BESTEMMINGSPLAN

ZEVENSPRONG

GEMEENTE WEERT

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

Hoofdstuk 2 Het plan 8

2.1 Inleiding 8
2.2 Gebiedsvisie Keent & Moesel 8
2.3 Het plan 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader 21

3.1 Inleiding 21
3.2 Rijksbeleid 21
3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 24
3.4 Provinciaal beleid 27
3.5 Regionaal beleid 31
3.6 Gemeentelijk beleid 33

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 37

4.1 Inleiding 37
4.2 Verkeer en parkeren 37
4.3 Bodem 38
4.4 Geluid 41
4.5 Milieuzonering 42
4.6 Luchtkwaliteit 43
4.7 Externe veiligheid 43
4.8 Waterhuishouding en watertoets 45
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 48
4.10 Natuur en landschap 50
4.11 M.e.r. beoordeling 51
4.12 Economische haalbaarheid 51

Hoofdstuk 5 Motivatie en afweging belangen 52

5.1 Inleiding 52
5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging 52
5.3 Conclusie 52

Hoofdstuk 6 Juridische opzet 53

6.1 Inleiding 53
6.2 De verbeelding 53
6.3 De planregels 54
6.4 De bestemmingen, algemene aanduidingsregels en aanduidingen 55
6.5 Nadere eisen ter verbetering 59
6.6 Bijlagen bij de regels 59

Hoofdstuk 7 Handhaving 60

7.1 Inleiding 60

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht 61
7.3 Overgangsrecht 62
7.4 Voorlichting 62
7.5 Sanctionering 62

Hoofdstuk 8 Procedure 63
8.1 De te volgen procedure 63
8.2 Kennisgeving voorbereiding 63
8.3 Vooroverleg 63
8.4 Participatie 64

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zevensprong' heeft betrekking op nieuwbouw als uitvloeisel van de in 2021 vastgestelde Gebiedsvisie Keent & Moesel. Deze visie is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Wonen Limburg opgesteld. Hierbij zijn de professionals in de wijk, de stakeholders en de inwoners nauw betrokken geweest. In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe de portieketagewoningen in de wijken Keent en Moesel (in totaal 656 woningen) de komende 15-20 jaar toekomstbestendig worden gemaakt. Dit gebeurt grotendeels door sloop en nieuwbouw. De visie heeft daarnaast betrekking op de openbare ruimte en op sociale en leefbaarheidsaspecten. Met de demografische ontwikkelingen wordt nadrukkelijk rekening gehouden.

Om een verhuisbeweging op gang te kunnen brengen wordt eerst nieuwbouw gerealiseerd op drie locaties in Keent & Moesel, waaronder op de locatie Zevensprong.

figuur: vogelvlucht foto locatie

Voorliggend bestemmingsplan is nodig om de bouw van maximaal 67 appartementen in drie gebouwen in maximaal 5 bouwlagen juridisch-planologisch te regelen. Tevens

wordt de mogelijkheid voor maatschappelijke functies geregeld. De geldende bestemming 'Maatschappelijk' laat de ontwikkeling niet toe.

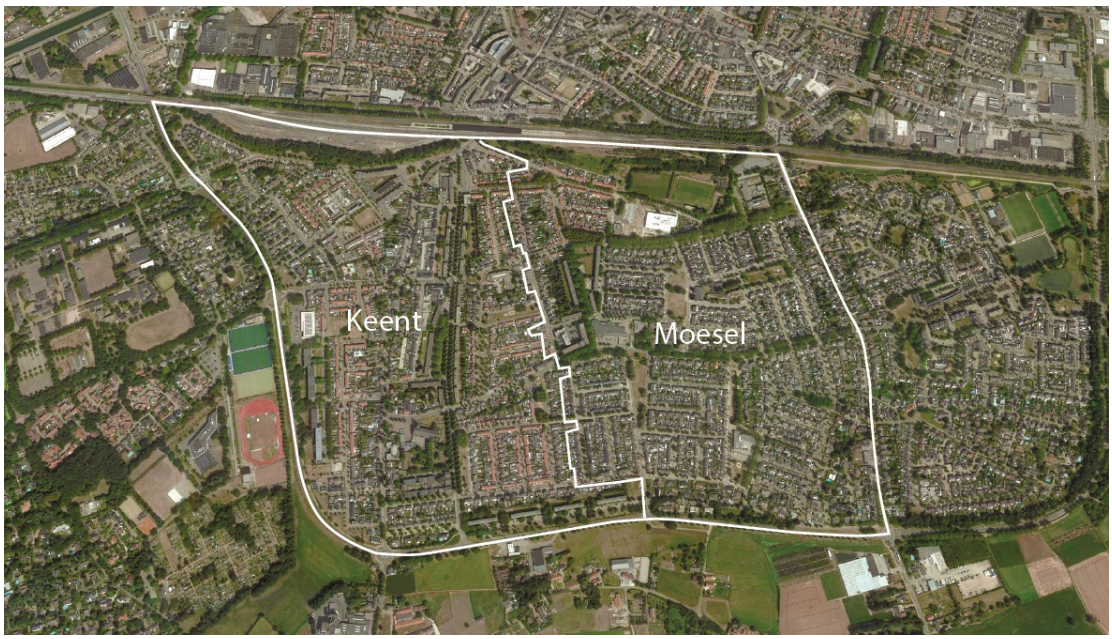
Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vloeit voort uit de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Het betreft een van de 'fase 0' projecten, waar woningbouw is voorzien om schuifruimte te creëren voor fase 1, zodat een verhuisbeweging tot stand kan komen voor bewoners die als gevolg van de sloop van hun woning moeten verhuizen, in casu bewoners van de oostzijde van de Sint Jozefslaan. Daarnaast zijn de woningen nodig voor reguliere woningzoekenden, gelet op de grote druk op de woningmarkt. Onderstaand wordt eerst op de Gebiedsvisie Keent & Moesel ingegaan, voordat het plan wordt toegelicht.

2.2 Gebiedsvisie Keent & Moesel

De Gebiedsvisie Keent & Moesel is een vervolg op de Stadsdeelvisie Weert-Zuid uit 2016 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 februari 2021. In de Stadsdeelvisie Weert-Zuid is als onderdeel van het uitvoeringsprogramma vastgelegd om de toekomstbestendigheid van de 650 portieketagewoningen te onderzoeken. Het is vanzelfsprekend om daarbij de openbare ruimte, voorzieningen en wat leeft en speelt in de wijk samen te onderzoeken zodat er één totale visie ontstaat voor de twee wijken. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel wordt 20 jaar vooruit gekeken. Dat betekent dat er concrete ontwikkelingen in staan die al op korte termijn kunnen plaatsvinden, maar ook dromen voor de verdere toekomst. Het beschrijft de ontwikkelingsrichting voor Keent en Moesel voor de komende 20 jaar maar is nog zeker geen vastomlijnd plan.



figuur: plangebied Gebiedsvisie Keent & Moesel

Gemeente Weert en Wonen Limburg streven naar gemengde wijken waarin mensen

elkaar tegenkomen en dezelfde buitenruimte gebruiken. Dit is de leidraad voor de ontwikkelingen die benoemd staan in de visie:

- Voor de portieketage woningen betekent dit dat op veel plekken wordt gedacht aan sloop en nieuwbouw of renovatie. Uitgangspunt is dat iedereen die dat wil in de wijken kan blijven wonen.
- Er wordt geïnvesteerd in groen, speelplekken, infrastructuur, riolering, klimaatadaptatie en energietransitie.
- Gemeente en Wonen Limburg werken aan alle ontwikkelingen intensief samen met betrokken wijkorganisaties zoals zorgpartijen, Punt Welzijn, wijkraden en bewoners om laagdrempeliger toegankelijk te zijn voor wijkbewoners.

Het lopende traject richting een nieuwe maatschappelijke voorziening in Moesel is ingepast in de visie. De Gebiedsvisie Keent & Moesel helpt om de opgaven in samenhang op te pakken. Er wordt voor elke deelontwikkeling bekeken hoe deze zoveel mogelijk kan bijdragen aan het gewenste toekomstbeeld voor Keent en Moesel. De gebiedsvisie is tot stand gekomen met inbreng van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen. Aan de hand van gesprekken en enquêtes is informatie verzameld die als basis is gebruikt voor de gebiedsvisie.

Uitgangspunten die in de visie verwoord zijn, zijn hieronder opgesomd:

- Keent en Moesel zijn diverse wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
- De bestaande groenstructuur van de wijk wordt versterkt. De verbindingen zowel intern als naar buiten toe worden verbeterd. De inrichting van de buitenruimte faciliteert beweging, ontmoeting en sociale veiligheid.
- De wijken worden klimaat adaptief; o.a. hemelwater in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te infiltreren, groenstructuren met schaduw, minder verharding, meer divers groen. De wijken hebben ecologische structuren die verbonden zijn met het buitengebied.
- De auto krijgt een minder dominante positie in de wijken, de fiets en lopen zijn de meest logische, snelste, gezondste en prettige keuze om te verplaatsen. De wijken zijn voorbereid op huidige ontwikkelingen in mobiliteitstransitie zoals plek voor deelauto's, mobiliteitshubs en kleinschalig (geautomatiseerd) openbaar vervoer.
- De wijken hebben een diverse bevolkingssamenstelling in leeftijd, herkomst, huishoudensgrootte, inkomen en (zorg)behoefte. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij deze diversiteit.
- Iedere bewoner kan zijn hele leven binnen de wijk wonen door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen.
- De stedenbouwkundige- en groenstructuur bepalen mede de identiteit van de wijk. De huidige opzet wordt gerespecteerd en versterkt.
- Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
- De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.

- De woningen zijn toekomstbestendig m.b.t. duurzaamheid, energie en toegankelijkheid.
- De winkels en andere voorzieningen sluiten aan bij de behoeften van de bewoners en zijn toekomstbestendig.

figuur: visiekaart Gebiedsvisie Keent & Moesel

De wijken Keent en Moesel zijn heel verschillend: ze hebben ieder een eigen identiteit met verschillende sterke en zwakke punten. Dat maakt ook dat er per wijk andere aandachtspunten zijn. In de gebiedsvisie wordt het gewenste toekomstbeeld geschetst. De daadwerkelijke realisatie van deze ideeën is afhankelijk van de inzet van vele partijen: de gemeente, Wonen Limburg, bedrijven en maatschappelijke partners spelen hierin een grote rol. Maar ook bewoners dragen bij aan de ontwikkelingen in hun wijk, bijvoorbeeld door de aanpassingen die zij in hun woning doen of initiatieven die zij voor hun buurt ondernemen.

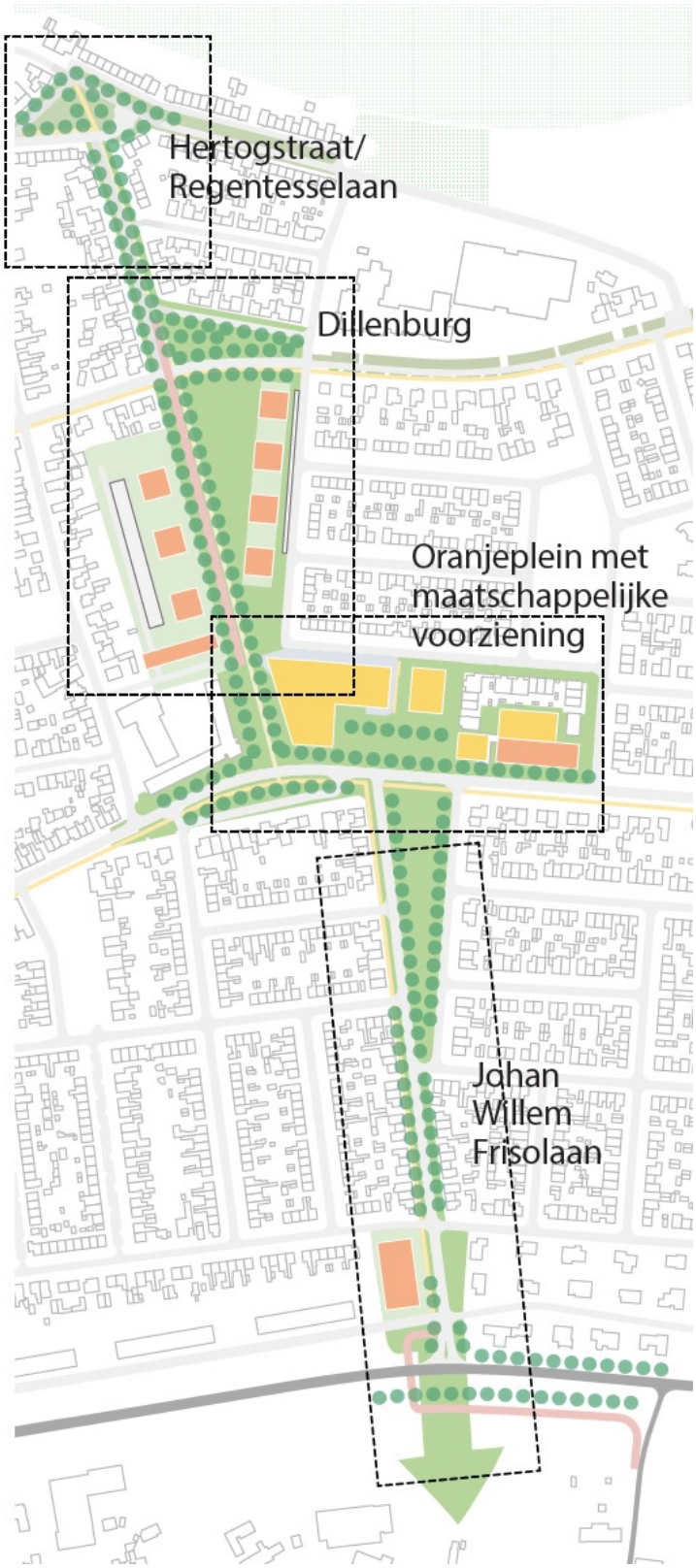
Om te bereiken dat deze ideeën in samenhang worden uitgevoerd en elkaar versterken zijn de volgende uitgangspunten gekozen voor de inrichting:

- Voor Keent en Moesel wordt uitgegaan van ieder een eigen centrale as waaraan de belangrijkste voorzieningen zijn gelegen. De assen hebben een groen en autoluw karakter. Langs de randen worden nieuwe woningen gebouwd.
- Om te zorgen dat men overal prettig en veilig kan komen wordt de inrichting van de bestaande wegen aangepast. Er komen voorzieningen voor fietsers en voetgangers en er wordt meer groen aangeplant.
- In de woonbuurten worden de plantsoenen opgeknapt met meer ruimte voor spelen en ontmoeten Er worden nieuwe eengezinswoningen en appartementen

toegevoegd op de locaties van de bestaande flats of op nieuwbouwlocaties.

Kenmerkend onderdeel van de gebiedsvisie zijn de twee groene assen van noord naar zuid.

- Door het verbinden van de plantsoenen aan de Regentesselaan, Dillenburg en Johan Willem Frisolaan ontstaat een nieuw park. Het nieuwe Moeselpark verbindt het Spoorpark met het buitengebied ten zuiden van Moesel.
- Centraal in het gebied ligt het voorzieningencentrum Oranjeplein. Het winkelcentrum heeft een divers aanbod aan winkels met een uitnodigende openbare ruimte. Het gebied is ook 's avonds prettig en veilig.
- Een mogelijke plek voor de nieuwe maatschappelijke voorziening is de locatie van de Microhal.
- De portieketagewoningen aan de Dillenburg en Louise de Colignystraat worden vervangen door nieuwbouw in de vorm van losse torens. Op deze wijze is het park ook vanuit de buurten zichtbaar en bereikbaar.
- De kruising Johan Willem Frisolaan/Ringbaan Zuid wordt beter en veiliger oversteekbaar voor fietsers en voetgangers.
- Op de hoek Laurenburg/Johan Willem Frisolaan is ruimte voor een nieuw appartementengebouw.



figuur: as Moesel

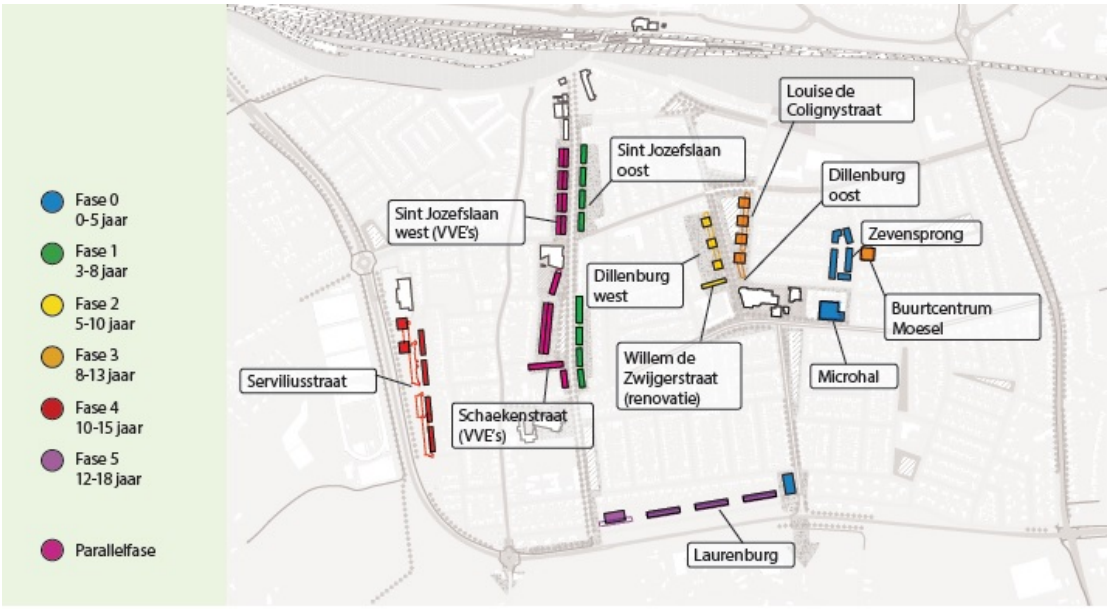
Wegen:

- De wijkwegen worden als prettig en verkeersveilig ervaren doordat er meer ruimte

wordt gemaakt voor fietsers, voetgangers en groen. De uitvoering hiervan zal veelal gekoppeld zijn aan de de vervanging van de riolering en de afkoppeling van het schoon hemelwater.
- De rijbanen van de Sint Jozefslaan, Beatrixlaan/Victor de Stuersstraat, Nassaulaan/Kruisstraat, Louis Regoutstraat en Johan Willem Frisolaan worden versmald en er worden fietsstroken toegevoegd. De wegen zijn groen en lommerrijk.
- De Kerkstraat is reeds in 2020 heringericht en vormt een veilige fietsverbinding.
- De Dillenburg wordt alleen toegankelijk voor fietsers.

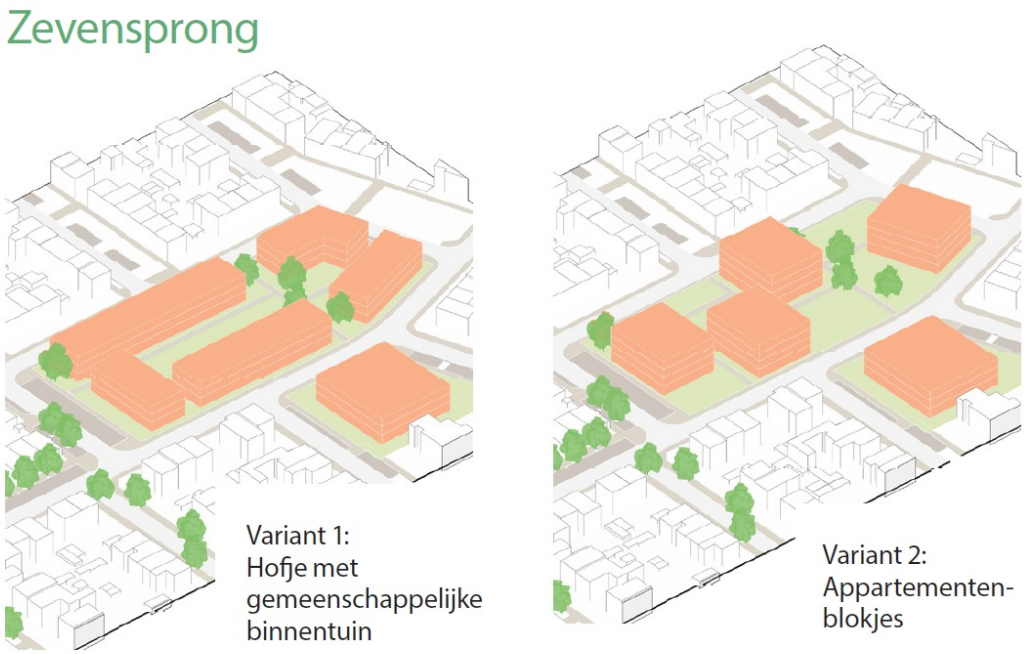
Buurten:
- De woonbuurten zijn aangenaam en veilig om te wonen met veel verschillende typen woningen voor iedereen.
- De portieketage woningen aan de Serviliusstraat en Laurenburg worden vervangen door nieuwbouw. Er komen eengezinswoningen en enkele appartementenblokjes voor in de plaats.
- De plantsoenen zijn het hart van de buurt, hier ontmoeten jong en oud elkaar dichtbij huis. In elke buurt wordt gezorgd voor een nieuwe speelplek met zitgelegenheid.
- Door het planten van verschillende soorten bloeiende heesters en struiken wordt de biodiversiteit vergroot. Waar mogelijk worden plekken voor wateropvang (wadi's) aangelegd.

Fasering en programma woningbouw:



figuur: fasering woningbouw

Voor de locatie Zevensprong ziet het programma er als onderstaand uit.



figuur: globaal programma omgeving Laurenburg en Johan Willem Frisolaan

Op de locatie van voorliggend bestemmingsplan zijn conform de visie 66 appartementen voorzien. In variant 1 zijn appartementen in 3 lagen langs de straten voorzien, waarbij een binnenterrein ontstaat. In variant twee zijn verspringende torens in 4 lagen voorzien, verspreid over de locatie.

De Gebiedsvisie Keent & Moesel is tot stand gekomen met inbreng van veel bewoners, ondernemers en andere betrokkenen. Aan de hand van (huiskamer)gesprekken met bewoners van de portieketagewoningen, een enquête die gehouden is onder de andere inwoners van Keent en Moesel, een enquête die is gehouden onder de bedrijven en gesprekken met stakeholders is veel informatie opgehaald en zijn meningen en ideeën verzameld. Voor meer informatie over de visie en het bewonersonderzoek, kijk op: www.keentmoesel.nl.

2.3 Het plan

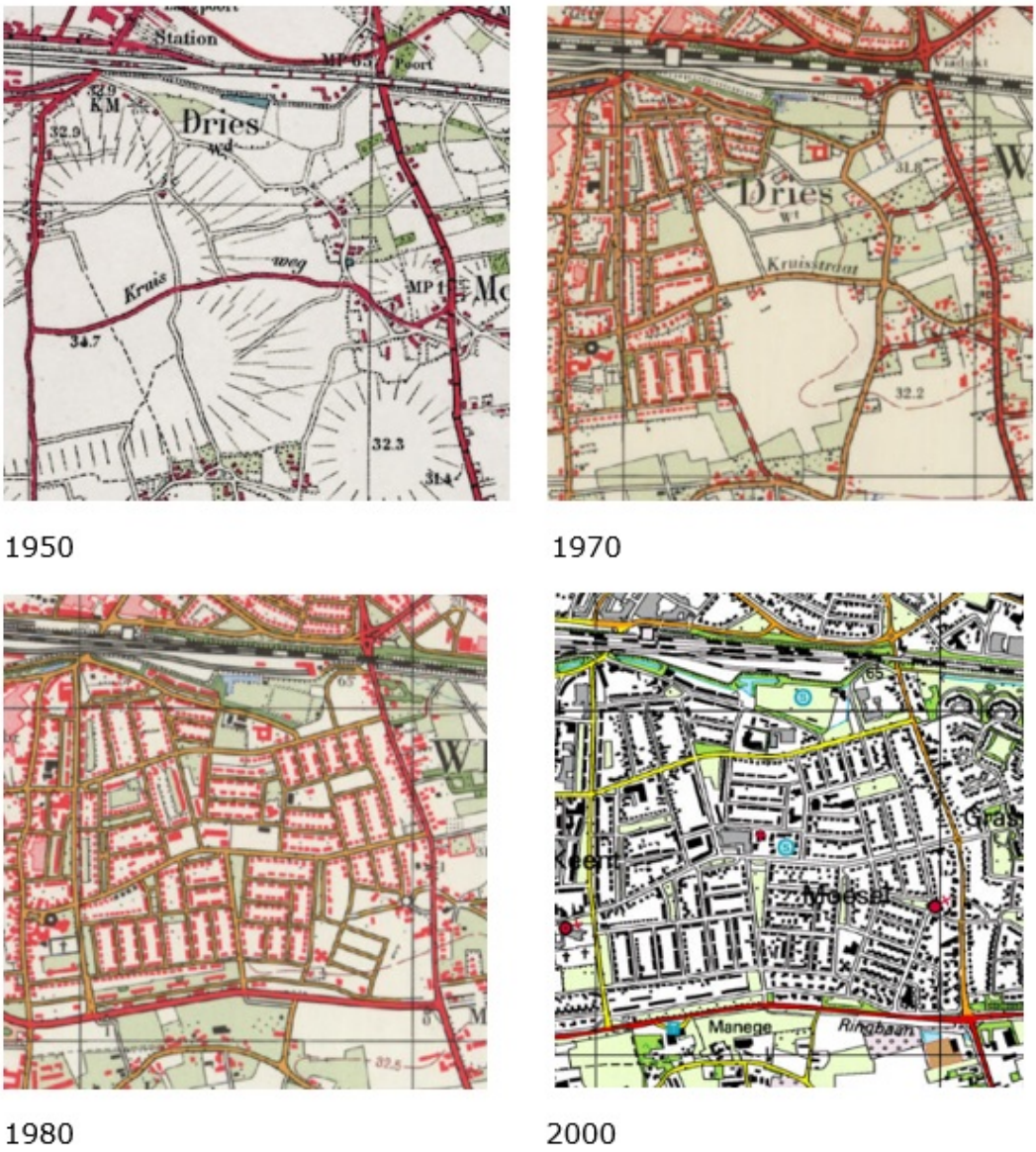
2.3.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt midden in de wijk Moesel en ligt aan de noordzijde van het winkelcentrum Moesel. Het gebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Charlotte van Bourbonstraat, aan de oostelijke zijde door de Christinelaan, aan de zuidzijde door de Willem de Zwijgerstraat en aan de westzijde door de Anna van Saksenstraat. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Weert, sectie S nummers 4910, 4911, 4912 (gedeeltelijk) en 5562 (gedeeltelijk).

figuur: ligging locatie in Weert

2.3.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De locatie Zevensprong en directe omliggende wegen maken geen deel uit van een historisch stratenpatroon. In 1950 bestond het gebied nog uit landbouwpercelen. Met de naoorlogse uitbreidingen is de Sint Jozefslaan aangelegd en begonnen met gestapelde woningbouw. Deze uitbreiding is in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw doorgezet in oostelijke richting. De ringbaan is aangelegd en deze vormde aan de zuidzijde van de stad de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. In deze periode hebben forse woninguitbreidingen plaatsgevonden, veelal portieketagewoningen zonder lift en grondgebonden rijenwoningen. Later zijn buurten met 2^1 kap woningen en vrijstaande woningen gebouwd. In de figuur hieronder wordt dit visualiseert.



figuur: ontwikkeling woonwijken Keent & Moesel op topografische kaarten

De Zevensprong is de benaming van een basisschool die op de locatie heeft gestaan. Deze school is in 2011 gesloopt. Destijds is op de locatie van basisschool Nassauhof een nieuwe Brede School Moesel gebouwd. De omgeving van de locatie Zevensprong kenmerkt zich aldus door een woongebied met bijbehorende voorzieningenstructuur (zoals winkels en scholen), groen en wegen. Op de locatie zelf zijn enkele forse waardevolle bomen aanwezig, alsmede groenvoorzieningen en een fietscrossbaan.

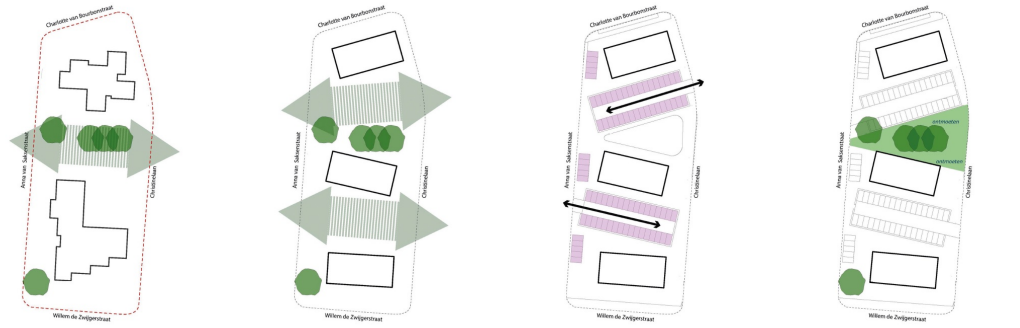
figuur: luchtfoto plangebied

2.3.3 Het plan

Het plan voorziet in 3 woongebouwen met in totaal maximaal 67 appartementen in 5 bouwlagen, met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen. Het betreft levensloopbestendige sociale huurwoningen. De hoogte van de gebouwen wordt maximaal 17 meter.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Aansluiten bij uitgangspunten gebiedsvisie.
- Handhaven en inpassen karakteristieke bomen.
- Open en toegankelijk voor iedereen.
- Ontmoetingsplek / plein.
- Evenwichtige ontsluiting met inritten.
- Aansluiting bij opzet wijk Moesel.
- Bouwvolumes vergelijkbaar met andere plekken in de wijk.



figuur: stedenbouwkundige principes locatie

Er wordt aangesloten bij de rooilijnen van de bestaande structuur. De locatie is omgeven door woonstraten met aan de oostzijde het buurtcentrum Moesel. De opzet is zodanig dat er zichtlijnen door het gebied ontstaan, waardoor het gebied open en toegankelijk is. Deze zichtlijnen bevinden zich in het verlengde van de woonstraten die haaks op de locatie gesitueerd zijn. Het parkeren wordt tussen de gebouwen opgevangen, waarbij een parkeerstrook wordt ontsloten via de Christinelaan en een wordt ontsloten via de Anna van Saksenstraat. Zo ontstaat een evenwichtige verdeling. Bezoekersparkeren wordt in langsparkeerhavens om de locatie opgevangen. De bestaande bomen worden gehandhaafd. Ter plaatse van de rij bomen ontstaat een groene wig, welke als ontmoetingplek dienst gaat doen en waar desgewenst speelvoorzieningen kunnen worden geplaatst, zulks in overleg met de bewoners. De locatie krijgt een groene omranding en wordt aan alle zijden voorzien van een trottoir.

figuur: stedenbouwkundig plan

figuur: impressie volume in oostelijke richting

figuur: impressie volume in vogelvlucht perspectief

figuur: impressie ontmoetingsplek

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op de beleidskaders van de verschillende overheden. Hierbij wordt gedoeld op het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciale Omgevingsvisie), regionaal beleid en het gemeentelijk beleid met onder andere het geldende bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI): 1 visie voor het omgevingsbeleid van Nederland. De nieuwe Omgevingswet zou op 1 juli 2021 in werking treden. De ingangsdatum is echter vooralsnog uitgesteld naar 1 januari 2023. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020.

Opgaven voor de toekomst

In Nederland wonen we met ruim 17 miljoen mensen op een kleine oppervlakte. Het rijk wil graag dat ons land over 30 jaar nog steeds prettig, veilig en gezond is om in te wonen, werken en leven. Daarom is het belangrijk om nu al na te denken hoe we op een goede manier plaats geven aan woningbouw, energietransitie, bereikbaarheid, klimaatverandering en circulaire economie. Deze maatschappelijke opgaven zijn groot en vaak met elkaar verweven. Ze vragen om goede keuzes. Hoe die keuzes gemaakt worden bepaalt hoe Nederland er in toekomst uitziet.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

1. Ruimte voor klimaat en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur. In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk.

Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten. De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. We plaatsen bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe buren als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensieterrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de

betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

De NOVI bevat ook een opmaat naar een Uitvoeringsagenda. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. De Uitvoeringsagenda wordt richting de definitieve NOVI verder uitgewerkt. Daarbij worden de kansen en risico's uit de planMER betrokken.

De bedoeling is dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces. Het rijk gebruikt daarvoor een goede NOVI-monitor.

Rijk, provincies en gemeenten gaan meer samenwerken als één overheid. De NOVI-aanpak is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. Medeoverheden, burgers en bedrijven, zijn niet juridisch aan de visie in de NOVI gebonden. Om de opgaven als overheden samen aan te pakken wordt op basis van de vastgestelde NOVI toegewerkt naar samenwerkingsafspraken.

Het is belangrijk dat de omgevingsvisies van rijk, provincies en gemeenten waar nodig en mogelijk op elkaar aansluiten. Daarvoor moeten de bestaande Gebiedsagenda's worden uitgebouwd tot bredere Omgevingsagenda's. Die omvatten de volle breedte van het omgevingsbeleid en kunnen zich ontwikkelen tot de kern van een werkend stelsel van omgevingsbeleid. Deze Omgevingsagenda's worden met alle landsdelen

gemaakt, in samenwerking tussen de overheden.

De samenloop van verschillende nationale belangen en de omvang van de opgaven maken het in sommige gebieden tot een grote uitdaging om tot passende oplossingen te komen. Er is daarvoor in deze gebieden extra inzet van rijk en regio nodig, omdat het binnen de bestaande kaders onvoldoende lukt om tot resultaat te komen. Daarom zullen er NOVI-gebieden worden benoemd.

Open proces

De NOVI is tot stand gekomen in samenspraak met verantwoordelijke ministeries, gemeenten, provincies en waterschappen. Tevens is input gebruikt van adviesraden, kennisinstellingen, het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en burgers. De dialoog met en tussen alle betrokkenen stopt niet met het verschijnen van de NOVI. Het blijft een open proces, waarvan participatie een wezenlijk onderdeel uitmaakt.

Voorliggend bestemmingsplan speelt in op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte'. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met

oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. In voorliggend plan is sprake van ontwikkeling van een woongebied met bijbehorende infrastructuur en (groen-)voorzieningen.

Karakter stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Uit jurisprudentie ten aanzien van sec woningen blijkt dat een aantal van om en nabij de 10 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan maakt 67 woningen (appartementen) mogelijk. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, in relatie tot de Ladder.

Planvoorraad en overige initiatieven

Op grond van de ladder dient getoetst te worden of sprake is van een (regionale) behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Het beleid ten aanzien van de regionale woningbouwbehoefte is opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025'. Op 15 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' vastgesteld. In deze visie zijn door de samenwerkende gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert afspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2025, met een doorkijk naar de verwachte behoefte tot de top van het aantal huishoudens. In de structuurvisie is voorzienbaarheid gecreëerd inzake het terugdringen van planvoorraad die niet benut wordt of kan worden. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Uit de discrepantie analyse blijkt dat er met name behoefte is aan appartementen (met lift), grondgebonden levensloopbestendige woningen en bouwkavels. De behoefte bevindt zich zowel in het koop- als (sociale) huursegment. Afspraken over het terugdringen van planvoorraad zijn losgelaten, mede als gevolg van provinciaal beleid en de druk op de woningmarkt. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de voorliggende ontwikkeling nodig om schuifruimte te creëren zodat een verhuisbeweging tot stand kan komen en woningen in fase 1 van de Gebiedsvisie Keent & Moesel herontwikkeld kunnen worden. Er worden dus eerst nieuwe sociale

huurwoningen gebouwd, voordat met de sloop van sociale huurwoningen kan worden gestart. Voorliggende ontwikkeling is een van de drie 'fase 0' locaties, waar nieuwbouw plaats vindt. Daarnaast is de druk op de woningmarkt groot, met de voorgenomen planontwikkeling kan de reguliere markt eveneens (deels) worden bediend.

In algemene zin kan daarnaast het volgende aangegeven worden. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn plannen voor 432 woningen geschrapt. De planvoorraad per 1-1-2022 bestaat uit 1.745 woningen. Autonoom groeit Weert nog met 1.216 huishoudens vanaf 1-1-2022 tot en met de top van het aantal huishoudens in 2038 (prognose Etil 2021). De planvoorraad is 44% groter dan de behoefte. Deze ambitie is nodig om de grote druk op de woningmarkt het hoofd te kunnen bieden, plannen vertragen of gaan niet door en keer op keer vallen prognoses hoger uit.

Kwalitatieve onderbouwing

Het planvoornemen voorziet in 67 levensloopbestendige sociale huurwoningen met de mogelijkheid voor wonen met zorg. Aan dit woningtype is een grote behoefte. Er wordt ingespeeld op de toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens, op de vergrijzing en op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018, waaruit blijkt dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen, waaronder gestapeld, in de sociale huursector. De woningen zijn in eerste instantie nodig om een verhuisbeweging tot stand te brengen. Echter Wonen Limburg heeft de wens om nog ongeveer 600 sociale huurwoningen toe te voegen in Weert. Hiervoor zijn nog onvoldoende locaties voorhanden, aanvullende locaties dienen nog gevonden te worden. Voorliggend bestemmingsplan is niet alleen nodig om schuifruimte te creëren voor de huishoudens in de te slopen woningen, maar is eveneens nodig om het aandeel sociale huurwoningen in de woningbouwplannen te vergroten.

Kwantitatieve onderbouwing

De woningen worden mede gerealiseerd ter vervanging van woningen die gesloopt worden. In de huidige planvoorraad voor woningen zijn onvoldoende sociale huurwoningen opgenomen en er kan onvoldoende omvorming plaatsvinden van bestaande plannen naar sociale huurwoningen. Wonen Limburg heeft de ambitie om nog ongeveer 600 sociale huurwoningen in Weert toe te voegen. De plannen zijn zodoende ook voor de langere termijn nodig.

Geconcludeerd wordt dat met het planvoornemen wordt voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en dat wordt voldaan aan de toetsingscriteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie over haar eigen provinciale omgevingsvisie te beschikken. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI) ter inzage gelegen. De POVI is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling te geven hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De POVI is vastgesteld op 1 oktober 2021.

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: naar verwachting 1 januari 2023 (datum is nog niet definitief).

Hoofdopgaven

In de POVI zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

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

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de POVI wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften

van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de 'middenhuur' en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevings- en woonkwaliteit.

3.4.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (hierna POL2014) hoort de Omgevingsverordening Limburg 2014. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. Deze bestuursafspraken zijn op de schaal van Midden-Limburg gemaakt. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven. Een uitwerking van de ladder duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.3 opgenomen. Op grond van artikel 2.2.2 sub 2 van de Verordening dient bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. Voorliggend plan ziet op de realisatie van 36 appartementen in het stedelijk gebied om invulling te geven aan de bestaande woningbehoefte. Het realiseren van deze functie in leegstaande monumentale of beeldbepalende panden binnen de wijken Keent & Moesel behoort redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden.

Artikel 2.4.2 lid 2 van de verordening stelt dat 'een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. Genoemde structuurvisie is inmiddels ingetrokken en door de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg tweemaal geactualiseerd. De eerste actualisatie kan worden aangehaald als 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021'. Voor de tweede actualisatie als 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' loopt de vaststellingsprocedure door de 7 Midden-Limburgse gemeenten. De toets aan de Structuurvisie Wonen is opgenomen in 3.5.1.

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

Voor het planvoornemen gelden vanuit de Omgevingsverordening verder geen specifieke regels.

3.4.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

figuur: uitsnede zonering ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Op voorliggende ontwikkeling is artikel 2.4.2 van de ontwerp wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing. Het betreft planologisch nieuwe planvoorraad wonen. De verordening schrijft voor dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene c zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- 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.

In reactie hierop wordt het volgende aangegeven.

- De ontwikkeling vindt plaats op een binnenstedelijke locatie en is een uitvloeisel van een grootschalige stadsvernieuwingsopgave in de wijken Keent & Moesel. Met deze opgave wordt (op termijn) incourante woningvoorraad, zijnde vroeg naoorlogse portieketagewoningen zonder lift, vervangen door een toekomstbestendige woningvoorraad, zowel energetisch, technisch alsook wat betreft de toegankelijkheid.
- Binnen de regio Midden-Limburg is in 2018 een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er met name behoefte is aan levensloopbestendige woningen, zowel grondgebonden als gestapeld en zowel koop en (sociale) huur. Uit het onderzoek blijkt ook dat er uitval gaat ontstaan in portieketagewoningen zonder lift in de sociale huursector. Voorliggend initiatief ziet op de realisatie van 67 sociale huurwoningen en is nodig om een verhuisbeweging tot stand te brengen zodat de grootschalige sloop-nieuwbouwopgave in Keent & Moesel opgestart kan worden.
- Het plan is in oktober 2020 afgestemd binnen de regio en op advies van de regio in 2020 aan de planvoorraad toegevoegd en in de Plancapaciteitsmonitor (PCM) van 2020 voor het eerst opgenomen met 66 woningen. Het gaat in voorliggend plan om 67 woningen. De +1 wordt verwerkt in de PCM van 2022.
- De ontwikkeling wordt via de systematiek van de PCM gemonitord.
- Het voornemen is direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning aan te vragen, zodat de start bouw in 2023 plaats kan vinden, zulks onder voorbehoud van juridische procedures.

Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen het provinciale beleid.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

De ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen 2022) is op 30 november 2021 door de colleges van de 7 Midden-Limburgse gemeenten vastgesteld, is op 8 december 2021 bekend gemaakt in

het Gemeenteblad en heeft vanaf 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Vaststelling in alle gemeenten in Midden-Limburg is voorzien in het 2e-3e kwartaal 2022.

In de Structuurvisie Wonen 2022 is een terugblik van de regio opgenomen, waarin wordt ingegaan op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder, op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, op instrumenten voor regie en op een uitvoeringsparagraaf.

Wonen is een actueel thema. Het is de uitdaging de komende jaren voldoende woningen en de juiste woningen op de juiste plaats toe te voegen. Er zijn regionale verschillen. Het aantal huishoudens in de regio is in de periode 2018 tot en met 2020 met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle Midden-Limburgse gemeenten laten (nog) een groei zien. In enkele gemeenten vlakt de groei langzaam af en nadert de top van het aantal huishoudens. Het is zaak de ambities van de regio de komende periode wederom waar te maken. Verder worden geen afspraken gemaakt over het terugdringen van de planvoorraad, gelet op de omstandigheden.

De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2022 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden.

	afspraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	top in jaar (Etil 2021)	afspraak 2: aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)	ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 tot en met 2025	planvoor-raad 1-1-2022
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	624
Leudal	870	2032	603	125-150	435
Maasgouw	168	2026	168	75-100	504
Nederweert	453	2036	265	75-100	525
Roerdalen	68	2025	67	75-100	486
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.745
Midden-Limburg	5.387	2034	3.459	975-1.150	6.907

figuur: tabel aan te houden groei/kwantitatieve ambitie

De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn in de regio gemiddeld 880 woningen per jaar opgeleverd. In de bovenstaande tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Structuurvisie Weert 2025

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

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

Grote lijn Structuurvisie Weert 2025

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert, welke inmiddels is gerealiseerd. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit.

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

Meer onderscheidende woonmilieus en beperkt toevoegen van woningen

Weert wil de kwaliteit van wonen nog aantrekkelijker maken en ontwikkelingen stimuleren. Het suburbaan wonen in Weert voert de boventoon: de wijken bestaan grotendeels uit grondgebonden woningen met redelijke voortuinen in een dichtheid die op of onder het gemiddelde ligt van Nederland. De buitenwijken van Weert zijn zeer ruim opgezet. Het centrum en Keent zijn de meer stedelijke woonomgevingen. Door de goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen, de goede bereikbaarheid, de veiligheid en de goede basisvoorzieningen is Weert niet alleen aantrekkelijk voor de huidige inwoners maar ook voor mensen die (komen) werken in Weert, in de rest

van Limburg, Zuidoost-Brabant en een deel van België. Om in te spelen op de demografische veranderingen en op de verschillende behoeften van bevolkingsgroepen wordt ingezet op:

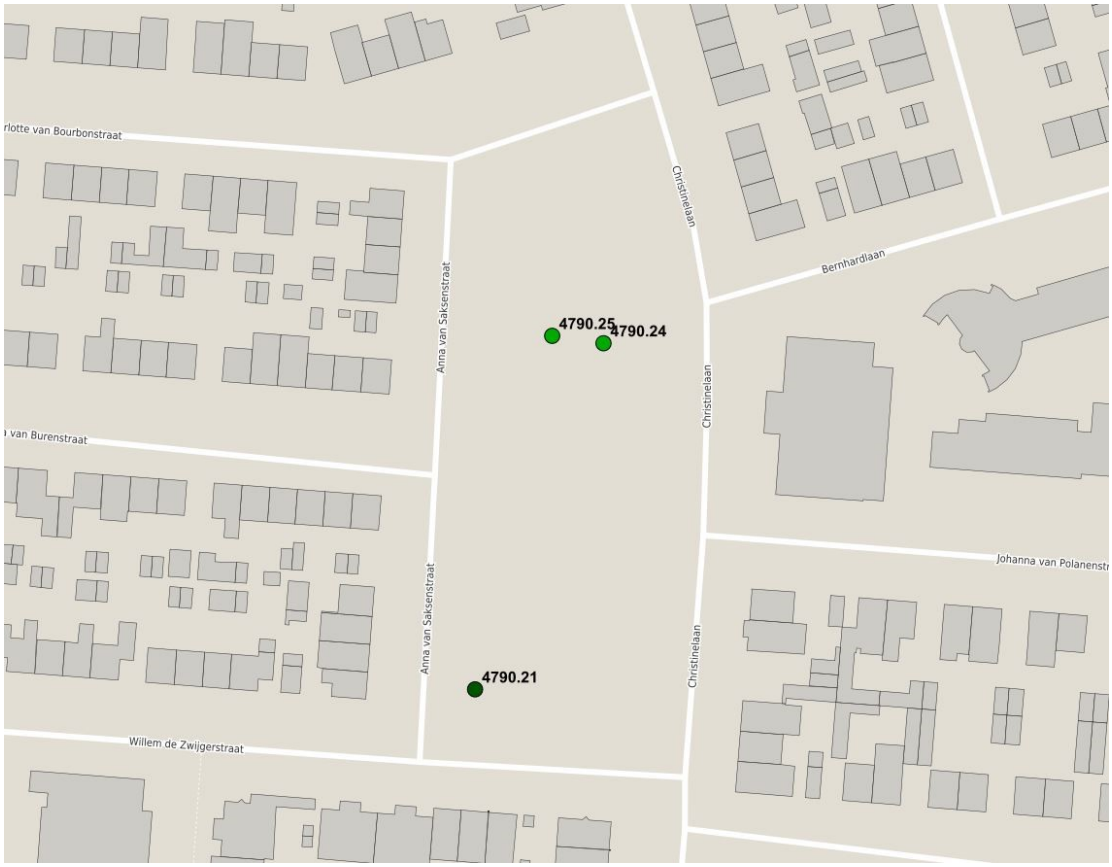
- Het realiseren van de landelijke woonwijk Laarveld; een wijk die optimaal ontsloten is via de Ringbaan Noord en A2 en op loop- en fietsafstand van het centrum en het buitengebied ligt. Het overgrote deel van het aanbod bestaat uit eengezinswoningen en de wijk richt zich dan ook specifiek op gezinnen. Vrouwenhof, inmiddels nagenoeg gereed, voorziet hier ook deels in, maar is sterker verbonden met de bestaande wijk Leuken.
- Het bieden van een meer stedelijke woonomgeving in het centrum en bij het kanaal. Dit is bij uitstek de plek waar, met mate en gedoseerd, appartementen gebouwd kunnen worden, in combinatie met een beperkt aantal stadswoningen. Dit is onderdeel van het te ontwikkelen Waterfront van Weert.
- Verschillende laagbouwmilieus waar het groen en rustig wonen is. Wijkvernieuwing is nodig in (delen van) de vroeg-naoorlogse wijken Keent/Moesel en Groenewoud/Biest en in sommige dicht bebouwde delen van Boshoven. Hier kan aanpassing van de woningvoorraad en/of grootschalige rioolvervanging gekoppeld worden aan vergroening en verdunning.
- Behoud van de karakteristiek van de kernen en inzetten op vernieuwing en aanpassing van de bestaande woningvoorraad naar levensloopbestendige woningen en beperkte uitbreiding.

Daarnaast zijn op diverse plekken in de wijken kleinschalige woonprojecten voorzien, die voor een groot deel tegemoet komen in de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze levensloopbestendige woningen worden zoveel mogelijk gebouwd nabij de wijkvoorzieningen en woonzorgzones.

De kwalitatieve vernieuwing van de bestaande woonwijken dient gepaard te gaan met een resterende uitbreiding van de woningvoorraad met maximaal 1.200 woningen, is de verwachting in 2013 (dit aantal is inmiddels achterhaald). Dit is gebaseerd op de autonome groei van de bevolking. Omdat het aantal woningbouwplannen dit aantal overschrijdt, verschuift de aandacht naar het terugdringen van de planvoorraad. In de structuurvisie is hiervoor beleid verankerd. Bij het aantal van 1.200 dient wel een nuancering gemaakt te worden: de economische groei waar Weert op blijft inzetten, kan zijn positieve weerslag hebben op de bevolkingsomvang en –samenstelling. Het is dan ook zaak de bevolkingsontwikkeling goed te blijven monitoren en de woningbouwplanning hierop af te stemmen. Daarom vindt jaarlijks een monitoring en actualisatie van de woningbouwplanning plaats.

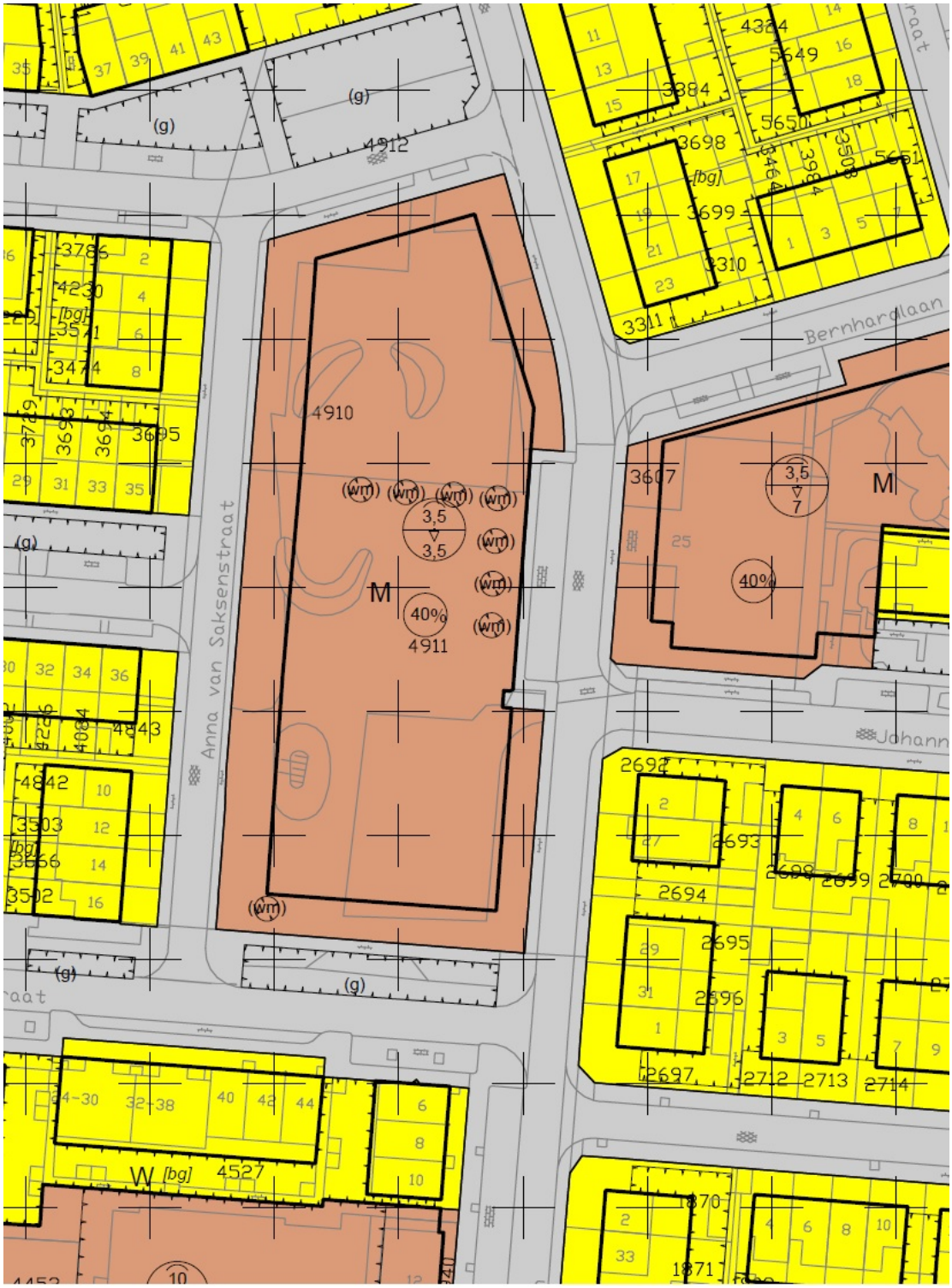
3.6.2 Bestemmingsplan'Woongebieden 2019'

Ter plaatse van het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak mag voor maximaal 40% bebouwd worden, de maximale goothoogte is 3,5 m, de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. Tevens zijn waardevolle bomen aangeduid op de verbeelding. Enkele van deze aangeduide waardevolle bomen zijn in de werkelijkheid niet aanwezig. Uit luchtfoto's blijkt dat deze in 2003 al niet aanwezig was. Een andere boom is niet als waardevolle boom aangeduid, echter gelet op de omvang wordt deze boom wel planologisch beschermd in voorliggend bestemmingsplan. Binnen de kroonprojectie van de planologisch beschermde bomen vindt geen ontwikkeling plaats.



figuur: uitsnede bomenregister 2018

Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is op 11 maart 2020 vastgesteld en op 23 juli 2020 in werking getreden. Het plan is nog niet onherroepelijk, vanwege een lopende beroepsprocedure.



figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

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

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

- verkeer en parkeren;
- bodem;
- geluid;
- milieuzonering;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- m.e.r.-beoordeling;
- economische haalbaarheid.

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Christinelaan en de Anna van Saksenstraat. Voor langzaam verkeer wordt de locatie aan alle zijden ontsloten. De omliggende wegen Charlotte van Bourbonstraat, Christinelaan, Willem de Zwijgerstraat en Anna van Saksenstraat zijn 30 km/u straten.

Voldoende parkeren is een randvoorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Daarom dient getoetst te worden of er bij een bouwplan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien. Hiervan kan afgeweken worden indien er in de directe omgeving in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien, zulks naar oordeel van het bevoegd gezag. Uiteraard dient voldoende parkeergelegenheid in stand te worden gehouden.

Ten aanzien van parkeren zijn de volgende uitgangspunten leidend. Per woning dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd. Realisatie dient plaats te vinden op eigen terrein of in het openbaar gebied, waarbij bij sociale huurappartementen 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein dient te worden aangelegd en voor bezoekers 0,3 parkeerplaats per appartement in de openbare ruimte beschikbaar dient te zijn.

Bovenstaande houdt in dat bij het appartementencomplex een parkeerterrein met een capaciteit van 67 parkeerplaatsen dient te worden aangelegd en dat aanvullend in de openbare ruimte 20 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Hiervoor worden langsparkeerplaatsen aan de zijde van de Christinelaan en Anna van Saksenstraat aangelegd.

Een parkeerdrukmeting moet inzicht geven of in de omliggende straten voldoende restcapaciteit beschikbaar is of dat fysiek openbare parkeervakken aangelegd moeten worden.

4.3 Bodem

In opdracht van Plangroep Heggen is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een onderzoek uitgevoerd (d.d. 17 april 2020, project nummer 1246PGH/18/R1). Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte in een gedeelte van de wijk Moesel. Het onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- asfaltonderzoek (CROW P210);
- verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740);
- indicatief PFAS onderzoek;
- infiltratie onderzoek;
- verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5897 / NEN 5707.

Dit onderzoek kan ook gebruikt worden ten behoeve van de bestemmingswijziging voor voorgenomen woningbouw op de locatie Zevensprong. De conclusies kunnen als volgt samengevat worden.

Het doel van het bodemonderzoek is aan te tonen dat de bodem / grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden. Daarnaast wordt de kwaliteit van het asfalt bepaald en vindt infiltratieonderzoek plaats.

Asfaltonderzoek

Uit de PAK-marker beoordeling en/of de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de Poldermanstraat, de Victor de Stuerstraat, de Willem de Zwijgerstraat, de Anna van Saksenstraat, de Louise de Colignystraat, de Beatrixlaan, de Irenelaan, de Jan de Oudestraat, de Johanna van Polanenstraat, de Ernst Casimirstraat, de Henricus Wouterstraat en de Nassaulaan de asfaltlagen die een (dubbele) oppervlaktebehandeling hebben gehad of uit gepenetreerde stenen bestaan grotendeels teerhoudend zijn. Verder blijkt uit analyseresultaten dat ter plaatse van de Beatrixlaan en de Ernst Casimirstraat andere delen van de asfaltkernen ook als teerhoudend te beschouwen zijn.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat bij de uit te voeren werkzaamheden ter plaatse van het oostelijk deel van Johanna Polanenstraat (boringen 117 en F46), het noordelijk deel van de Margrietlaan (boringen 111, 115, 116 en F44), de Jan de Oudestraat (boringen F64, PVB20, 107 en 110), de ten noorden gelegen groenstrook (boringen C6 t/m C8, C12, 105 en 133) en de Irenelaan ter hoogte van het plantsoen (boringen 106, 134 en 135) rekening dient te worden gehouden met sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (> I-waarde) in de boven- en/of ondergrond (tot 1,0 m-mv).

Ook bij de Nassaulaan zijn ter plaatse van boring F52 en 142 sterk verhoogde gehalten met zware metalen aangetoond in de boven- en/of ondergrond (tot 1,0 m-mv). Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit (hergebruik) blijkt dat de boven en/of ondergrond ter plaatse van deze gebieden niet voor hergebruik in aanmerking komt.

Ter plaatse van het overige deel van de onderzoekslocatie zijn in zowel de boven- als de ondergrond overwegend geen maar plaatselijk ook licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB, PAK en/of minerale olie aangetoond. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit (hergebruik) voldoet zowel de boven- als ondergrond overwegend aan de klasse altijd toepasbaar en plaatselijk wonen of industrie. Daarnaast is een licht verhoogd oliegehalte aanwezig, waardoor de vrijkomende grond / funderingsmateriaal niet voldoet aan de eisen voor hergebruik.

In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen of enkel licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en/of vinylchloride aangetoond.

Voorlopige veiligheidsklassen volgens CROW 400

Op basis van de hoogst gemeten waarden van de stoffen uit het NEN pakket binnen de onderzoekslocatie heeft een bepaling van de voorlopige veiligheidsklasse plaatsgevonden. Geadviseerd wordt derhalve alle werkzaamheden in de klasse rood niet vluchtig (op basis van lood) uit te voeren. Voor uitvoering van de werkzaamheden dient de definitieve veiligheidsklasse en bijbehorende maatregelen te worden vastgesteld in overleg met een veiligheidskundige (HVK-er).

Indicatief PFAS onderzoek

De resultaten van de PFAS analyses zijn getoetst aan het geactualiseerde versie van het Tijdelijk Handelingskader PFAS. Binnen het plangebied zijn in de bovengrond (0,0-0,5 mmv) en plaatselijk ook in de ondergrond verhoogde gehalten PFAS aangetoond. De aangetoonde gehalten aan PFAS voldoen voor toepassing in of op landbodem, met uitzondering van mengmonster MM06P, aan de normen voor de

klasse landbouw / natuur. De bovengrond ter plaatse van MM06P (boringen in trottoirs) voldoet voor toepassing in of op landbodem aan de normen voor de klasse wonen / industrie.

Infiltratie onderzoek

Uit de metingen en ook de berekening op basis van de SCG zeefanalyse blijkt dat, met uitzondering van boring 12, de bodem op een diepte variërend van ca. 1,3-2,2 m-mv een lage doorlatendheid heeft (lage k-waarden). Deze lage k-waarden variëren van 0,11 m/d tot 1,17 m/d. Ter plaatse van boring 12 (IF04) is op basis van de uitgevoerde in-situ meting een afwijkende waarde van 5,82 m/d vastgesteld.

Verkennend asbestonderzoek

In de grove fractie (> 20 mm) van de actuele contactzone zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de asbestanalyses van de fijne fractie blijkt dat in geen van de mengmonsters sprake is van een overschrijding van de restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds. De norm voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds) wordt eveneens niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat binnen het onderzoeksgebied sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3 sterk verontreinigde grond) met zware metalen.

Bij graafwerkzaamheden binnen de interventiewaarde contouren is sprake van saneringshandelingen waarbij volgens de CROW 400 sprake is van de voorlopige veiligheidsklasse oranje niet vluchtig (op basis van lood). Voor aanvang van (eventuele) graafwerkzaamheden binnen / direct grenzend de interventiewaarde contouren dient een BUS melding te worden opgesteld. Na goedkeuring van de BUS melding door het bevoegd gezag (Provincie Limburg) kunnen (eventuele) saneringswerkzaamheden door een BRL7000 erkend bedrijf worden uitgevoerd. Uitvoering dient plaats te vinden onder toezicht van een BRL6000 erkend bedrijf.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen voor de locatie van voorliggend bestemmingsplan (Zevensprong) geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en/of bebouwing van de onderzoekslocatie. Indien bij (graaf)werkzaamheden grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse her te verwerken of binnen de regels van de bodemkwaliteitskaart her te gebruiken elders. Indien dit niet mogelijk is wordt geadviseerd voor de eventuele afvoer en/of toepassing van de vrijkomende grond elders een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) uit te laten voeren (doorlooptijd circa 3 weken).

4.4 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Dit houdt in dat bij het oprichten of bestemmen van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen nagegaan dient te worden of deze bestemming gelegen is binnen een geluidzone van een weg, een spoorweg, van een industrieterrein of van een luchthaven. Indien het bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een bestaande geluidszone, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek d.d. 15 september 2022 (bijlage 2) heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai.

In het verleden stond tussen de Christinelaan, de Willem de Zwijgerstraat, de Anna van Saksenstraat en de Charlotte van Bourbonstraat de basisschool de Zevensprong. Deze basisschool is reeds langere tijd gesloopt. Op de plek van de basisschool worden drie appartementencomplexen met totaal 67 woningen en 1 ontmoetingsruimte gerealiseerd. Door de nieuwe ontwikkeling worden woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Wet geluidhinder

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 39 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij het nieuwe appartementencomplexen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Bouwbesluit 2021

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor maximaal 46 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (46-33=) 13 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012, dan worden de binnenwaarden van 33 dB ook gehaald.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de desbetreffende bedrijven. Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen te maken wordt aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De zonering vindt plaats door het toepassen van richtafstanden tussen bedrijven en woningen, afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten.

De volgende bedrijven liggen nabij het plangebied:

- Buurtcentrum Moesel, Christinelaan 25, afstand 27,5 - 30,5 meter
- Kerk De Verrezen Christus, Nassaulaan 10, afstand ca. 78 meter
- Mondzorg Moesel, Christinelaan 12, afstand ca. 50 meter

Rondom het plangebied zijn verschillende functies, zoals het buurtcentrum, de kerk en mondzorgcentrum gelegen. Tevens was in het plangebied in het verleden een basisschool toegestaan. Deze basisschool is verplaatst. In het plangebied worden nu appartementen en een maatschappelijke functie toegestaan. Door de omliggende functies moet de omgeving van het plangebied als een gemengd gebied worden gezien, hierdoor mag de richtafstand met 1 afstandstap worden verkleind.

De in de directe omgeving aanwezige functies betreffen allemaal maatschappelijke bestemmingen. De richtafstand voor buurthuizen en kerkgebouwen is 10 meter in een gemengd gebied. Voor artsenpraktijken en klinieken is de richtafstand 0 meter in een gemengd gebied.

Voor wat betreft de kerk en de mondzorg praktijk wordt aan de richtafstanden voldaan. De afstand van een van de drie woongebouwen tot de entree van het buurtcentrum is 27,5 meter. De afstand tot het buurtcentrum zelf bedraagt 30,5 meter. Ook bij het buurtcentrum wordt voldaan aan richtafstanden.

Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" kan worden gesteld dat bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium = 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling, welke bestaat uit 67 appartementen, op basis van de Wet luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid

Door Bureau Kragten is een Quick scan externe veiligheid uitgevoerd (projectnummer WEE 144 d.d. 6 april 2022). De Quick scan is als bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd. De conclusie kan als volgt kort samengevat worden.

Transport over water

De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's van transport van gevaarlijke stoffen over het water vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Op ongeveer 3.350 meter bevindt zich de rijksweg A2 waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) vormen geen belemmering voor de planvorming, evenals de hoogte van het groepsrisico. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied

van deze weg. De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen (toxisch scenario) over de weg dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Transport over het spoor

Op ongeveer 375 meter van het plangebied ligt de spoorlijn Weert - Roermond, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het PAG, alsmede de hoogte van het groepsrisico, vormen geen belemmering voor het plan gezien de ruimtelijke scheiding. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. De risico's als gevolg van een risicovolle inrichting vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Verantwoording hoogte groepsrisico

Door Bureau Kragten is een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico opgesteld (projectnummer WEE 144 d.d. 16 april 2022). De verantwoording is als bijlage 4 aan de toelichting toegevoegd.

Een eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallatie dient met één handeling uitgeschakeld te kunnen worden. Bij incidenten zal een afweging tussen vluchten en schuilen dienen te worden gemaakt. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Hiervoor dienen ramen en deuren goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het hier om nieuwbouw gaat kan voldoende aandacht aan naad- en kierdichting geschonken worden. Indien wordt besloten om te vluchten dienen personen haaks op de toxische wolk te kunnen vluchten. Hiertoe dienen haaks op elkaar liggende vluchtwegen aanwezig te zijn, die van de bron af gericht zijn. De wegen mogen niet doodlopend zijn. Risicocommunicatie is belangrijk. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk gemarkeerd te zijn.

Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg

De Veiligheidsregio Limburg Noord heeft bij schrijven d.d. 20 april 2022 advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. Aangegeven

wordt dat het groepsrisico slechts beperkt toeneemt waardoor de advisering zich richt op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het initiatief. Doordat de afstand ten opzichte van transportas groter is dan 200 meter en de toename van het groepsrisico zeer beperkt is valt de ontwikkeling binnen het toepassingsgebied van standaard advisering (raadpleegbaar via www.vrln.nl).

De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar, zodat incidenten te bestrijden zijn ter bescherming van de gebruikers van het plangebied.

Geadviseerd wordt rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw en de gemeente:

Initiatiefnemer:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats een noodknop, waarmee de installatie uitgezet kan worden, zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast worden geplaatst.

Gebruiker van het gebouw:

- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobronnen en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

De gemeente neemt het advies van de Veiligheidsregio over. In de nog op te stellen overeenkomst wordt bovenstaande opgenomen.

4.8 Waterhuishouding en watertoets

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing en verhard oppervlak rondom de bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld en verwerkt in de bodem, primair op eigen terrein, en als aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, in de openbare ruimte.

Via daken wordt het hemelwater van de gebouwen opgevangen en naar een (bergings-)infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Ditzelfde geldt voor de verhardingen. Vegetatiedaken kunnen bijdragen aan de opvang van hemelwater en verlagen van het risico op hittestress. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de nog nader te bepalen (bergings-)infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur. De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de (bergings-)infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater wordt opgevangen en zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In verband daarmee zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen waaraan dient te zijn voldaan alvorens er gebouwd mag worden (voorwaardelijke verplichting waterberging). Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de gebruiksregels. Hiermee kan de instandhouding en het functioneren van de bergings- en infiltratievoorzieningen worden geborgd en moet de gebruiker van het perceel hiermee ook rekening houden bij de bebouwing en inrichting van zijn perceel. Deze regels gelden voor de percelen waar niet op een centrale voorziening wordt aangesloten.

Via de voorwaardelijke bouwregel om bij nieuw bebouwd en verhard oppervlak een minimale waterbergingscapaciteit van <x> liter per m^2 bebouwd en verhard oppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van <x> liter per m^2 betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van <y> m^2 moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van <x maal y> liter.
Voor het afkoppelen, opvangen en verwerken op eigen perceel van het hemelwater (van het verharde oppervlak) kunnen alternatieven en/of combinaties ter goedkeuring voorgelegd worden zoals bijvoorbeeld een vegetatie-/retentiedak, zolang voldaan wordt aan de 100 mm/24-uurs eis.

Via de gebruiksregel om een minimale waterbergingscapaciteit van <x> liter per m^2 perceeloppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van <x> liter per m^2 betekent dat voor een perceel met een totaal oppervlak van <y> m^2 moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van <x maal y> liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van een of meer regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen

van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt.

Het eventueel afwijken van de regelgeving kan alleen plaatsvinden op basis van aantoonbare feiten, een duidelijke onderbouwing aan de hand van (bodem- en infiltratie) onderzoeken en een toelichting van de situatie. Er zijn bijvoorbeeld situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de doorlatendheid van de bodem slecht is of de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, in overleg met de gemeente kijken of er een andere geschikte manier is om te zorgen dat het risico op wateroverlast niet toeneemt. De alternatieve maatregelen worden vastgelegd in een omgevingsvergunning.

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

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

- om hemelwater afkomstig van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zoals aangegeven in DuBo;
- voor gladheidbestrijding ter plaatse van de wegen wordt vrijwel geen strooizout gebruikt;
- ter plaatse van erfverhardingen mag geen gebruik gemaakt worden van chemische bestrijdingsmiddelen voor onkruidbestrijding. Verder dient er rekening mee te worden gehouden dat het wassen van auto's op straat wordt voorkomen;
- ter voorkoming van het dichtslibben van het hemelwatersysteem wordt vuilverwijdering toegepast in de vorm van blad- en zandvangers en het, indien van toepassing, gebruik van kolken waarin zand en overig vuil wordt opgevangen.

De conclusie is dat het hemelwater volgens de 100 mm/24 uur norm primair wordt opgevangen en verwerkt op het eigen terrein. De voorkeur gaat uit naar vegetatiedaken waar voldoende hemelwater kan worden opgevangen en benut wordt voor planten op het dak en/of verdampt. Ontwerptechnisch moet rekening gehouden worden met een volume opvang van 100 mm die na maximaal 24 uur weer volledig beschikbaar is. Eventueel overtollig hemelwater wordt samen met de opvang van het verharde terrein rondom het gebouw opgevangen in een infiltratiesysteem in de bodem, primair op het eigen terrein. Het ontwerp en de werking van dit systeem moet onderbouwd worden met hydraulische berekeningen op basis van (bodem- en infiltratie) onderzoeken.

Het afvalwater daarentegen zal via een rioleringsstelsel afgevoerd worden. De invloed op de grondwaterstand en de kwaliteit van het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het natuurlijk grondwatersysteem ter plaatse beschermd en niet aangetast qua functioneren. Uit het ontwerp, de hydraulische onderbouwing en onderzoeken moet blijken of aan de gestelde eisen voor wat betreft hemelwateropvang en bodeminfiltratie voldaan wordt en er geen nadelige effecten ontstaan voor het grondwater(systeem) en er geen risico ontstaat met betrekking tot wateroverlast.

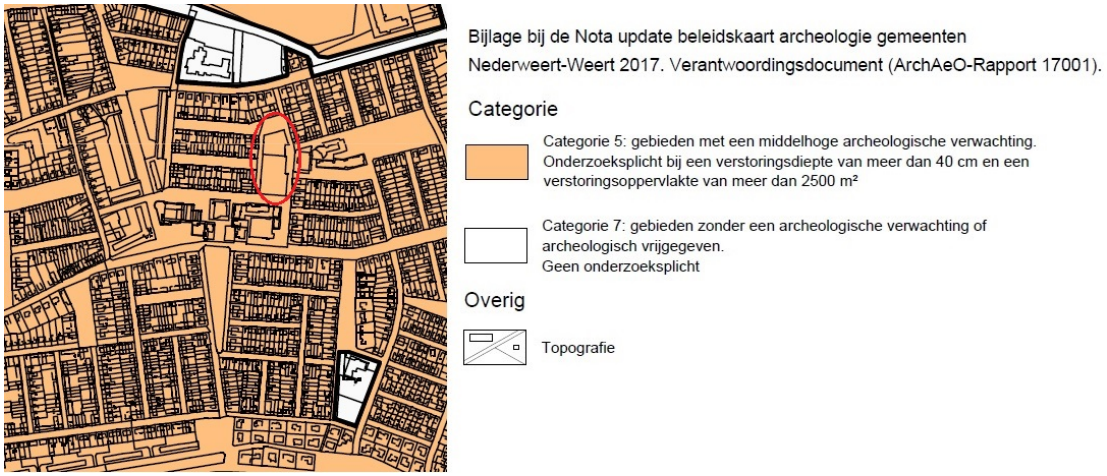
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

In het nieuwe bestel wordt een grotere verantwoordelijkheid en een sturende rol neergelegd bij de gemeentelijke overheid, niet in de laatste plaats omdat ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 van kracht is geworden. Met de beleidsuitvoering is een aantal nieuwe taken op de gemeenten afgekomen. In de eerste plaats dienen de archeologische en cultuurhistorische waarden op verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het ruimtelijke beleid. Centraal instrument hierbij is het bestemmingsplan.

Ook bij het verlenen van Omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouw, sloop en uitvoeren van werkzaamheden komt archeologie aan de orde.



figuur: uitsnede beleidskaart archeologie

De beleidskaart uit 2008 is in 2017 geactualiseerd. Ter plaatse van het plangebied Zevensprong geldt een middelhoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplan is derhalve de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoog' opgenomen.

figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied en directe omgeving in een voormalig cultuurland ligt.

4.10 Natuur en landschap

In het plangebied staan enkele grote bomen, deze zijn planologisch beschermd en blijven gehandhaafd, binnen de kroonprojectie. Het plangebied bestaat verder grotendeels uit gazon en is thans in gebruik als speelterrein en fietscrossbaan. Dit gazon wordt intensief gemaaid. Het plangebied is geen leefgebied van beschermde soorten. Het plangebied ligt buiten de Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De voorgestane ontwikkeling geeft geen veranderingen welke van invloed kunnen zijn op deze gebieden. De Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

Groenblauwe agenda

Vanwege de klimatologische veranderingen en de hiermee gepaard gaande landelijke regelgeving en trends gaat de gemeente Weert een Groen Blauwe Agenda opstellen. Hierin wordt integraal en gebiedsgericht nieuw beleid geformuleerd voor de beleidsvelden Biodiversiteit, Natuur & Landschap, Groen en Water & Klimaat. Vooruitlopend op de vaststelling door de gemeenteraad en op basis van de huidige (landelijke, regionale en lokale) vastgestelde kaders geeft de gemeente Weert adviezen en stelt de gemeente voorwaarden aan de ontwikkeling van bouwplannen. Het is van belang om bij de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan hiermee rekening te houden en hieraan invulling te geven.

Stikstofonderzoek

Door Bureau Kragten is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (opdrachtnummer WEE 144-0002 d.d. 17 april 2022). Dit onderzoek is als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie-toename niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabij gelegen Natura 2000 - gebieden. In het kader van de voortoets kunnen significante negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 M.e.r. beoordeling

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

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

Het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan ook een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldingsnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldingsnotitie besluit het bevoegd gezag (de gemeente) of er wel of geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Het besluit is op 12 juli 2022 genomen en als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

4.12 Economische haalbaarheid

Dit bestemmingsplan is nodig om enerzijds te voorzien in de woningbehoefte en anderzijds om de opgave zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie Keent & Moesel en de daarmee gepaard gaande benodigde verhuisbewegingen op gang te brengen. De gemeente heeft een sluitende grondexploitatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Verder is er een corporatie die de gronden voor de bouw van de appartementen van de gemeente aankoopt. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Motivatie en afweging belangen

5.1 Inleiding

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de gevolgen van de ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven; hierbij komen aan de orde:

1. ruimtelijke gevolgen en afwegingen;
2. conclusie.

5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

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

Het plan is nodig om in de komende jaren in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte te voorzien en om aan de Gebiedsvisie Keent & Moesel uitvoering te geven.

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

5.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

1. de digitale raadpleegbaarheid;
2. de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
3. de standaard regels van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
4. de Woningwet van 1 juli 2015.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In verband hiermee wordt gesproken over regels en afwijkingen.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan welke bestemming het betreft. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid. Het bouwvlak geeft de begrenzing aan waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. De overige aanduidingen

geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 De planregels

6.3.1 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.

6.3.2 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;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

6.4 De bestemmingen, algemene aanduidingsregels en aanduidingen

6.4.1 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.

6.4.1.1 Bestemming 'Verkeer'

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, openbare voorzieningen, water en nutsvoorzieningen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk;
2. water is mogelijk in het kader van de waterhuishouding, in dit plangebied met name voor de berging van hemelwater;
3. nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.

6.4.1.2 Bestemming 'Wonen'

Het beleid

Het beleid voor de bestemming 'Wonen' is gericht op:

1. (Bestaande) woningen worden voorzien van een redelijke bouwmogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee, halfvrijstaande en tussenwoning of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt voor wat betreft de vervanging van bestaande woningen.
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 m². 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 inpandig 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 m² 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 mantelzorgwoning 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 mantelzorgwoning 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 grondgebonden woningen. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel 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 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens bij een grondgebonden woningen is bepaald op ten minste 3 m of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Indien er reeds een bijgebouw aan de woning is aangebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van de woning een uitbreidingsruimte gegeven in zijwaartse richting van 5 à 6 m.

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van in de standaardsituatie respectievelijk 6 en 10 m, tenzij anders in aangegeven op de verbeelding. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,00 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan enkel betrekking heeft op een

appartementencomplex zijn de standaard uitgangspunten voor grondgebonden woningen niet van toepassing. In dit geval is een op maat gesneden bouwvlak opgenomen, waarbinnen de appartementen gerealiseerd kunnen worden. Er is geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, omdat bijgebouwen enkel betrekking hebben op grondgebonden woningen.

6.4.2 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen algemene aanduidingsregels van toepassing.

6.4.3 Aanduidingen

De aanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Een aanduiding is van toepassing op een gedeelte van een enkelbestemming.

6.4.3.1 maatschappelijk

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn naast de primaire bestemming (meestal 'Wonen') tevens maatschappelijke doeleinden toegestaan. Het gaat hier om maatschappelijke functies, zoals dienstverlening in de zorg (verzorging, verpleging, huisarts, fysiotherapeut, tandarts, begeleid wonen, etc.).

6.4.3.2 waardevolle boom

Karakteristieke, monumentale en waardevolle bomen zijn aangeduid als 'waardevolle boom'. Ten behoeve van het behoud van karakteristieke, monumentale en beeldbepalende bomen wordt het volgende gesteld: gestreefd wordt naar het voor zover en zolang mogelijk behouden van de karakteristieke, monumentale en beeldbepalende bomen. Binnen de kroonprojectie vindt geen ontwikkeling plaats. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt en dat de levensvatbaarheid van de boom na uitvoering van de werkzaamheden gewaarborgd is.

6.5 Nadere eisen ter verbetering

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

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 als nadere eisen in dit bestemmingsplan.

6.6 Bijlagen bij de regels

In voorliggend bestemmingsplan zijn geen bijlagen bij de regels gevoegd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Sanctionering

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

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

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

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

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

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 22 juni 2022 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Zevensprong'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van drie woongebouwen met in totaal maximaal 67 appartementen in maximaal 5 bouwlagen met bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen en parkeer- en groenvoorzieningen, in het gebied dat omgeven wordt door de Charlotte van Bourbonstraat, Christinelaan, Willem de Zwijgerstraat en Anna van Saksenstraat. In het plan worden maatschappelijke voorzieningen toegelaten.

8.3 Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang. Er is geen belang van het Watertoetsloket. Daarom is ervoor gekozen om geen vooroverleg te voeren.

8.4 Participatie

Tijdens een inloopbijeenkomst op 25 mei 2022 is het planvoornemen besproken met omwonenden en belanghebbenden, tegelijk met het planvoornemen voor de locatie J.W. Frisolaan. Er zijn door de direct omwonenden met name opmerkingen gemaakt over de hoogte. Men ziet liever bungalows in één bouwlaag. Anderen waren enthousiast over de plannen. Met de direct omwonenden hebben vervolgbijeenkomsten plaats gevonden op 4 en 5 juli 2022.