers economisch gezien inmiddels een onmisbare aanvulling op de afnemende beroepsbevolking.

Het aandeel en aantal ouderen blijft de komende jaren groeien in Midden-Limburg. Het wordt steeds belangrijker om de toegankelijkheid van (bestaande) woningen te vergroten zodat onze inwoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Deze opgave is niet alleen via nieuwbouw (levensloopbestendig en/of zorggeschikt) te realiseren maar vraagt veelal ook aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Het aantal inwoners in Weert bedroeg op 1-1-2022 50.344, een stijging van 489 personen vanaf 1-1-2018. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 51.399 in 2033. Het aantal huishoudens in Weert is in de periode 1-1-2018 – 1-1-2021 (3 jaar) gegroeid met 627, van 22.239 huishoudens per 1 januari 2018 tot 22.866 huishoudens per 1 januari 2021. De werkelijke groei overstijgt de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose Etil2017 met 46 huishoudens.

Uit de prognose Etil2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift van 2034 naar 2038 en dat de groei tot de top van het aantal huishoudens is toegenomen met 789, van 23.313 huishoudens in 2031 op basis van Etil2017 naar 24.102 huishoudens in 2038 op basis van Etil 2021. Het aantal huishoudens in Weert neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2038) toe met 1.236.



De bouwproductie in Weert is met netto 834 woningen in de periode 2018 t/m 2021 (4 jaar) fors hoger geweest dan in de periode 2014 t/m 2017 (4 jaar), toen netto 415 woningen zijn opgeleverd. Weert heeft de ambitie om een gemiddelde productie van 200 - 225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etil2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100 - 125 woningen per jaar, boven op de autonome groei.

De focus zal de aankomende vier jaar liggen op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen, aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Hierbij gelden de volgende speerpunten:

- Vergroten van het aandeel huurwoningen
- Meer woonwagendplaatsen
- Huisvesting statushouders
- Aandacht voor starters
- Wonen met zorg
- Huisvesten internationale werknemers
- Transformatie van vastgoed en herstructurering
- Verduurzaming bestaande woningvoorraad
- Geen permanente bewoning in recreatiewoningen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van **19 woningen (waarvan 10 levensloopbestendige woningen en 9 starterswoningen)** aan de Bocholterweg zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022. De transformatie van voormalig zalen-/partycentrum De Paol met grote parkeerplaats zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor Altweerderheide. Het plan is op 6 juni 2023 regionaal afgestemd.

Het plan is derhalve niet strijdig met de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Structuurvisie Weert 2025

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

- prettige woongemeente voor jong en oud;
- groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
- uitnodigend, bruisend centrum;
- hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

De structuurvisie doet uitspraken over de plekken in Weert waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. De gemeente zal de komende jaren daarom



bestemmingsplannen herzien, waarbij indirecte onbenutte bouw mogelijkheden, zoals binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden, komen te vervallen.

Principe-toezeggingen voor het bouwen van een of meerdere woningen komen per direct te vervallen. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen. Bij de jaarlijkse herijking van het woonbeleid wordt dit gemonitord en wordt bekeken wanneer dat nodig is. Voor nieuwe initiatieven geldt in principe het één erbij - één eraf-principe (voor elke nieuwe woning dient een woning te worden gesloopt/onttrokken), waarbij tevens getoetst wordt aan de structuurvisie.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is ook verdisconteerd in de structuurvisie. De gemeente heeft hierin aan het plangebied de typering 'te versterken' gegeven, waarbij voor projectmatige woningbouw een negatieve grondhouding geldt.

In casu is er echter sprake van een herontwikkelingslocatie welke uitermate geschikt is voor invulling met woningen van het type waaraan een behoefte is. Nu ook uit de recente regionale structuurvisie en provinciale omgevingsvisie blijkt dat er een aantoonbare behoefte is aan de realisatie van 19 woningen waarvan er 2 als vervangende woning gezien dienen te worden, kan gesteld worden dat het plan weliswaar niet in de lijn van de Structuurvisie Weert 2025 (vastgesteld in 2013) ligt, maar wel degelijk past in de recentere structuurvisie en omgevingsvisie.

#### 4.4.2 Natuur & Landschapsvisie

Op 23 november 2016 is de Natuur & Landschapsvisie 2016 vastgesteld. De Natuur- en landschapsvisie is een koersdocument naar de toekomst toe en heeft de volgende doelen:

- De huidige kwaliteiten en het streefbeeld van het Weerter landschap vastleggen;
- De herkenbaarheid, kennis en identiteit van verleden, heden en toekomst in het landschap te verbijzonderen, te complementeren en te vervolmaken;
- Verbinding leggen met de maatschappelijke partijen, discussies en de rol van de Participatiegroep daarbij;
- Houvast voor de uitvoering van de visie door initiatief aan te jagen, te enthousiasmeren en de diverse actoren uit te nodigen om te participeren;
- Basis voor de verdere interactie met de Participatiegroep Groen met daarbij aandacht voor houding en gedrag.

Volgens de kaart 'landschapstypen' ligt het plangebied grotendeels binnen de zone 'stedelijk gebied' en deels binnen de zone 'natte heideontginningen'.

De huidige verschijningsvorm van natte heideontginningen laat zich als volgt schetsen:

- Openheid met weidse zichten, lineair, diepe sloten.
- Grootschalig raamwerk, agrarisch waardevol.
- Beperkte biodiversiteit, weidevogelgebied.

Binnen het plangebied geldt het volgende streefbeeld:

- De aanwezige openheid van dit type landschap dient bewaard te blijven in functie van weidevogels.
- In de randen en rond de bebouwing is een stevige groene zoom aanwezig voor



- landschappelijke verzachting en natuurlijke beleving.
- Lineaire landschapselementen gekoppeld aan het wegenpatroon in de vorm van transparante bomenrijen en sloten met natuurvriendelijke oevers, vormen een raamwerk voor het agrarisch productiegebied. Dit raamwerk zal opgebouwd zijn uit groene lijnelementen met een onderlinge afstand groter dan 500 meter.
  - De bermen hebben een voldoende maat om volwaardige biotooplinten doorheen het landschap te vormen, als vluchtplaats voor plant en diersoorten als onderdeel van de voedselketen, een onmisbare schakel tussen (natuur) bosgebiedjes en zijn vooral visueel heel aantrekkelijk voor de recreant.
  - Het doel voor dit landschapstype is, evenals de droge ontginningen, om het agrarisch functioneel karakter van deze gebieden verder te ontwikkelen en tegelijk een landschap te ontwikkelen met een meerwaarde voor recreatie en natuur met aangename vergezichten en open weidevogelgebieden.

In de huidige bebouwingssituatie bood het plangebied weinig kwaliteiten voor weidevogels. Na de herontwikkeling wordt er een wadi toegevoegd welke een ideale biotoop voor weidevogels en overige dieren is om voedsel te zoeken. Deze wadi waarlangs ook bomen worden aangebracht zorgt, samen met de overige substantiele openbare beplanting binnen het plangebied voor extra natuurbeleving in de directe nabijheid van de nieuwe woningen.

Zoals onderstaande inrichtingsschets voor de nieuwe woonbebouwing laat zien, wordt aan de huidige wegenstructuur een nieuwe interne ontsluiting toegevoegd van en naar de centrale parkeergelegenheid. Vanuit deze nieuwe ontsluiting zijn twee, in omvang wisselende, zichtlijnen richting het landelijk gebied zichtbaar, welke op de schets met rode lijnen zijn aangegeven:



**Figuur: verbinding plangebied en landschap**

Door een opsplitsing in tuin-erf-landschap wordt de landelijke levensstijl en rustiek gecreëerd. Met het gebruik van een haagbeukenhaag rondom en tussen de tuinen ontstaan cultureel tuinkamers rond de bebouwing. De erf-schil hier omheen, met gemengde hagen en een fruitgaard fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte. Door de gemengde haag aan de voorzijde op maximaal 1 meter hoogte te houden blijft een mooi zicht op het hallenhuis. Met 6 verspreid staande fruitgaardebomen, de kleinere soorten, ontstaat er een knus erf/buitenruimte. De kleine doorgang als looptree met mooie poort biedt een fraai zicht vanaf de straat. Ook bij de grote entree kan een houten poort de entree vormen voor de parkeerzone.

Zoals een boerenerf ook betaamde was er ook een "Brandput" in de nabijheid -rand erf richting landschap. De wadi maakt een knipoog naar dit historisch element; door deze met gemengde hagen (ook ter reductie van drift) te omkaderen en enkele vogelbosjes toe te voegen, worden vanuit het pad en achterzijde mooie doorzichten gecreëerd. De wadi zal af en toe water bevatten en is anders een beleefbaar element aan de rand van het boerderij-ensemble.

Qua biodiversiteit vormt de locatie een groene oase aan de rand van het agrarische cultuurlandschap. Rond de bebouwing in de tuinsfeer is de biodiversiteit door het groen al aanwezig, maar vormt de wadi en gaard een meer natuurlijk element, dat voor flora en fauna een meerwaarde zal hebben. Ook de combinatie van de sloot met de beukenhaag is een groene rand die zijn diensten zeker zal bewijzen.

Door de toepassing van de inheemse soorten in de erf-landschapzone en door een minder intensief beheer toe te passen wordt bijgedragen om deze rustieke plek een meerwaarde te laten opleveren vanuit de biodiversiteit.

Op deze wijze wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan het streefbeeld op deze locatie.

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

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

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

- Goed wonen voor elke doelgroep: Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten.
- Iedereen doet mee: als beroep op ieders deelname aan de samenleving, voortbouwend op het sterke sociale weefsel; wat ook betekent dat mensen die dat niet op eigen kracht kunnen worden geholpen of opgevangen.
- De aanwezigheid en functie van groen, door natuurlijke en landschappelijke kwaliteit (inclusief haar cultuurhistorie), ook in de woon- en werkomgeving, en met betekenis voor soortenrijkdom (biodiversiteit), economie, energiegebruik, educatie, gezondheid en opvang van de gevolgen van klimaatverandering.
- Duurzaam en innovatief ondernemen en leven: in een groen Weert, met haar natuurlijke en landschappelijke kwaliteit, mag je verwachten dat bedrijvigheid (meer) circulair, energieneutraal en duurzaam is. Dat wil zeggen goed voor het milieu, maar ook voor mensen en



medewerkers, en in balans met een gezonde economische ontwikkeling. En daarnaast dat mensen zich inspinnen om duurzaam te wonen, werken en beleven.

- Goed ontsloten en verweven met de regio, tot over de provincie- en landsgrenzen heen, niet alleen inzake transport, maar ook in samenwerking, trekken we gezamenlijk op in een krachtige regio. Voor de buurgemeenten blijft Weert ook een centrumfunctie vervullen, voor de regio de functie van netwerkstad.

De realisatie van **de 19 woningen** voorziet in een behoefte in het woningaanbod voor Weert, zoals in het voorgaande al meerdere malen aan de orde is geweest. Het voldoet daarom de waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep', omdat het programma is gericht op woningen voor ouderen en mensen met verminderde mobiliteit (75%) en op woningen voor starters op de woningmarkt (25%), waarvoor op de huidige woningmarkt nog steeds te weinig aanbod is.

Het plangebied zal worden voorzien van een groene aankleding zoals in de vorige paragraaf is aangegeven en waardoor de biodiversiteit toeneemt en het natuurlijke groen extra koelte brengt in warme perioden. De woningen worden gerealiseerd met duurzame materialen en zullen zoveel mogelijk energieneutraal zijn.



## Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten

### 5.1 MER-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1, ook al blijft deze onder de drempelwaarde van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen. Onderhavige plantoelichting met beschrijving van de activiteiten, de noodzaak en de (milieu)gevolgen dient tevens gezien te worden als aanvulling op de als bijlage 8 toegevoegde 'aanmeldnotitie' op basis waarvan het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11. 2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Deze activiteit voor de sloop van 2 bedrijfswoningen en partijcentrum en de realisatie van 19 nieuwe woningen is opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan ook een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijgevoegd als bijlage 8) en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldingsnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldingsnotitie heeft het bevoegd gezag besloten dat er geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen.





## 5.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De Bocholterweg is voorzien van een vrijliggend fietspad. Op gebiedsontsluitingswegen zoals de Bocholterweg (buiten de bebouwde kom) geldt een 60 km/u regime. Ter hoogte van het plangebied is er sprake van een 30 km-zone. Tussen beide regimes rust nog een stukje 50 km/u. Verder zijn er in de kernen overwegend wegen met een buurtontsluitingsfunctie alsook een groot aantal overige wegen met een erf- of verblijfsfunctie, namelijk de woonstraten. Hier geldt een 30 km/u regime.

Op 9 oktober 2023 is door K+ Adviesgroep b.v. een akoestisch onderzoek naar de optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaai uitgevoerd, in verband met de verantwoording van een goed woon- en leefklimaat. In de rapportage wordt het volgende geconstateerd:

### *'Algemeen*

*De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.*

*De definitie van een gevel luidt: •gde bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaai)".*

### **Bocholterweg 50 km/h**

*- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 38 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.*

### **Niet gezoneerde wegen**

#### **Bocholterweg 30 km/h**

*- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.*

*- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet*



geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 51 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 46 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.'

Het akoestisch rapport is integraal aan de planstukken toegevoegd. Wegverkeerslawaai belemmert het project niet.

### Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. Het dichtstbij gelegen spoordeel bevindt zich op circa 3,7 km ten noorden van het plangebied, door het centrum van Weert.

## 5.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan worden binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van vier woningen.

Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 31 augustus 2023 is voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil (onderzoek is als bijlage aan de planstukken toegevoegd). Op basis van dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- '1. De puinhoudende grond uit de bovenlaag (0-0,7 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium.*
- 2. De zintuiglijk schone grond uit de bovenlaag (0-0,8 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium en zink.*
- 3. De matig asfalthoudende grond uit de onderlaag (0,5-1 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium, lood, zink en PAK's.*
- 4. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.*
- 5. De hypothese niet-verdachte locatie dient formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.*

*Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:*

- 1. Plaatselijk zijn sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen of puin waargenomen welke aanleiding zouden kunnen geven tot een verkennend onderzoek naar asbest. Opgemerkt wordt dat bij de uitvoer van het onderzoek asbestverdacht materiaal is waargenomen op of in de bodem. Ons inziens behoeven er voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*



2. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

3. Gelet op de aangetroffen concentraties in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.'

Op basis van bovenstaande conclusie zal een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd dienen te worden. In de planregels is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

## 5.4 Luchtkwaliteit

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> bijdragen- een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project valt met 2 te slopen woningen en recreatiebedrijf en 19 nieuw te realiseren woningen zonder meer onder de Regeling NIBM.

De woningen zijn echter ook objecten die moeten voldoen aan het blootstellingscriterium. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.



Volgens de kaarten van het RIVM is de actuele concentratie PM<sub>10</sub> in Altweerderheide circa 14 ug/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> circa 8 ug/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 ug/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 ug/m<sup>3</sup>.

De daggemiddelde norm van 50 ug/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor PM<sub>10</sub> belangrijker dan de jaargemiddelde norm van 40 ug/m<sup>3</sup>. De daggemiddelde norm komt overeen met ongeveer 32 ug/m<sup>3</sup> jaargemiddeld (Bron: www.rivm.nl).

Met een actuele waarde (d.d. 6 november 2023) onder de 15 ug/m<sup>3</sup> wordt bij nieuwe gevoelige ontwikkelingen, ook voor deze daggemiddelde norm voor PM<sub>10</sub>, ruimschoots aan deze lagere norm voldaan. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit in Altweerderheide goed te noemen.

Desalniettemin is in december 2023 door Kragten een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd waaruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer. Dit betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Betreffend onderzoek is toegevoegd als bijlage 9 bij de planstukken.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.5 Externe veiligheid

### 5.5.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10<sup>-6</sup>/jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologisch besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10<sup>-6</sup>/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in





principe moet PR  $10^{-6}$ /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De woningen zijn te kwalificeren als een **kwetsbaar object**. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van ruim 2,5 km) geen risicovolle inrichtingen.

### 5.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N292 (Ringbaan Zuid). De PR-contour  $10^{-6}$ /jr bedraagt hier 0 meter; het plangebied ligt op een afstand van circa 2,9 km.

## 5.6 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.



### 5.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

### 5.6.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt deels in en deels direct ten zuidwesten van de bebouwde kom van Altweerderheide.

In de directe nabijheid (binnen 100 meter) van het plangebied bevinden zich, behoudens kleinschalige, aan huis verbonden bedrijvigheid welke passend is binnen een woonomgeving, geen bedrijven.

Op grotere afstand liggen enkele veehouderijen die beschouwd dienen te worden.

Op het perceel Bocholterweg 134 is een melkveehouderij gelegen. Bij deze veehouderij worden alleen zogenaamde vaste afstand dieren gehouden. De aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten in de bebouwde kom moet 100 meter bedragen en tot geurgevoelige objecten in het buitengebied 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots (onderlinge afstand bedraagt circa 200 m) voldaan.

Het andere bedrijf betreft de intensieve veehouderij (varkens) aan de Zoomweg 32a. De richtafstand behorende bij varkenshouderijen bedraagt 200 m, als gevolg van potentiële geurhinder. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 360 m. Op basis van de brochure is de onderlinge afstand dus in beginsel voldoende.

Op 16 maart 2022 is door Houben Omgevingsadvies het aspect 'geurhinder' onderzocht in relatie tot de nieuwbouwlocatie aan de Bergsheesteege (23 woningen) en neergelegd in de rapportage

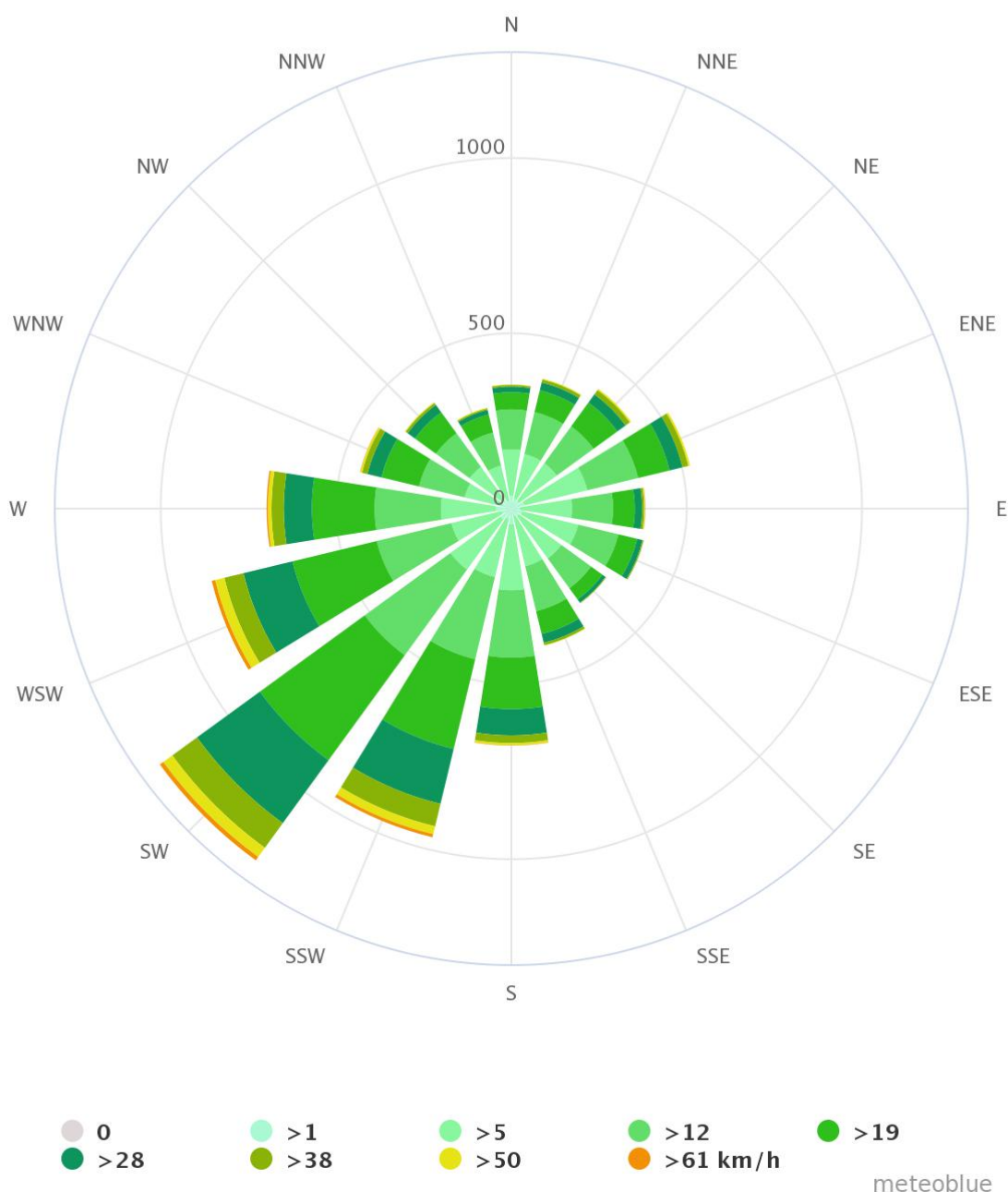


'Geuronderzoek Woningbouwplannen aan de Bergsheisteeg te Altweerterheide'. Het onderzoek is uitgevoerd om te beoordelen of voor het plangebied aan de Bergsheisteeg sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van het aspect geur. Concluderend kon gesteld worden dat voor het plangebied aan de Bergsheisteeg inderdaad sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op het feit dat de afstand van onderhavig plangebied tot aan betreffende intensieve veehouderij bijna 2x zo groot is, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat ook binnen onderhavig plangebied sprake is van ten minste een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom geredeneerd zijn de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied ook niet de beperkende geurgevoelige objecten is ten opzichte van omliggende veehouderijen, en kan geconcludeerd worden dat de omliggende veehouderijen ook geen extra beperking in de bedrijfsuitoefening ondervinden als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging.

Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied bevinden zich agrarische gronden. De agrarische gronden welke nagenoeg grenzen aan het plangebied zijn in gebruik als weiland; tussen het plangebied en de weilanden ligt een waterloop. Weilanden kunnen worden gespoten met onkruidbestrijdingsmiddelen, maar kunnen ook als akkerbouwgrond in gebruik worden genomen. Aan de overzijde van de Bocholterweg, op circa 23 m vanuit de zuidelijke grens van het plangebied, liggen akkerbouwgewassen die kunnen worden gespoten door middel van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het toebrengen van deze middelen kan de spuitvloeistof ten gevolge van luchtstroming verplaatst worden naar omliggende percelen. Dit wordt 'drift' genoemd. Voor wat betreft het spuiten van gewassen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6). Dit brengt echter niet reeds met zich dat een kortere afstand in dit geval niet redelijk zou kunnen zijn. Dit hangt mede samen met de hoogte van de gewassen (hoe hoger, des te meer sprake er kan zijn van drift), windrichting, soort bestrijdingsmiddelen en frequentie van spuiten.

De heersende windrichting in de regio is zuid-west, zoals uit onderstaande gegevens van het Meteoblue blijkt:



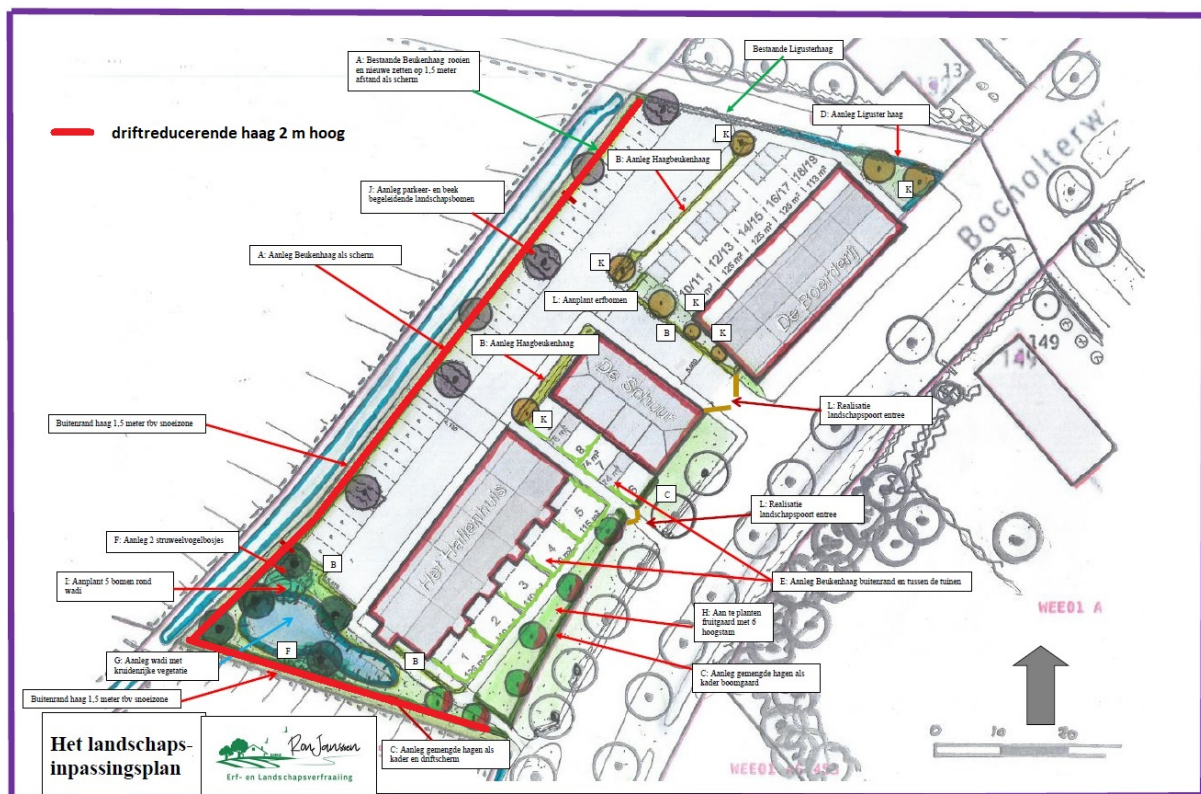
Deze windroos voor Weert toont hoeveel uur per jaar de wind vanuit de aangegeven richtingen waait.

De realisatie van de nieuwe woningen is dus voorzien in de windrichting ten opzichte van de akkerbouwgronden van waaruit de wind het minste aantal uren waait en dan ook nog met de minste kracht. De regels waaraan een agrariër zich dient te houden (75% driftreductie door naar beneden gericht te spuiten en driftarme spuitdoppen, zoals ook is opgenomen in artikel 4.723c (water en gezondheid: driftreducerende technieken bij gebruik gewasbeschermingsmiddelen) van het Besluit activiteiten leefomgeving) heeft tot gevolg dat op een afstand van ruim 25 m vanuit de akker de kans op hinder ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen uiterst gering



is. Op de akker worden gewassen geteeld die zich laag boven de grond bevinden met als gevolg dat al het spuiten naar beneden gericht is, zodat drift kan worden voorkomen. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 kent binnen de bestemming 'Agrarisch' een aanlegvergunningstelsel voor het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Kampeerterrein', 'Wonen' en 'Bedrijf'. Dit betekent dat er niet zonder meer boomteelt, waarbij bijna alleen maar omhooggerichte spuittechnieken als gewasbescherming gebruikt kunnen worden, is toegestaan waar dit nou nog niet is en dat een aanlegvergunning slechts verleenbaar is indien is gebleken dat voornoemde bestemmingen hiervan geen onevenredige hinder zullen ondervinden.

Het plangebied ligt wel ten noordoosten van het weiland gelegen op perceel 105. Bij het spuiten bij zuidwesten wind (spuiten is toegestaan bij een windsnelheid van maximaal 5 m/s) zou er dus drift over het plangebied kunnen plaatsvinden. Om die reden zullen de zijden van het plangebied welke zijn gericht naar de weilanden voorzien worden van een dichte groene afscheiding in de vorm van een beukenhaag of gemengde haag met een hoogte van 2 meter, zoals op onderstaande afbeelding is te zien. Deze maatregelen maken onderdeel uit van het landschappelijk inrichtingsplan en worden op die wijze middels een voorwaardelijke verplichting worden gekoppeld aan de planregels.



Afbeelding: maatregelen tegen drift

Verder zijn door initiatiefnemer en de eigenaar van de landbouwgronden afspraken gemaakt over gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 25 meter vanuit de gevels van de nieuwe woningen. Door deze afstand aan te houden en in combinatie met de driftwerende hagen langs de landbouwgronden, wordt het gezondheidsrisico tot een minimum beperkt waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



## **5.7 Kabels, leidingen en straalpaden**

### **5.7.1 Inleiding**

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging.

### **5.7.2 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels**

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen leiding- of hoogspanningkabeltracés welke belemmerend zijn voor het project.



## Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

### 6.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Weert (Gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2017-2021) als het Waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Vanuit het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten als wens:

- a. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.  
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
- b. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.  
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- c. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.  
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- d. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.  
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- e. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.  
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- f. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.  
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- g. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.  
Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.
- h. Beheer en onderhoud regelen.  
Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

### 6.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de algemene kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Weert en van het Waterschap 0,45 - 0,75 m/dag. Uit het geohydrologisch onderzoek, uitgevoerd door Econsultancy en als bijlage bij de planstukken gevoegd, blijkt het volgende:



*'De doorlatendheid van de bodem binnen het plangebied wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,4 en 0,9 m/dag zijn aangetoond.*

*Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Econsultancy adviseert om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 0,35 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,52. Met het inachtnemen van een veiligheidsfactor wordt rekening gehouden met de geleverde onderzoeksinspanning (puntmetingen) en verschillende (tijdsafhankelijke)factoren en veldomstandigheden waardoor de infiltratiecapaciteit in de tijd kan wijzigen.*

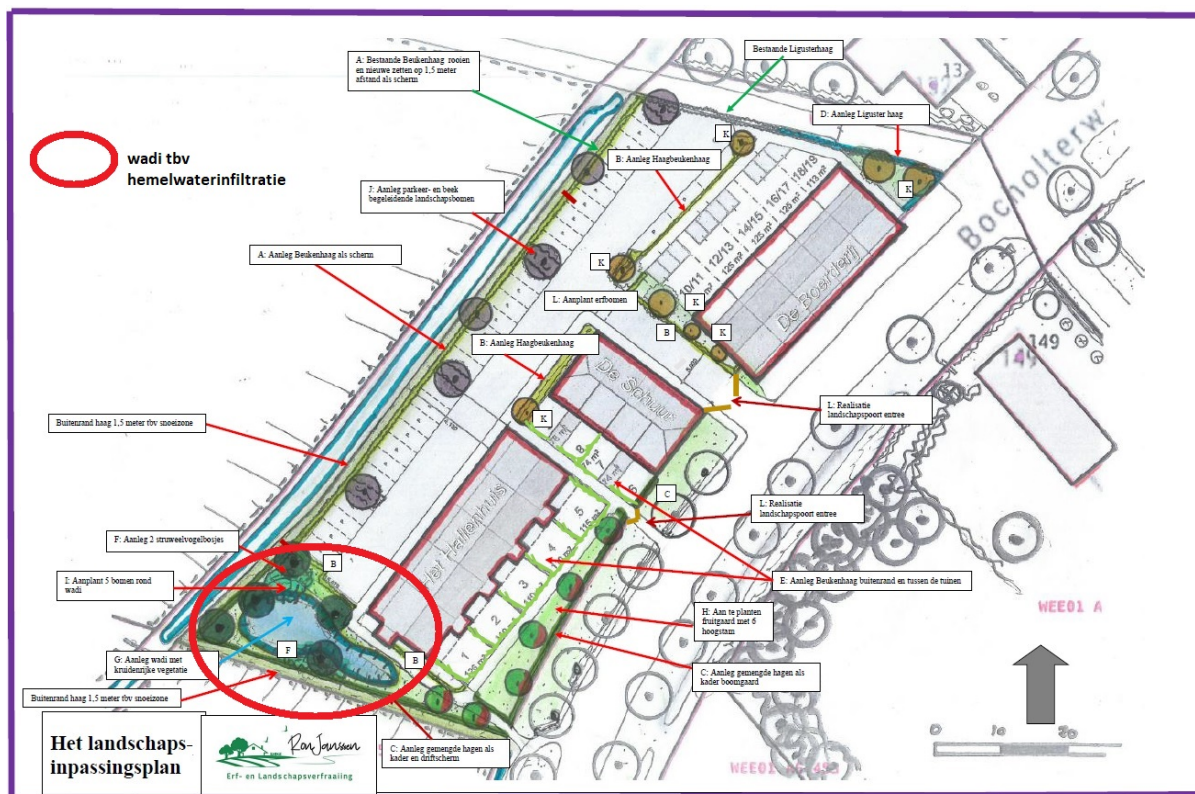
*Bij het maken van de keuze voor het type (infiltratie)voorziening (dimensionering) is het naast de bodemsamenstelling en waterdoorlatendheid tevens van belang rekening te houden met de Gemiddelde Hoogste grondwaterstand (GHG), het afstromend verhard oppervlak en het beleid van het bevoegd gezag.'*

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een nuttige inhoud van minimaal 100 millimeter maal het aangesloten verharde en/of overkapte oppervlak. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,1 m.

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnd (nieuw) afvoerend verhard oppervlak (bebouwing inclusief erfverhardingen) binnen het plangebied valt.

In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om het water te bergen. Binnen het plangebied is een open hemelwaterinfiltratievoorziening (wadi) voorzien in de zuidelijke hoek. Op onderstaande uitsnede uit de inrichtingsschets is deze hemelwatervoorziening weergegeven:





**Figuur: hemelwatervoorziening**

Bij het beperkt maaien van de wadi is het van belang dat door opschietend groen de infiltratiemogelijkheden van de wadi's niet geremd worden.

Het hemelwater afkomstig van de 19 projectwoningen met een verhard oppervlak van in totaal circa 920 m<sup>2</sup> wordt naar een bergings- c.q. infiltratievoorziening (wadi) in de gemeenschappelijke buitenruimte afgevoerd.

Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt eveneens afgevoerd naar dezelfde bergings- c.q. infiltratievoorziening (wadi). Het afvoerende verhard oppervlak in de gemeenschappelijke buitenruimte bedraagt circa 800 m<sup>2</sup>. Dat betekent een benodigde opvangcapaciteit van  $(920 + 800) \times 0,1 = 172 \text{ m}^3$ . Binnen de bestemming 'Tuin' zal in totaal 172 m<sup>3</sup> moeten worden opgevangen, geborgen en geïnfiltrated, waarbij de bodem een 24-uurs ledigings-infiltratie-capaciteit moet hebben.

Bij hevige regenval vult de wadi zich met water waarna het langzaam infiltreert in de ondergrond. De situering van de wadi is op het laagste deel van het plangebied voorzien; het maaiveld ligt hier circa 1 m lager dan ter plaatse van het hoogste deel van het plangebied, waardoor hemelwater dat neerslaat op bestating eenvoudig het laagste punt opzoekt danwel hierheen kan worden geleid. De wadi bevat een nat oppervlak van 200 m<sup>2</sup> en een diepte van 1,2 meter, met een talud van 1: 1 à 1: 2.

Met de aangetoonde k-waarde van 0,4-0,9 m/dag is helder dat de bodem hier matig tot vrij goed doorlatend is en het hemelwater vlot zal infiltreren. Met het voorgaande wordt ook invulling gegeven aan de veiligheidsfactor. Met deze diepte zal de wadi merendeel van het jaar geen water bevatten of een beetje plasdras dat ecologisch weer een meerwaarde oplevert. Het water

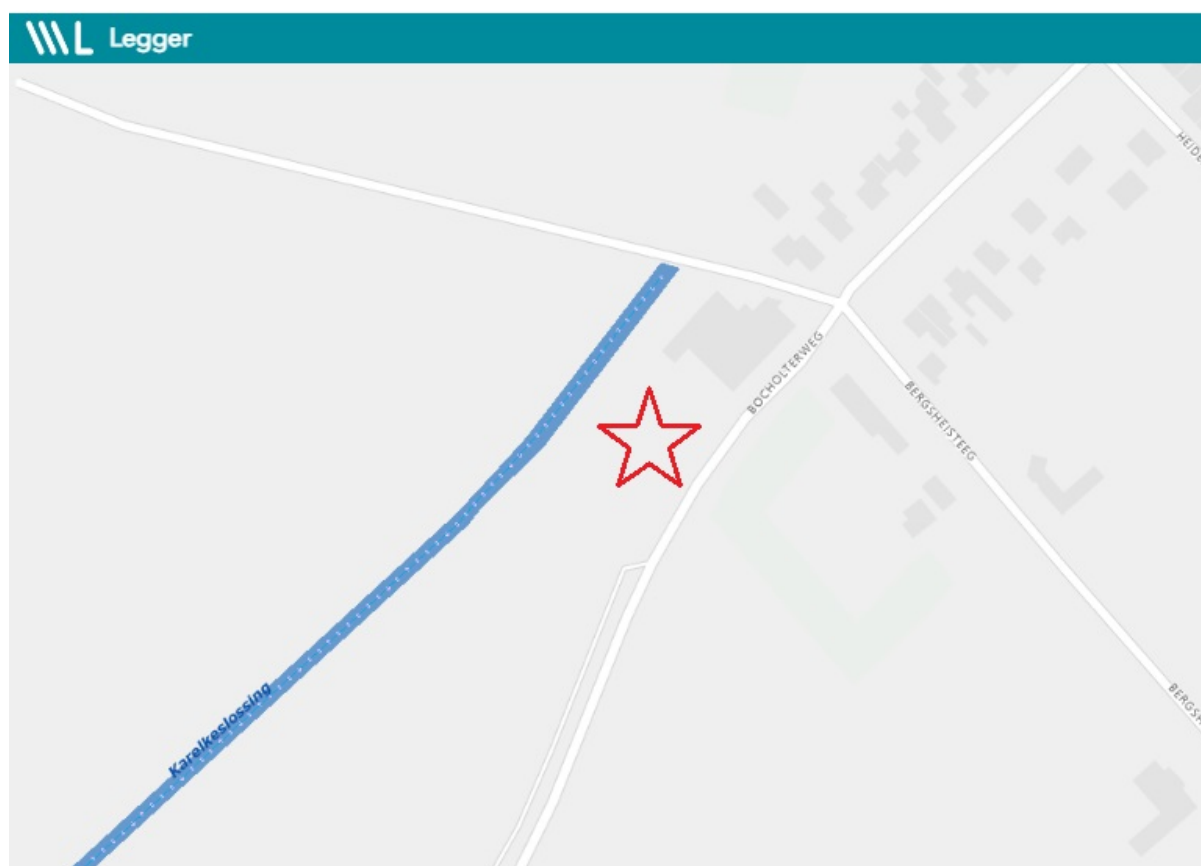


zal dus geheel toegevoegd worden aan het grondwatersysteem en is er geen afvoer naar aangrenzende sloten noodzakelijk.

De wadi/HWI-voorziening in de gemeenschappelijke buitenruimte kan onderhouden worden zoals ook de overige wadi's in Weert worden onderhouden.

### Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een primaire waterloop in de vorm van de Karelkeslossing, welke aan de westzijde langs het plangebied stroomt, zoals ook uit onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap blijkt.



Figuur: uitsnede legger waterschap

Het plangebied grenst aan de Karelkeslossing en ligt niet binnen een beschermingszone. Uit de Keur van het Waterschap Limburg volgt dat voor het bouwen op deze locatie geen extra beperkingen met zich mee brengt.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringsstelsel.

### Bouwmaterialen

De gemeente Weert streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als onderdeel opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Er zal



derhalve, voorzover relevant, geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.



## Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

### 7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

### 7.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

Verder is aansluiting gezocht bij de systematieken van het bestemmingsplan Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy en het bestemmingsplan Bocholterweg-Bergsheisteeg van de gemeente Weert, waarbij is gestreefd naar uniformiteit in de wijze van bestemmen.

### 7.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden. Indien die er toch zijn, dan is de digitale verbeelding juridisch bindend.



## 7.4 Planregels

### 7.4.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn in de bestemmingsregels artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, afwijkingen, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

### 7.4.2 Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om af te wijken van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

## 7.5 De bestemmingen, algemene aanduidingsregels en aanduidingen

### 7.5.1 De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.



### 7.5.1.1 Bestemming 'Tuin'

#### Het beleid

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van tuinen en landschappelijke inpassing, paden, overige groenvoorzieningen, voorzieningen t.b.v. openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken is een omgevingsvergunning nodig. Dit is afhankelijk van de gebiedskwaliteiten en aanduidingen.

### 7.5.1.2 Bestemming 'Wonen'

#### Het beleid

De bestemming 'Wonen' is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. 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.
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. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van in pandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is maatgevend. Bij ontwikkelingen in 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 vermijding 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.
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een drie generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en





kookgelegenheden.

Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Een medische indicatie hiervoor is niet vereist.

Sinds 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een afhankelijke woonruimte te realiseren. In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De afhankelijke woonruimte mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

#### *Het bouwvlak*

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van 12 - 14 m. Bij een grotere diepte kan het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel komen. De bouwblokdiepte is per bouwperceel en mede rekening houdend met de te realiseren woningen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting, ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 4 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin, rekening houdend met het feit dat de achterzijde van het perceel niet grenst aan andere woonpercelen.

#### *De bouwaanduiding 'bijgebouwen'*

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend achter de voorgevel.

De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw dient plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de



hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen.

## **7.6 Nadere eisen ter verbetering**

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanvoorschriften. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeer zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouw mogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingspercentage van 10 % moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot nadere eisen in dit bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 8 Handhaving

### 8.1 Inleiding

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

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

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

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

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



## 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

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

## 8.3 Overgangsrecht

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



## **8.4 Voorlichting**

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

## **8.5 Sanctionering**

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





## **Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade**

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van initiatiefnemer en zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Weert en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin naast verhaal van de ambtelijke kosten en bijdragen bovenwijks en ruimtelijke ontwikkeling, ook het planschadeverhaal wordt opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Weert komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.



## Hoofdstuk 10 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 10.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.1. Bro wordt de provincie Limburg en waterschap Limburg in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

- kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en langs elektronische weg te worden verzonden;
- het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
- kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
- door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
- de gemeenteraad zal binnen 12 weken (termijn van orde), na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

### 10.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 13 september 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Bocholterweg 136'. Hierbij is aangegeven dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de herontwikkeling van de locatie van café-zaal De Paol met 2 dienstwoningen aan de Bocholterweg 136 naar 19 woningen met bijbehorende parkeer-, groen en waterbergende voorzieningen.



### 10.3 Omgevingsdialoog

Het woningbouwproject is medio 2023 als eerste besproken met een afvaardiging van de dorpsraad. Omwonenden zijn eind 2023 van de plannen in kennis gesteld en op 12 december 2023 een omgevingsdialoog heeft plaats gevonden middels een plenaire presentatie aan omwonenden.

### 10.4 Ontwerp-besluit

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2023 voor de duur van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijzen ingediend. Initiatiefnemer heeft met betrokkene gesproken en er zijn afspraken gemaakt welke mede hebben geleid tot een wijziging in het project, waardoor er niet 20 (zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan) maar 19 woningen gerealiseerd zullen worden en een grotere afstand tot omliggende agrarische gronden in acht wordt genomen. Deze wijzigingen zijn, samen met een gewijzigde landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan, in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

