

# Bestemmingsplan

- Toelichting -

## Stienestraat 65

Gemeente Weert





## **BESTEMMINGSPLAN**

- Toelichting -

Stienestraat 65

Gemeente Weert

IDN-nummer: NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 13 maart 2024



**Locatie Nijmegen**  
Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen

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

024 - 322 45 79

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

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



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Ruimtelijke functionele context	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>27</b>
3.1	Inleiding	27
3.2	Rijksbeleid	27
3.3	Provinciaal beleid	29
3.4	Regionaal beleid	35
3.5	Gemeentelijk beleid	36
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu en omgevingsaspecten</b>	<b>39</b>
4.1	Inleiding	39
4.2	M.e.r.-beoordeling	39
4.3	Geluid	39
4.4	Bodem	42
4.5	Bedrijven en milieuzonering	43
4.6	Luchtkwaliteit	44
4.7	Geur en gezondheid	45
4.8	Externe veiligheid	46
4.9	Leidingen	49
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	50
4.11	Flora en Fauna	51
4.12	Water	55
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planopzet</b>	<b>59</b>
5.1	Inleiding	59
5.2	Uitgangspunten	59
5.3	Toelichting op planregels	59
5.4	Toelichting op bestemmingen	61
5.5	Algemene regels	63
5.6	Overgangs- en slotregels	63
5.7	Bijlage bij de regels	64

<b>Hoofdstuk 6 Handhaving</b>	<b>65</b>
6.1 Inleiding	65
6.2 Uitvoering handhavingstoezicht	65
6.3 Overgangsrecht	66
6.4 Voorlichting	66
6.5 Sanctionering	66
<b>Hoofdstuk 7 Haalbaarheid</b>	<b>67</b>
7.1 Inleiding	67
7.2 Economische uitvoerbaarheid	67
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>	<b>69</b>
8.1 Te volgen procedure	69
8.2 Kennisgeving	69
8.3 Vooroverleg met instanties	69
8.4 Ontwerp en vaststelling	71

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Stienestraat 63-65 te Weert bestaat het voornemen om een Zorghuis voor intensieve zorg te realiseren. Het zorghuis biedt in totaal 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers). Het Zorghuis zal de naam Swaentjeshof dragen. Swaentjeshof biedt zorgbehoevende ouderen met een zorgindicatie op basis van de WLZ (Wet Langdurige Zorg) 24-uurs zorg voor echtparen als ook voor alleenstaanden. Het betreft een “laatste verhuizing” omdat het thuis niet meer gaat door de toegenomen zorgvraag.

De eenheden bestaan uit een kamer met pantry in combinatie met een slaapkamer en een toilet- en doucheruimte voldoende groot en ingericht om passende (verpleeg)zorg te verlenen. De 1-persoonskamers op de begane grond hebben elk een eigen terras. De 2-persoonskamers op de verdieping hebben ieder een balkon. Zo kan iedere bewoner van Swaentjeshof contact maken met het buitenleven en alle seizoenen meemaken.

Verder zijn er 2 logeerkamers voorzien die bedoeld zijn voor familieleden en/of naasten van de bewoners die op bezoek komen en/of van ver komen en willen blijven overnachten. Ook worden deze logeerkamers gebruikt indien de laatste levensfase aanbreekt van een bewoner zodat familie en/of naasten dicht in de buurt kunnen blijven. Natuurlijk kunnen deze gasten ook gebruik maken van de overige faciliteiten. Verder komt het soms voor dat ziekenhuisbedden vol liggen en er uitgeweken moet worden voor oudere zorgbehoevende patiënten naar andere verpleeglocaties. Dan kan hier tijdelijk herstel/revalidatie zorg plaatsvinden tot een bewoner weer op krachten is en terug naar huis kan.

Andere ondersteunende functies zijn een professionele keuken, een restaurant waar alle bewoners 3 maal daags hun maaltijden nuttigen, wellness ruimte (pedicure/manicure, kapsalon), een wasserij en allerlei ruimtes om passende zorg te verlenen, zoals ruimtes voor het houden van spreekuren door artens, fysiotherapie e.d., en om de Zorgexploitatie te kunnen uitvoeren. Het gebouw krijgt dan ook een gezondheidszorgfunctie. Daarnaast zijn er ondersteunende functies voorzien zoals parkeervoorzieningen en een kiosk met terras voor eigen gebruik, waar bewoners en bezoekers van het zorgcomplex die in het park een ommetje maken kunnen rusten onder het genot van een kop koffie of een drankje.

Bovengenoemde 34 eenheden zijn onzelfstandig. Bewoners kunnen namelijk niet zelfstandig koken in eenheid maar maken gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. Bewoners wonen straks op Swaentjeshof, Stienestraat 65 te Weert. Intern heeft elke bewoner natuurlijk een eigen kamer met een intern nummer.

Ter plaatse van de Stienestraat 63 blijft de woonfunctie gehandhaafd. Wel wordt de overvloedige en in slechte staat verkerende bebouwing, in de vorm van (veld)schuren gesloopt. Hier worden de noodzakelijke parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers van het Zorghuis gesitueerd. Deze zijn alleen bereikbaar via de bestaande inrit vanaf de Stienestraat. De inrit aan de zijde van de Weijerkesweg komt te vervallen.

Op grond van het ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch- juridisch niet mogelijk. De gemeente Weert heeft in haar reactie (d.d. 30 november 2021) op het principeverzoek aangegeven in principe in te stemmen met het beoogde planvoornemen van een Zorghuis voor intensieve zorg met bijbehorende (gemeenschappelijke en maatschappelijke) voorzieningen en een kiosk met terras voor eigen gebruik door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Hiertoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van Weert en ligt ingeklemd tussen de A2 (noordzijde) en de Eindhovenseweg (zuidzijde). Het plangebied is momenteel in gebruik als bos/park (bostuin) met twee woningen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en de belending bestaat voornamelijk uit agrarische objecten en percelen alsmede een woonhuis aan de westzijde. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf (met bouwblok) ligt op een afstand van ongeveer 170 meter tot het plangebied.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie Z nummers 262 en 264.



Luchtfoto met begrenzing plangebied rood omkaderd

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld d.d 26 juli 2013) van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos' aan het plangebied toegekend met de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen - bostuin'. Ook zijn op de locatie de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - weg', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie middelhoog' van toepassing. Verspreid over het plangebied is binnen de bestemming 'Bos' ook de aanduiding 'waardevolle boom' aangeduid.

Het realiseren van een Zorghuis voor intensieve zorg met bijbehorende (gemeenschappelijke en maatschappelijke) voorzieningen en een kiosk met terras voor eigen gebruik past niet binnen de huidige bestemmingen 'Wonen' en 'Bos'. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.





*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met plangebied rood omkaderd*

#### 1.4 Leeswijzer

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



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke functionele context

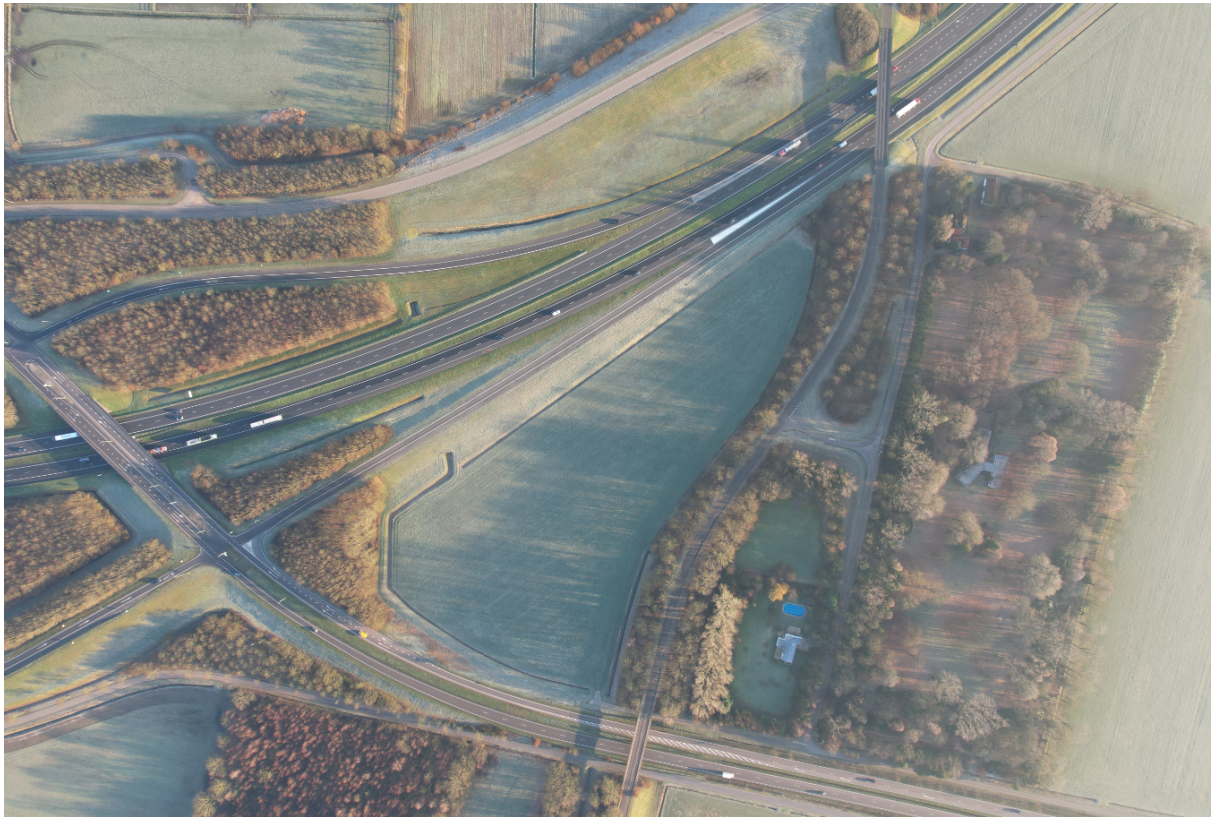
Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van Weert, op de hoek Stienestraat/Weijerkesweg. De ruimtelijke structuur is in sterke mate bepaald door de inklemming tussen de A2 (noordzijde) en de Eindhovenseweg (zuidzijde). Aan de overzijde van de A2 en ten westen van het planbebied zijn natuurgebieden gelegen van het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven. Ten zuidoosten wordt het plangebied gedomineerd door agrarische objecten en percelen.



*Ligging plangebied ten opzichte van omgeving*

### 2.2 Huidige situatie

Het plangebied is momenteel functioneel in gebruik als woonperceel met omliggende landschapstuin/bos. De bestaande woning (Stienestraat 65) betreft een eenlaags bungalow. Deze bungalow wordt ontsloten door een oprit vanaf de Stienestraat welke, door de bomenrijen aan weerszijden, het karakter heeft van een laan. De bestaande woning op de hoek Stienestraat/Weijerkesweg (Stienestraat 63) betreft een woning in twee bouwlagen met kap en een tweetal schuren. De woning wordt direct ontsloten via de Stienestraat. De schuren via de Weijerkesweg. Deze schuren zijn in een dermate slechte staat dat sloop voor de hand ligt.



*Overall beeld plangebied in relatie tot de infrastructuur (rijksweg A2 en Eindhovenseweg)*



*Bungalow (Stienestraat 65) met ontsluiting*

De woning aan de noordzijde, Stienestraat 63, blijft behouden. Wel wordt bijbehorende, deels vervallen bebouwing, gesloopt. Het overige deel van het plangebied bestaat uit bos en tuin, waarbij de randen van het perceel zijn gekenmerkt door dichter opgaand bos en meer inwaards het dichtere bos plaats maakt voor een

meer parkachtig, tuinlandschap met vrijstaande bomen, struiken en gazons. Deze structuur zorgt voor een duidelijke ruimtelijke afscheiding van het plangebied tot zijn omgeving, zoals voornamelijk in het zuidelijk deel goed is te zien. Verder wordt de omgeving gekenmerkt door de agrarische gronden van het aangrenzende buitengebied



*Noordelijk deel plangebied met woning Stienestraat 63*



*Impressie te slopen bebouwing bij de woning Stienestraat 63*



*Zuidelijke deel plangebied, dichter bos vormt een duidelijke afscheiding naar de Eindhovenseweg, meer inwards is de parkachtige structuur duidelijk zichtbaar*

## 2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een Zorghuis voor intensieve zorg bestaande in totaal uit 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers) met 24-uurs zorg. Verder nog bijbehorende ondersteunende voorzieningen, zoals huiskamers, restaurant met professionele keuken en een aangrenzend terras, hal, sanitaire (minder validen) voorzieningen, oefenruimtes, huisartsen kamer, diverse therapieruimtes, personeelsruimte, vergaderruimten en verschillende zorgkantoren. Uiteraard is er ook een eigen wasserij en zijn er diverse opslagruimtes voorzien met name in de kelderruimte. Het restaurant is uitsluitend bedoeld voor de eigen bewoners en hun naasten en/of familie en niet voor passanten van buitenaf.

Daarnaast wordt op het terrein een kiosk met terras voor eigen gebruik gerealiseerd, waar bewoners en bezoekers van het zorgcomplex die in het park een ommetje maken kunnen rusten onder het genot van een kop koffie of een drankje. Deze daghoreca met terras voor eigen gebruik beperkt zich tot het verkopen c.q. uitserveren van koffie thee, frisdrank, ijs, gebak/vlaai, kleine hapjes (tosti, snacks), bier (uit fles), wijn of ander licht alcoholische dranken (géén sterke dranken).

De vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen, vergt een vernieuwende benaderingswijze. Deze opzet aan de Stienestraat, Swaentjeshof, is gelijkwaardig aan het reeds gerealiseerde 'Scheyvenhof' te Heythuysen in de gemeente Leudal. Dit gebouw is sinds augustus 2017 operationeel en herbergt 27 eenheden en heeft een wachtlijst. Dit betekent simpel gezegd dat bij elk overlijden van een huidige bewoner pas weer plek ontstaat voor een nieuwe bewoner.

Scheyvenhof en straks ook Swaentjeshof voeren het zorgconcept 'Uitzicht op iets moois' Dit betekent dat wanneer het thuis echt niet meer gaat en met thuiszorg en /of mantelzorg de situatie thuis niet meer leefbaar, houdbaar of zelfs gevaarlijk wordt, uitgeweken kan worden naar een kleinschalig zorg initiatief met aandacht voor Wonen, Zorg en Hospitality.

'Uitzicht op iets Moois' is een concept dat zich onderscheidt van andere woon-zorg-initiatieven door het samenbrengen van Verblijf, Zorg en Hospitality. Deze drie kerncomponenten worden binnen het Zorghuis Swaentjeshof samengebracht om ouderen (die kampen met lichamelijke en/of psychogeriatrische klachten zoals dementie, waardoor zij 24 uur per dag behoefte hebben aan zorg en ondersteuning in de nabije

omgeving) 'Uitzicht op iets Moois' te geven. De beste plek als het thuis echt niet meer gaat.

In dit zorgconcept kijkt men naast wettelijk goede zorg met name ook naar hoe het dagdagelijkse leven met zorg zo prettig mogelijk kan worden ingevuld op een actief passende manier. Een mooie plek om te verblijven, een fijne plek om naasten te ontvangen en contact te maken en met name een plek waarbij er alles aan gedaan wordt om de dag zo goed mogelijk in te vullen en waarde te scheppen. Herinneringen maken van alle kleine dingen in het leven. Anderzijds onderscheidt dit concept zich door een professionele horeca keuken waar dagelijks verse maaltijden worden geserveerd, gezond, lekker en gastronomisch.

Zie website met diverse video's van het concept 'Uitzicht op iets Moois' op de locatie Scheyvenhof te Heythuysen [www.scheyvenhof.nl](http://www.scheyvenhof.nl).

Ter plaatse van de Stienestraat 63 blijft de woonfunctie gehandhaafd. Wel wordt de overvloedige en in slechte staat verkerende bebouwing, in de vorm van (veld)schuren gesloopt. Hier worden de noodzakelijke parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers van het Zorghuis gesitueerd. Deze zijn alleen bereikbaar via de bestaande inrit vanaf de Stienestraat. De inrit aan de zijde van de Weijerkesweg komt te vervallen.

### 2.3.1 Visie

In Nederland maar zeker ook in de provincie Limburg is de komende jaren sprake van een sterk vergrijzende bevolking. De vergrijzing in Limburg is de afgelopen jaren sneller gegaan en lijkt de komende jaren sterker toe te nemen dan in de rest van Nederland. Door de vergrijzing zal de druk op de ouderenzorg alleen maar groter worden. Een grote groep ouderen kan namelijk niet zelfstandig blijven wonen en heeft behoefte aan een woonplek met 24-uurs zorg en ondersteuning. Tegelijkertijd neemt ook de vraag naar geschikte woonplekken onder deze ouderen toe omdat de gehele vastgoedmarkt onder druk staat door allerlei verschillende oorzaken. De verwachting is dat de beschreven trends zich de komende jaren zullen doorzetten.

Deze vergrijzing zwakt pas af na 2051. Door het gebrek aan geschikte woonplekken in bestaande ouderzorg-instellingen en afbouw van de traditionele 'bejaardenhuizen' heeft de overheid enkele jaren geleden al ingezet op het langer thuis wonen van ouderen, oftewel scheiden van verblijven en zorg. Ook van de verpleeghuiszorg. Binnen deze vorm van ouderenzorg worden Wonen (in dit geval verblijven) en Zorg gescheiden aangeboden. Op dit moment is er een groot tekort aan woonplekken voor ouderen met een zorgbehoefte waarbij sprake is van het scheiden van verblijven en zorg, waardoor de zorgkantoren, de uitvoerders van de langdurige ouderenzorg, ondernemers en zorginstellingen stimuleren om meer zorgaanbod te creëren, zoals dit initiatief Swaentjeshof.

Met het scheiden van verblijven en zorg, dus het verplaatsen van zorg buiten de muren van een zorginstelling, oftewel thuis, zijn er vele nieuwe woonvormen en zorgvormen bijgekomen de afgelopen jaren. De overheid heeft in het WOZO-akkoord aangegeven geen ruimte meer te zien voor uitbreiding van de (intramurale) verpleeg-HUIS-plekken; oftewel 0 nieuwe verpleeg-HUIS-plekken. Daarentegen wil de overheid seniorenhuisvesting realiseren door 290.000 woningen te realiseren waar wonen met zorg mogelijk is;

- 170.000 levensloop bestendige / nul-treden-woningen; (bijv. seniorenhofjes)
- 80.000 geclusterde woonvormen ook wel Verzorgd Wonen genoemd (bijv. appartementencomplexen waar senioren met en zonder (WMO-ZVW-WLZ) zorg wonen)
- 40.000 Verpleeg-ZORG-plekken ook wel Beschermd Wonen genoemd waar 24-uurs-zorg beschikbaar is (bijv. Het onlangs geopend Huize Molenveld en in de toekomst voor Zorghuis Swaentjeshof)

Al deze woonvormen gaan uit van het scheiden van verblijven en zorg. In dit geval verblijf in onzelfstandige eenheden waarbij men huurt en waarbij de zorgaanbieder het gebouw niet huurt en beheert, maar wel de zorg levert. De bewoner huurt namelijk een eigen kamer op basis van een huurovereenkomst (Verblijf en Hospitality) en daarbij sluit de bewoner een verplichte zorg-dienstverlening-overeenkomst (Zorg).

In de AWBZ (vanaf 2015 in de WLZ) is geregeld dat mensen die zorg nodig hebben, zelf moeten bijdragen in de kosten van die zorg. De hoogte van die eigen bijdrage is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en vermogen. Bij deze woon-zorg vormen geldt voor de zorgvrager de zogenaamde "lage eigen bijdrage" (in 2023



minimaal EUR 184,00 en maximaal EUR 966,60 per maand). Deze ligt aanzienlijk lager dan de “hoge eigen bijdrage” die in een intramurale setting, waarbij geen sprake is van het scheiden van verblijven en zorg, in rekening wordt gebracht (in 2023 maximaal EUR 2.652,40 per maand).

Door het scheiden van verblijven en zorg wordt een Huur- en Zorg- en dienstverlenings-overeenkomst opgemaakt die past bij het sociaal economisch profiel van de doelgroep. Net zoals dit gebeurt in de reguliere huurmarkt. (Commercieel, Sociaal Liberaal)

Het klantprofiel voor 'Uitzicht op iets Moois' voor Scheyvenhof en ook in de nabije toekomst voor Swaentjeshof bestaat uit bewoners die in ieder geval in een intramurale setting de maximale hoge eigen bijdrage zouden betalen maar de keuze willen hebben voor de plek waar ze verblijven (mooie locatie in het groen, ruime eenheden, contact met buiten) aangevuld met het full-service-concept (dagverse maaltijden, parkachtige tuin, dierenweide, wellness maar ook bijvoorbeeld het verzorgen van de persoonlijke was). De doelgroep heeft de afgelopen decennia een behoorlijk hoge kwaliteit van leven gehad (kon op vakantie, uit eten, terrasje pakken, kleding kopen e.d). Afgezien van de zorgbehoefte wil zij niet inboeten op deze kwaliteit van leven alleen omdat ze niet meer zelfstandig thuis kan wonen. De doelgroep wil zoveel mogelijk op het zelfde niveau verder leven en is bereid om daar voor te betalen.

Na het succes van en de stijgende vraag en daarmee oplopende wachtlijst naar een woon- en zorgeenheid in Scheyvenhof willen de initiatiefnemers een nieuw kleinschalig Zorghuis voor ouderen in Weert realiseren. Ruim 6 jaar heeft Scheyvenhof al bewezen dat dit concept werkt, aantrekkelijk is voor ouderen met een 24-uurs zorgbehoefte en onderscheidend is van de klassieke en/of traditionele ouderenzorginstellingen. Bewoners kiezen voor 'Uitzicht op iets moois' met name door het thuisgevoel in dit concept. In Weert en omgeving zou dit de eerste voorziening zijn met dit bewezen concept 'Uitzicht op iets Moois'. Voor dit economisch klant profiel is er nog geen aanbod in Weert en omgeving.

Mede door de kleinschaligheid is er meer te bieden dan een reguliere 'ouderenzorginstelling'. Ieder mens is anders en elke situatie vraagt om een eigen benadering. Bewoners kunnen 24 uur per dag rekenen op de zorg, ondersteuning en service die nodig is, op basis van een langdurige zorgindicatie en hun persoonlijke wensen en behoeften. Eén van de belangrijkste voorwaarde om dit te realiseren is de inzet van gekwalificeerd zorg- én hospitality personeel. Voor zeer specialistische zorg wordt er samengewerkt met Proteion; de strategische zorg partner van Scheyvenhof. Proteion is een Zorg-Systeem-Aanbieder die alle specialistische zorg zelf in huis heeft. Een voorbeeld hiervan is een Specialist Ouderengeneeskunde (SO) maar ook WLZ specialisten (personen die indicaties voorbereiden). De initiatiefnemers zien zich genoodzaakt om meer aanbod te creëren omdat de vraag naar verblijfseenheden voor ouderen met een zorgbehoefte waarbij sprake is van scheiden van verblijven en zorg op dit moment groot is en de komende 20 jaar alleen nog maar verder toe zal nemen. Een unieke eigen plek, waar ouderen met een grote zorgbehoefte veilig en vertrouwd kunnen verblijven.

In de raadsvergadering van 11 maart 2021 is de visie 'Werken aan Weert 2030' vastgesteld. Hierin komt o.a. naar voren dat mensen steeds langer leven en de groep ouderen de komende jaren naar verhouding ook groter wordt. Weert heeft te maken met een dubbele vergrijzing. Uit de bijdragen van participanten komt een aantal breed gedragen waarden of kwaliteiten naar voren die zijn geworteld in het Weert van nu. Deze waarden bieden de gelegenheid om de uniciteit van Weert in de ontwikkeling naar 2030 meer te benadrukken:

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

duurzaam is. Dat wil zeggen goed voor het milieu, maar ook voor mensen en medewerkers, en in balans met een gezonde economische ontwikkeling. En daarnaast dat mensen zich inspinnen om duurzaam te wonen, werken en beleven.

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

De Initiatiefnemers kunnen met 'Uitzicht op iets Moois', met Swaentjeshof in Weert volledig aansluiten op alle van de bovengenoemde waarden waarbij Swaentjeshof een behoefte gaat vervullen voor een bepaalde groep ouderen met een zorg behoefte die graag in Weert hun laatste thuis willen hebben.

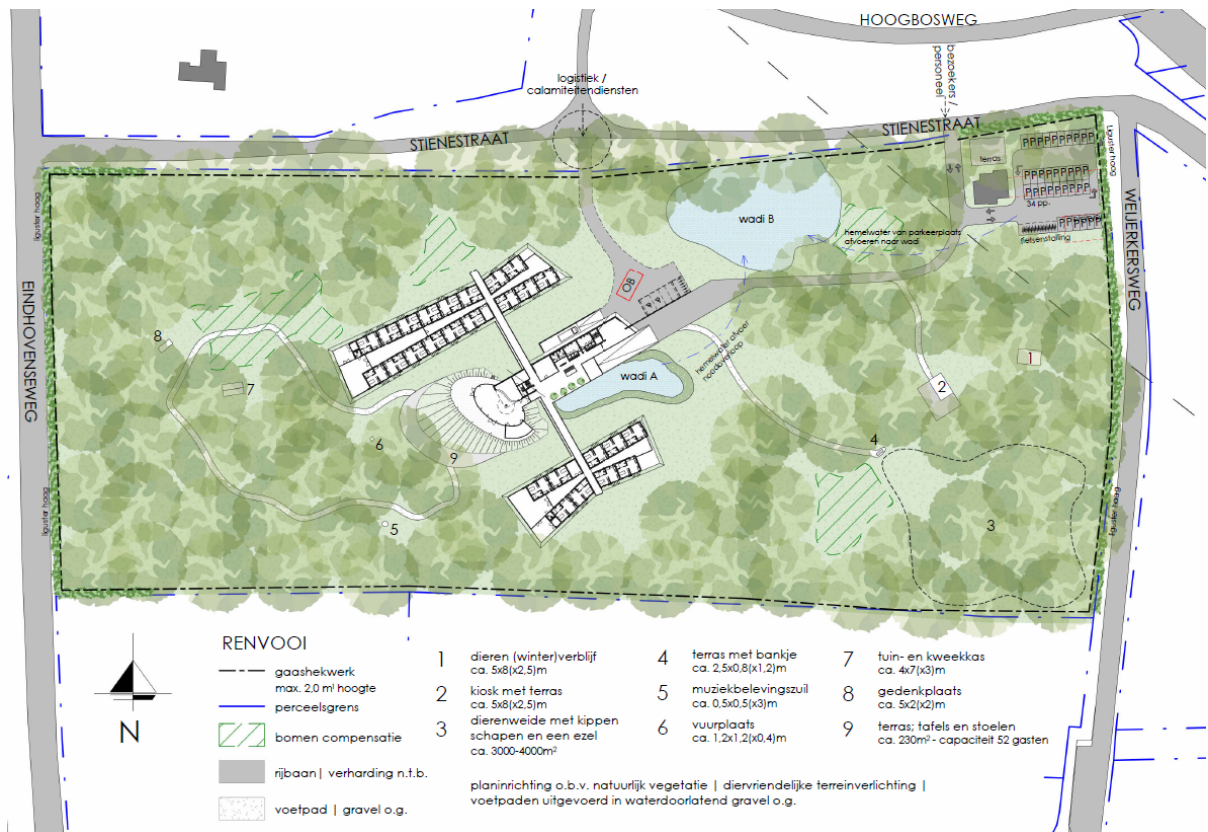
### 2.3.2 Ruimtelijke aspecten

Het Zorghuis zal worden gerealiseerd ter plekke van globaal de bestaande bungalow die wordt gesloopt. Het Zorghuis wordt enigszins in zuidelijke richting opgeschoven om hiermee de afstand tot de aangrenzende rijksweg A2 te vergroten. Het geheel komt hierdoor centraal op het perceel te liggen. Het zorghuis zal bestaan uit enerzijds een eenlaagse bebouwing met 26 1-persoonseenheden en anderzijds een tweelaagse bebouwing met de centrale voorzieningen (begane grond) en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers) op de verdieping. De eenlaagse bebouwing heeft een bouwhoogte van maximaal 5 meter. De tweelaagse bebouwing voorziet in een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Door het bosrijke perceel zal de het complex ondanks deze hoogtes grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

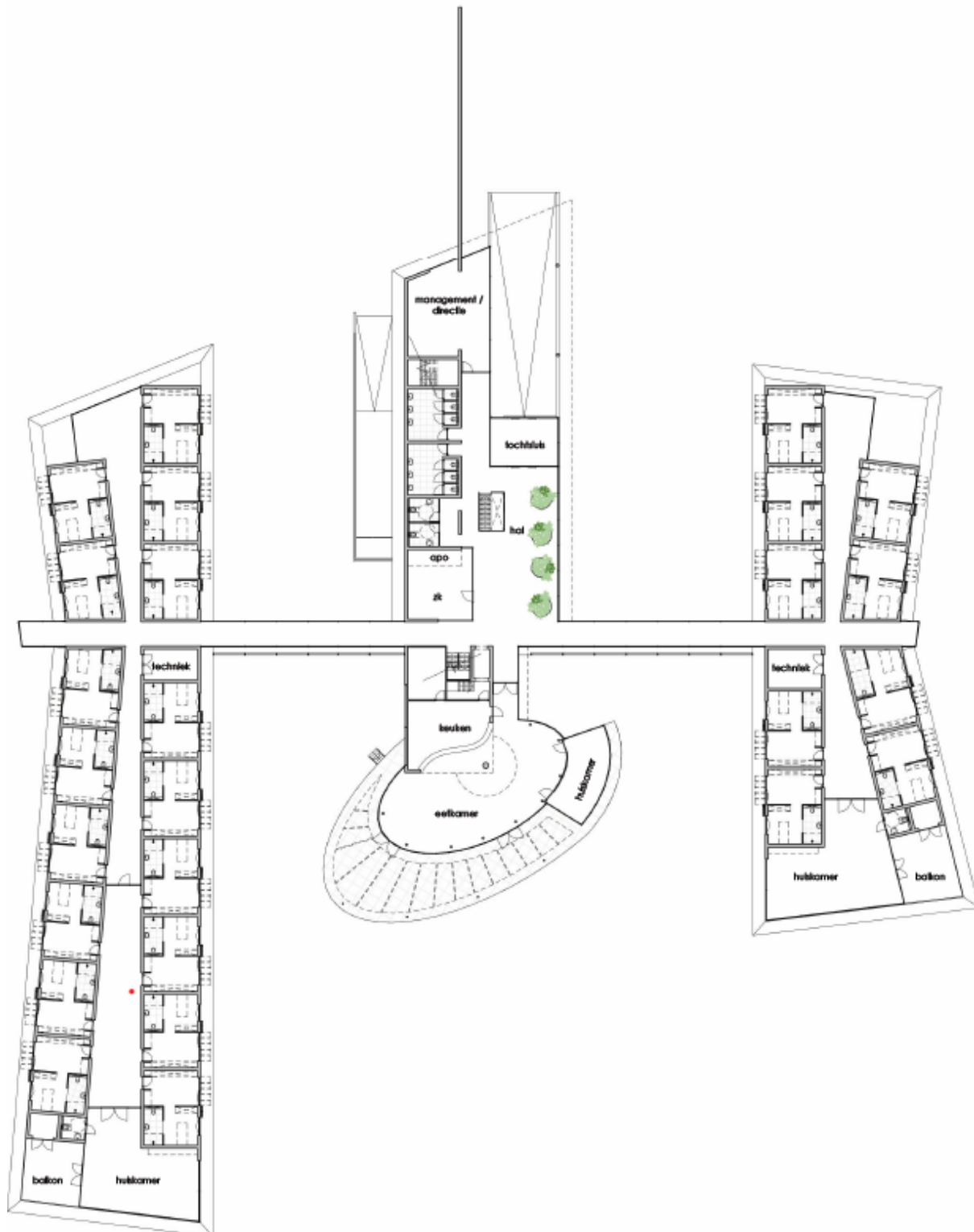
De bosstructuren op het perceel blijven grotendeels in tact. Her en der is er sprake van een waardevolle boom. Deze bomen krijgen ook als zodanig een aanduiding binnen het voorliggende bestemmingsplan zodat geborgd is dat deze blijven staan. Wel dienen er een aantal bomen (16 stuks) te worden gekapt ten behoeve van de toekomstige bebouwing. Deze te kappen bomen worden elders op het perceel gecompenseerd (30 stuks). De open, parkachtige bosstructuur van het plangebied biedt daarnaast voldoende ruimte om de overige functies te kunnen realiseren. Dit betreffen een nieuwe onstluiting, parkeervoorzieningen en een kiosk met terras voor eigen gebruik. Daarnaast wordt voorzien in een aantal functies waar toekomstige bewoners activiteiten kunnen ontplooiën dan wel elkaar kunnen ontmoeten. Hierbij moet gedacht worden aan: dieren(winter)verblijf, dierenweide, terras met bankje, muziekbelevingszuil, vuurplaats, tuin-/kweekkas, gedenkplaats en terras met tafels en stoelen.

De entree zal ten noordwesten van het gebouw direct op de Stienestraat worden aangesloten. De gronden bij het woonperceel Stienestraat 63, waar thans deels vervallen bebouwing staat, wordt gereserveerd voor parkeervoorzieningen met fietsenstalling (34 parkeerplaatsen). De bestaande woning blijft hierbij behouden. Alleen de in verval geraakte aanbouw van de woning (achterzijde) en garage/schuur worden gesloopt. De parkeervoorzieningen met fietsenstalling worden ontsloten via de bestaande inrit vanaf de Stienestraat. Op het terrein, aan de bestaande fiets/ontsluitingsroute, bestaat tevens het voornemen om een kiosk met terras voor eigen gebruik te realiseren. Aanvankelijk bestond ook het voornemen een deel van het perceel te reserveren voor duurzame energie, maar gezien het bosachtige karakter van het gebied is ervoor gekozen om deze niet separaat op het terrein te realiseren maar op de te realiseren bebouwing van het Zorghuis.

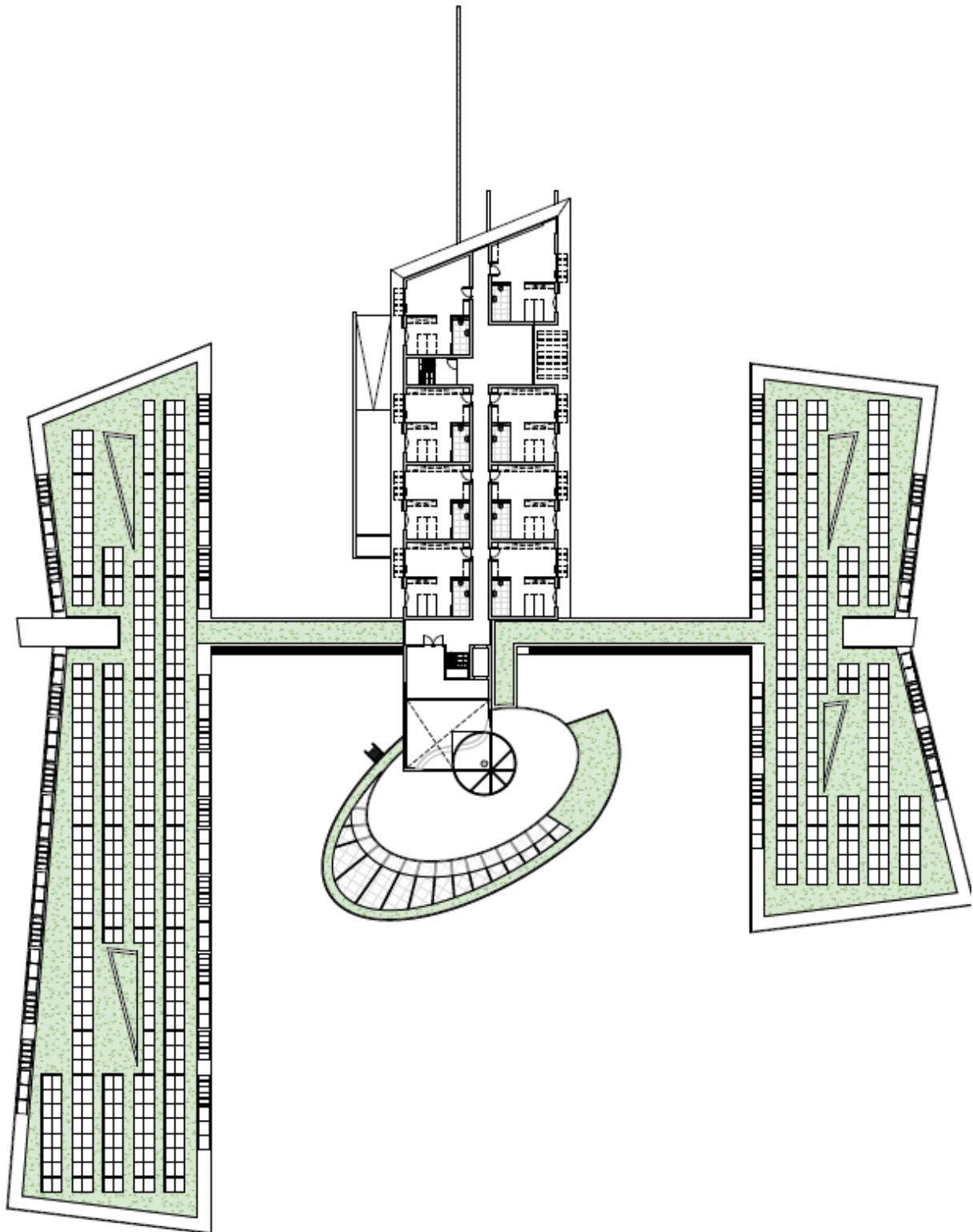
Verder worden een aantal voetpaden in de bostuin aangelegd. Dit betreffen voetpaden naar de kiosk en de dierenwei en een voetpad vanaf het terras voor een 'rondje' door de bostuin. Deze voetpaden moeten rolstoel toegankelijk te zijn en worden derhalve uitgevoerd door middel van (waterdoorlatende) gravel/open verharding.



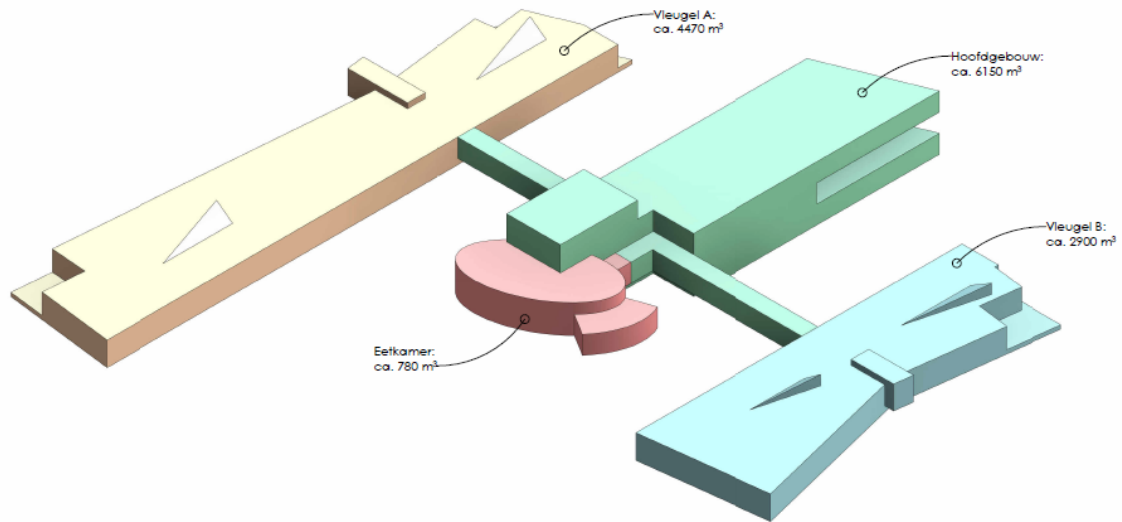
Inrichtingstekening planvoornemen (zie Bijlage 1)



Plattegrond begane grond (zie Bijlage 1)



*Plattegrond verdieping (zie Bijlage 1)*



*Impressie bouwmassa*







*Art impressies van Zorghuis Swaentjeshof*

### 2.3.3 Verkeer en parkeren

Ook in de toekomstige situatie wordt het plangebied ontsloten via de bestaande infrastructuur in de vorm van de Stienestraat, Eindhovensweg, Hoogbosweg en rijksweg A2. De verkeersgeneratie van het planvoornemen is, conform onderstaande categorieën, 3 bewegingen per wooneenheid per etmaal. Dit zijn in totaal 102 verkeersbewegingen (34 wooneenheden x 3 bewegingen). Met het planvoornemen wordt een nieuwe entree met een breedte van ongeveer 4,50 meter van het gebouw gerealiseerd aan de Stienestraat en gebruik gemaakt van de bestaande inrit aan de Stienestraat ten behoeve van het parkeren. Bij de aanleg van deze inritten moet rekening worden gehouden met zichtlijnen bij het in- en uitrijden van de inrit, zodat de verkeersveiligheid ter plaatse blijft gewaarborgd. Daarnaast moeten de inritten zo ingericht worden dat het herkenbare inritten van het Zorghuis betreffen en niet een aansluiting. De inrit aan de zijde van de Weijerkesweg komt te vervallen.

Daarnaast is het omliggende wegennet toegerust op het beperkte extra verkeer als gevolg van het planvoornemen. De bestaande wegen zijn van voldoende capaciteit, te meer omdat het verkeer via de Hoogbosweg/Doctor Anton Philipsweg richting rijksweg A2 en Eindhovenseweg zal afwikkelen. Het verkeer zal niet afwikkelen via de parallelweg langs de Eindhovensweg dan wel via de Stienestraat/Weijerkesweg. Ondanks dat zal incidenteel gebruik worden gemaakt van de Stienestraat/Weijerkesweg en de parallelweg langs de Eindhovenseweg. Deze wegen hebben verkeerskundig gezien een capaciteit van 600 motorvoertuigen



per uur. Deze wegen kunnen dan ook een toename van 102 verkeersbewegingen per etmaal gemakkelijk afwikkelen. Het verkeer neemt gevoelsmatig toe, maar absoluut blijft het heel beperkt gelet op de capaciteit van de wegen. Daarnaast is beleidsmatig het voornemen om de wegen naar 60 km/u te brengen, ter bevordering van de verkeersveiligheid.

Het bevoorraden van het complex vindt op dezelfde wijze plaats. De aan- en afvoer van goederen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten vindt in het verlengde van de verbinding tussen de Hoogbosweg en Stienestraat plaats. Bij het centrale hoofdgebouw wordt voorzien in een opstelplaats voor het laden en lossen alsmede voor hulpdiensten. Met de leveranciers, onderhoudsbedrijven en hulpdiensten worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Tevens worden met betrekking tot de nieuwe inrit nadere afspraken gemaakt over de verplaatsing van de huidige (verkeers)voorzieningen in de vorm van afrastering, lichtmast, straatnaambord e.d. en het overbruggen van het aanwezige hoogteverschil.



*(Nieuwe) entree centrale hoofdgebouw*



*Situering (nieuwe) entree centrale hoofdgebouw*

Op basis van de CROW normen geldt een maximale norm van 0.7 parkeerplaatsen per wooneenheid voor een 'verpleeg- en verzorgingstehuis' in een weinig stedelijk gebied in rest bebouwde kom. Voor het buitengebied zijn voor deze categorie geen parkeernormen. Echter wordt voor onderhavige situatie uitgegaan van 1 parkeerplaats per kamer. De totale parkeerbehoefte is daarmee 34 parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte kan binnen het plangebied, ter plaatse van het woonperceel Stienestraat 63, worden voorzien door de aanleg van 34 en 5 (minder valide) parkeerplaatsen nabij het gebouw. De 34 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers en personeel. De parkeerplaatsen nabij het gebouw zijn bedoeld voor de huisarts, andere hulpdiensten bij eventuele calamiteiten en kortdurig parkeren (bijvoorbeeld voor ophalen bewoners). Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt hiermee 39 parkeerplaatsen. Zodat ruimschoots wordt voldaan. Dit gaat dan niet ten kosten van de bestaande groenstructuur en waardevolle bomen.

Gezien de kleinschaligheid van de kiosk met terras voor eigen gebruik wordt hier niet voorzien in 'extra' parkeerplaatsen. Het betreft een ondersteunende functie van ongeveer 40 m<sup>2</sup> (5 meter bij 8 meter) die met name bedoeld is voor bewoners en bezoekers van het zorgcomplex die in het park een ommetje maken en hier kunnen rusten onder het genot van een kop koffie of een drankje. Hiervoor wordt voorzien in een fietsenstalling bij de parkeerplaatsen, van waaruit men te voet naar de kiosk moet. Het betreft een gesloten terrein en bij de kiosk worden alleen bijeenkomsten georganiseerd zonder vrije inloop, zodat het stallen van fietsen op enige afstand geen probleem is.



*Bestaande ontsluiting met nieuwe entree en situering parkeren met fietsenstalling*



*Bestaande ontsluiting*

#### 2.3.4 Duurzaamheid

Terwijl de vraag naar kleinschalige woon- zorglocaties toeneemt, verandert ook het besef van duurzaam ontwikkelen en bouwen. Nieuwe zorglocaties moeten namelijk toekomstbestendig zijn. De architect heeft hiermee rekening gehouden in zijn ontwerp voor Swaentjeshof.

De zonnepanelen voorzien in de elektriciteitsbehoefte zodat het gebouw op dit gebied zoveel mogelijk zelfvoorzienend is.

Het gebouw zal gebruik maken van energie-efficiënte systemen, zoals een installatie voor warmte koude opslag (WKO) en zonnepanelen in combinatie met een sedum dak en waar mogelijk, gebruik maken van beschikbare duurzame, energie arme- neutrale bouwmaterialen, waardoor het gebouw minimaal een klasse A<sup>+</sup> energielabel zal hebben.

Tevens zorgt het sedum dak er voor dat het hemelwater wordt gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd. Verder wordt voorzien in de noodzakelijke infiltratievoorzieningen om het hemelwater van de bebouwing en verhardingen op te vangen en te bergen, zodat het hemelwater binnen het plangebied kan infiltreren op eigen locatie. Het hemelwater wordt hergebruikt in de vorm van een 'grijs water circuit' (zie paragraaf 4.12).

Hiermee wordt er naar gestreeft om op de meest duurzame manier het gebouw te ontwikkelen passend in deze bosrijke omgeving.

## Hoofdstuk 3    Beleid

### 3.1    Inleiding

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

### 3.2    Rijksbeleid

#### 3.2.1    Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

#### Gevolg planvoornemen

Met het planvoornemen wordt een bestaande woning (bungalow) herontwikkeld naar een zorghuis met ondersteunende voorzieningen **en een kiosk met terras voor eigen gebruik**. Met het Zorghuis wordt voorzien in een bijzonder concept voor zorgbehoevende ouderen met onzelfstandige eenheden (kamers) waarbij sprake is

van scheiden van verblijven en zorg. Daarmee wordt voorzien in een opgave als gevolg van de toenemende vergrijzing.

Verder zijn geen rijksbelangen van toepassing op het planvoornemen.

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

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

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

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

#### Gevolg planvoornemen

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

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

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

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

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en

dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen dat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen dat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.

#### Gevolg planvoornemen

Met het planvoornemen worden in totaal 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers) gerealiseerd. Daarmee worden er meer dan de voornoemde 12 eenheden ontwikkeld. Desalniettemin betreffen het eenheden binnen de zorg (24-uurs) voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en daarmee niet binnen het reguliere woonsegment. De zorgeenheden vallen daarmee niet strikt binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast is in heel Nederland maar zeker ook in de provincie Limburg de komende jaren sprake van een sterk vergrijzende bevolking. De vergrijzing in Limburg is de afgelopen jaren sneller gegaan en lijkt de komende jaren sterker toe te nemen dan in de rest van Nederland. Door de vergrijzing zal de druk op de ouderenzorg alleen maar groter worden. Een grote groep ouderen kan namelijk niet zelfstandig blijven wonen en heeft behoefte aan een plek met 24-uurs zorg en ondersteuning. Tegelijkertijd neemt ook de vraag naar geschikte verblijfsplekken onder deze ouderen toe omdat de gehele vastgoedmarkt onder druk staat door allerlei verschillende oorzaken. De verwachting is dat de beschreven trends zich de komende jaren zullen doorzetten.

Deze vergrijzing zwakt pas af na 2051. Door het gebrek aan geschikte verblijfseenheden in bestaande ouderzorg-instellingen en afbouw van de traditionele 'bejaardenhuizen' heeft de overheid enkele jaren geleden al ingezet op het langer thuis wonen van ouderen, oftewel de 'extramuralisering' van de verpleeghuiszorg. Binnen deze vorm van ouderenzorg worden verblijf en zorg gescheiden aangeboden. Op dit moment is er een groot tekort aan dergelijk aanbod voor ouderen met een zorgbehoefte, waardoor de zorgkantoren, de uitvoerders van de langdurige ouderenzorg, ondernemers en zorginstellingen stimuleren om meer aanbod te creëren waarbij sprake is van scheiden van wonen en zorg (verblijf en zorg), zoals dit initiatief Swaentjeshof.

Na het succes van en de stijgende vraag en daarmee opletende wachtlijst voor Scheyvenhof willen de initiatiefnemers een nieuw kleinschalig Zorghuis voor ouderen in Weert realiseren. Ruim 6 jaar heeft Scheyvenhof al bewezen dat dit concept werkt, aantrekkelijk is voor ouderen met een 24-uurs zorgbehoefte en onderscheidend is van de klassieke en/of traditionele ouderenzorginstellingen. Bewoners kiezen voor 'Uitzicht op iets moois' met name door het thuisgevoel in dit concept. In Weert en omgeving zou dit het eerste Zorghuis zijn met dit bewezen concept 'Uitzicht op iets Moois'. Voor dit economisch klant profiel is er nog geen aanbod in Weert en omgeving.

Met het planvoornemen wordt dan ook nadrukkelijk voorzien in zowel een kwantitatieve als een sterke kwalitatieve behoefte.

Met dit planvoornemen en het 'concept Molenveld' wordt ingezet op verschillende 24-uurs zorgsegmenten en daarmee klantprofielen voor langdurige zorg en verblijf. Hiermee wordt het benodigd aantal zorgbedden voor mensen met een hoge zorgzwaarte ingevuld. Er is daardoor sprake van een mooi pallet aan verschillende ouderenzorgvoorzieningen voor ouderen met een hoge zorgzwaarte en permanent verblijf in Weert en omgeving.

### **3.3 Provinciaal beleid**

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

##### Algemeen

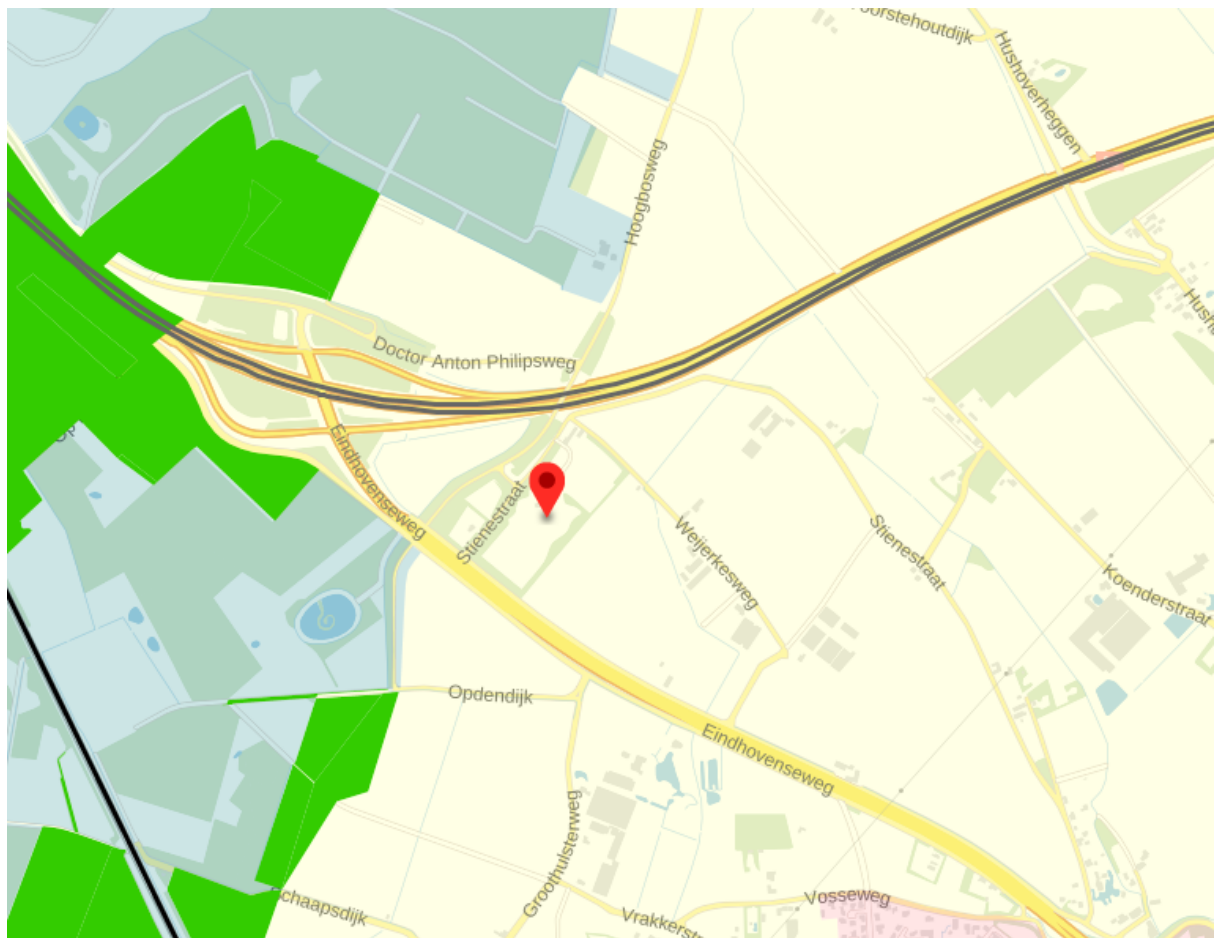
De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken

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

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

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

#### Zonering



#### *Uitsnede 'Limburgse principes'*

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangemerkt als 'buitengebied'. Kenmerkend voor het buitengebied is dat er een grote transitieopgave ligt in de komende decennia. Landbouwtransitie, klimaatadaptatie en energietransitie zijn voorbeelden van een gezamenlijke aanpak op dit gebied. Met name vanwege de aanwezigheid van intensieve veehouderijen is de transitieopgave in verband met de problemen rondom stikstof en fijnstof groot. Tegelijkertijd is de agrarische sector aan het veranderen en is er sprake van stoppende boeren en vrijkomende agrarische bebouwing. Genoemde thema's leggen hun beslag op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Er wordt gezocht naar een goede balans tussen alle claims op het buitengebied.



Keuzes waarbij belangen van economie, energievoorziening, gezondheid, natuur en ruimtelijke kwaliteit tegen elkaar moeten worden afgewogen. De opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector.

#### Gevolg planvoornemen

In de Omgevingsvisie is beschreven dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe thuis horen in bestaand bebouwd gebied. Landelijke gebieden worden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld. Binnen de omgevingsvisie wordt het plangebied aangeduid als landelijk gebied. Hier zijn stedelijke ontwikkelingen dus in beginsel niet mogelijk. Het planvoornemen wordt echter gerealiseerd op een bestaande woonlocatie in het landelijk gebied. Er is hier dus reeds sprake van een stedelijke functie, bestaande uit twee woonpercelen met een bijbehorende 'bostuin'. Het gebouw van het Zorghuis wordt ongeveer op dezelfde plek gesitueerd van de bestaande woning waarbij het bebouwd oppervlak wel zal toenemen. Door het planvoornemen gaat er per saldo geen landelijk gebied dan wel landbouwareaal verloren maar wordt het hier juist ingepast op het bestaande (bos)perceel. De ontwikkeling voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling op de plek.

Daarnaast voldoet het planvoornemen, het realiseren van 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers); aan de beginselen van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat sprake is van hergebruik van een bestaande bebouwde locatie. In heel Nederland maar zeker ook in de provincie Limburg is de komende jaren sprake van een sterk vergrijzende bevolking. De vergrijzing in Limburg is de afgelopen jaren sneller gegaan en lijkt de komende jaren sterker toe te nemen dan in de rest van Nederland. Door de vergrijzing zal de druk op de ouderenzorg alleen maar groter worden. Een grote groep ouderen kan namelijk niet zelfstandig blijven wonen en heeft behoefte aan een plek met 24-uurs zorg en ondersteuning. Tegelijkertijd neemt ook de vraag naar geschikte verblijfsplekken onder deze ouderen toe omdat de gehele vastgoedmarkt onder druk staat door allerlei verschillende oorzaken. De verwachting is dat de beschreven trends zich de komende jaren zullen doorzetten.

Deze vergrijzing zwakt pas af na 2051. Door het gebrek aan geschikte verblijfseenheden in bestaande ouderzorg-instellingen en afbouw van de traditionele 'bejaardenhuizen' heeft de overheid enkele jaren geleden al ingezet op het langer thuis wonen van ouderen, oftewel de 'extramuralisering' van de verpleeghuiszorg. Binnen deze vorm van ouderenzorg worden verblijf en zorg gescheiden aangeboden. Op dit moment is er een groot tekort aan geschikte verblijfseenheden voor ouderen met een zorgbehoefte, waardoor de zorgkantoren, de uitvoerders van de langdurige ouderenzorg, ondernemers en vastgoedontwikkelaars stimuleren om meer extramuraal aanbod te creëren, zoals dit initiatief Swaentjeshof.

Na het succes van en de stijgende vraag en daarmee oplopende wachlijst voor een verblijfsplek in Scheyvenhof willen de initiatiefnemers een nieuw kleinschalig Zorghuis voor ouderen in Weert realiseren. Ruim 6 jaar heeft Scheyvenhof al bewezen dat dit concept werkt, aantrekkelijk is voor ouderen met een 24-uurs zorgbehoefte en onderscheidend is van de klassieke en/of traditionele ouderenzorginstellingen. Bewoners kiezen voor 'Uitzicht op iets moois' met name door het thuisgevoel in dit concept. In Weert en omgeving zou dit het eerste Zorghuis zijn met dit bewezen concept 'Uitzicht op iets Moois'. Voor dit economisch klant profiel is er nog geen aanbod in Weert en omgeving.

Met het planvoornemen wordt dan ook nadrukkelijk voorzien in zowel een kwantitatieve als een sterke kwalitatieve behoefte.

Met dit planvoornemen en het 'concept Molenveld' wordt ingezet op verschillende segmenten. Hiermee wordt het benodigde aantal plaatsen voor mensen met een hoge zorgzwaarte ingevuld. Er is daardoor sprake van een mooi pallet aan verschillende ouderenzorgvoorzieningen voor ouderen met een hoge zorgzwaarte.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

#### Algemeen

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ook als de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. 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.



#### *Uitsnede Verordening met plangebied in rood kader*

Van die instructieregels zijn de volgende onderwerpen van belang, waarbij per onderwerp wordt ingegaan op de relatie met het planvoornemen.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.2.2) is geborgd dat in geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Daarbij dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is geborgd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en daarin is onderbouwd dat wordt voorzien in c.q. voldaan aan de afwegingen rondom (duurzaam) ruimtegebruik waar de ladder om vraagt. De extra trede die door de provincie Limburg is toegevoegd aan de Ladder betreft de afweging of het plan kan worden gerealiseerd door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Daar kan binnen onderhavig plangebied niet concreet in worden voorzien omdat sprake is van de sloop van de bestaande woning waarbij geen sprake is van enige monumentale of beeldbepalende waarde.

#### Wonen

In de verordening (artikel 2.4.2) is verder bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, tenzij het plan voldoet aan de vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025. In de toelichting op het plan dient te worden verwoord hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de

Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. In dat kader moet ingegaan worden op de volgende instructieregels:

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

*Het plangebied is aangemerkt als 'buitengebied' in de zonering bij de omgevingsverordening. Het betreft twee bestaande woningen met omliggende gronden die worden voorzien van een nieuwe functie. Ter plaatse van een van de beide bestaande woningen wordt voorzien in een Zorghuis met 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers). De bebouwing wordt hierbij ingepast in de ruimtelijke en landschappelijke setting, waarbij er geen effecten zijn op de omgeving. Door de reeds aanwezige beplanting en de toe te voegen bomen wordt c.q. is het planvoornemen volledig ingepast en niet zichtbaar vanuit de omgeving.*

*Met het Zorghuis wordt een gezond en veilig woon- en leefklimaat gerealiseerd voor kwetsbare ouderen die intensieve zorg nodig hebben. Hierbij worden mogelijkheden voor de bewoners gecreëerd om elkaar te ontmoeten en met elkaar te recreëren. De mensen worden hiertoe gestimuleerd in een aantrekkelijke omgeving bestaande uit de bostuin die hiervoor nader ingericht wordt.*

*Met de realisatie van het Zorghuis voor intensieve zorg wordt bijgedragen aan een maatschappelijk vraagstuk, namelijk de huisvesting van ouderen die niet meer (volledig) zelfstandig kunnen wonen omdat ze een hulpvraag hebben. De bebouwing die voor de huisvesting nodig is wordt op een natuurlijke wijze in het landschap geplaatst ter vervanging van de thans aanwezige woning. Hiermee blijven de kenmerken en identiteit van het (plan)gebied behouden.*

*Door de initiatiefnemers is gekozen voor deze locatie zodat zij hun planvoornemen juist kunnen realiseren in een landelijk setting. Een dergelijk concept is in een stedelijk gebied niet mogelijk omdat hier juist de landelijke setting ontbreekt. Zo wordt bijgedragen aan een diversiteit van aanbod aan zorgseenheden, zodat de keuzemogelijkheden voor de inwoners groter zijn. Dus niet meer van hetzelfde. Tevens wordt met het planvoornemen invulling gegeven aan een vrijkomende locatie waarbij de bestaande woning wordt gesloopt en een Zorghuis voor intensieve zorg wordt gebouwd passende in de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke structuur.*

*Zoals reeds gezegd wordt zorgvuldig omgegaan met de fysieke ruimte en milieuruimte zowel boven- als ondergronds. Met het planvoornemen wordt geen 'extra claim' gelegd op de fysieke omgeving en milieuruimte. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte door een efficiënt gebouw te realiseren waarbij gebruik wordt gemaakt van de reeds bestaande infrastructuur.*

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

*Als gevolg van de alsmaar toenemende vergrijzing is er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan wooneenheden voor ouderen met een hulpvraag. De wachtlijsten bij verpleegtehuizen nemen toe. Daarnaast blijven ouderen steeds langer thuis wonen ondanks dat dit niet altijd meer verantwoord is. Voor de voorliggende voorziening is een hoge zorgzwaarte vereist. Hievan kan enkel gebruik gemaakt worden als zelfstandig wonen niet meer mogelijk is. In dit kader wordt ook verwezen naar het behoefteonderzoek van Stec dat in het kader van de Woondaal is gemaakt. Zie tevens paragraaf 3.4.1.*

- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken.

*Het planvoornemen is regionaal afgestemd op 7 december 2021.*

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

*Na de regionale afstemming is het planvoornemen opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor (PMC). Hierbij is er*

van uit gegaan dat het om een voorziening met intensieve zorg gaat. Er is sprake van scheiden van verblijven en zorg. In de actualisatie per 1 januari 2023 is het initiatief aangepast in de PCM door hierbij aan te geven dat het om 34 eenheden gaat.

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

*Nadat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld (in werking en onherroepelijk) zal de noodzakelijke omgevingsvergunning (bouwen) worden aangevraagd, waarna met de realisatie zal worden begonnen. Dit is wel nog afhankelijk van het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet. Gelet op de behoefte in afstemming met de zorgaanbieders in Weert, waarbij nauwkeurig is uitgestippeld welke woonvormen waar nodig zijn om te voorkomen dat er een tekort blijft aan geschikt aanbod voor wonen met zorg is de voorgenomen planontwikkeling belangrijk om te realiseren. Vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt bekeken wat de stand van zaken is. Via de PCM wordt jaarlijks de stand van zaken verantwoord richting provincie.*

In paragraaf 3.4.1 van deze toelichting is verder voorzien in een toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. In die toets worden ook relaties gelegd met de regionale structuurvisie en het gemeentelijk woonbeleid. Daaruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een (actuele) behoefte, waarbij wordt voldaan aan de afspraken die regionaal zijn gemaakt en vastgelegd in de regionale structuurvisie. Gelet op het voorgaande voldoet het plan daarmee ook aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

#### Boringsvrije zone Roerdalslenk III

De gehele gemeente Weert is in de verordening aangeduid als milieuzone 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. Het is hier verboden een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Ook is het verboden werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Dit betreft in zone III dieper dan 80 meter beneden het maaiveld

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op ingrepen waarvoor verboden gelden als opgenomen in de provinciale verordening. Mochten dergelijke ingrepen in de toekomst alsnog aan de orde zijn, dan worden die activiteiten gereguleerd via de provinciale verordening en dient in voorkomend geval ontheffing te worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten. Het planvoornemen is daarom niet in strijd met de verordening op dit punt en er bestaat ook geen aanleiding in dit bestemmingsplan te voorzien in regels ter bescherming van de boringsvrije zone in aanvulling op de provinciale verordening.

#### Woondeal Limburg

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door 900.000 goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar. Woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties werken nauw samen om deze doelstellingen te bereiken.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afsproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het

Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

Met onderhavig planvoornemen ontstaat 'doorstroming' op de woningmarkt omdat de ouderen die zorg nodig hebben en hier gaan verblijven een woning 'achter' laten die daarmee beschikbaar komt op de woningmarkt. Er wordt hiermee indirect een bijdrage aan de woondeal Limburg geleverd.

### 3.4 Regionaal beleid

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

Door 7 Midden- Limburgse gemeenten is de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022- 2025 (hierna te noemen; Structuurvisie Wonen 2022) onlangs vastgesteld. De Structuurvisie Wonen 2022 geeft aan hoe dient te worden omgegaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij op de benodigde transformatie van de bestaande woningvoorraad en de gevolgen voor de directe woonomgeving. Deze structuurvisie is de opvolger van de regionale visie voor de periode 2017 - 2021 en heeft betrekking op de periode 2022 tot en met 2025. Tevens is de visie basis voor afspraken op de middellange termijn tussen de samenwerkende gemeenten en de provincie.

Met betrekking tot de kwantitatieve behoefte wordt geconcludeerd dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2022 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Al met al zet de regio ambitieus in voor wat betreft woningbouw, namelijk 975-1.150 woningen per jaar.

#### Gevolg planvoornemen

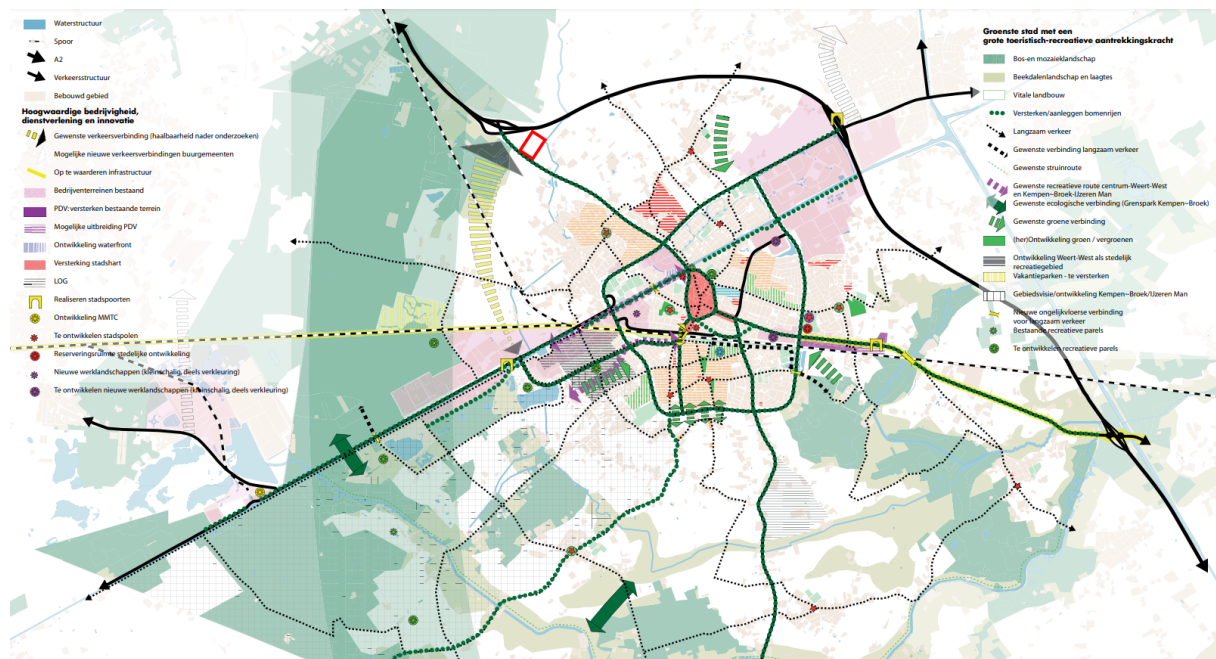
Het planvoornemen is gericht op het scheiden van verblijven en zorg voor ouderen. Het Zorghuis speelt daarmee in sterke mate in op de groeiende behoefte voor deze doelgroep en is daarmee in lijn met de Structuurvisie Wonen Midden - Limburg 2022 tot en met 2025. Het planvoornemen is in dat kader op 7 december 2021 regionaal afgestemd.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Structuurvisie Weert 2025

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

Op de visie kaart zijn voor het plangebied geen specifieke aanduidingen opgenomen.



*Uitsnede visiekaart, plangebied in rood kader*

#### Gevolg planvoornemen

In de visie wordt aangeduid dat Weert een prettige woongemeente voor jong en oud wil zijn: 'In Weert blijft het ook in de toekomst prettig wonen voor iedereen. Er zijn voldoende ontmoetingsplekken met optimaal op elkaar afgestemde sport-, onderwijs-, zorg- en welzijnsvoorzieningen, de woningvoorraad is op peil zowel kwantitatief als kwalitatief en de mensen pakken gemakkelijk de fiets of gaan te voet naar hun bestemming'. Door de realisatie van een Zorghuis op de locatie draagt het plan integraal bij aan deze doelstellingen. Niet alleen wordt er voorzien in een hoogwaardige voorziening voor zorgbehoevende ouderen (die op deze wijze zelfstandig kunnen blijven wonen), maar er wordt tevens voorzien in ontmoetingsplekken voor deze ouderen en een opwaardering van de beleving van het gebied door de oprichting van **een kiosk met terras voor eigen gebruik door de bewoners en bezoekers**. Daarmee worden de waarden versterkt. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de Structuurvisie Weert 2025.

### 3.5.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) is opgenomen als bijlage bij de gemeentelijke Structuurvisie 2025. Dit kader is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en sluit hier in grote lijnen bij aan. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de contour, in landelijk gebied, die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor een dergelijke ontwikkeling is dat het (nieuwe) functies zijn, die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/ of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een woonperceel met een oppervlakte van ongeveer 2.375 m<sup>2</sup> (Stienestraat 65) vervangen door een maatschappelijke bestemming met een oppervlakte van ongeveer 7.463 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt een woonperceel met een oppervlakte van ongeveer 2.301 m<sup>2</sup> (Stienestraat 63) gehalveerd ten dienste van parkeren. Hierbij wordt ongeveer 850 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt en 3.885 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande woning blijft met een oppervlakte van 113 m<sup>2</sup> gehandhaafd.

	Oppervlak bestemming wonen (bestaand)	Oppervlak bebouwing bestaand	Oppervlak bestemming maatschappelijk, inclusief entree (nieuw)	Oppervlak bebouwing gehandhaafd c.q. nieuw
Stienestraat 63	2.301 m <sup>2</sup>	474 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
Stienestraat 65	2.375 m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>	7.463 m <sup>2</sup>	3.616 m <sup>2</sup>
Bostuin (kiosk, dierenverblijf, kas)	-	-	-	198 m <sup>2</sup>
Totaal	4.676 m <sup>2</sup>	963 m <sup>2</sup>	7.463 m <sup>2</sup>	3.729 m <sup>2</sup>

De kwaliteitsbijdrage is € 25,00 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak op basis van module 10 'Overige (gebouwde) functies' uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Er wordt in totaal 3.814 m<sup>2</sup> gebouwd en 850 m<sup>2</sup> gesloopt. Dit mag met elkaar verrekend worden. Per saldo wordt 2.964 m<sup>2</sup> toegevoegd. De kwaliteitsbijdrage komt daarmee uit op 2.964 x € 25,00 = € 74.100,00. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de betaling van deze bijdrage wordt vastgelegd. Dit bedrag komt ten goede aan de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied en wordt ingezet voor natuur- en bosontwikkeling.

Daarnaast is het geheel reeds landschappelijk ingepast door het karakter van een bosperceel. De landschappelijke situatie wordt verbeterd door de sloop van de vervallen bebouwing. Verder wordt het perceel ingericht in een landgoed setting in combinatie met een belevingstuin. Dit wordt verder versterkt door het grootschalig onderhoud en de compensatie van de te kappen bomen door de aanplant van in totaal 30 nieuwe bomen





## Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

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

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

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

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

Het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan is dan ook een aanmeldnotitie ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie doorloopt, voorafgaand aan het bestemmingsplan, een separate procedure. Op basis van de aanmeldnotitie besluit het bevoegd gezag (de gemeente) of er wel of geen aanleiding of noodzaak is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Het besluit d.d. 6 november 2023 inclusief aanmeldnotitie met bijlagen is als Bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

### 4.3 Geluid

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

#### 4.3.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder is het plangebied gelegen binnen de onderzoekszone van de A2, Eindhoveneweg, Hoogbosweg, Stienestraat en de Weijerkesweg. Gezien de ligging van het plangebied binnen deze onderzoekszones moet middels akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaai aangetoond worden dat ter plaatse het woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt. Ten behoeven van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, Bijlage 3. Hierin is het volgende geconcludeerd:

*De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.41. Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. De berekende geluidsbelastingen zijn per toetspunt beknopt in tabel 4.1*

weergegeven.

Tabel 4.1 Geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer (L<sub>DEN</sub> [dB])

toetspunt	A2	Eindhovenseweg	Hoogbosweg	Stienestraat	Weijerkesweg
01	56	41	36	32	20
02	52	41	35	30	9
03	53	41	31	27	16
04	56	42	37	35	19
05	53	47	36	35	0
06	53	48	35	33	0
07	53	50	34	31	0
08	33	52	18	22	0
09	46	46	25	17	12
10	48	46	29	19	0
11	48	46	29	22	2
12	37	48	14	12	3
13	45	46	18	11	12
14	43	46	20	12	12
15	40	48	9	8	0
16	51	41	13	8	21
17	51	42	7	0	22
18	53	31	31	25	23
19	50	36	29	23	18
20	53	38	13	16	21

Ten gevolge van de A2 en de Eindhovenseweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt tevens overschreden op toetspunt 01 en 04 op de 2e bouwlaag (4,5 meter toetshoogte) ten gevolge van de A2. Indien ter plaatse van deze toetspunten op de 2e bouwlaag geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, dienen de noordelijk gelegen gevels (parallel aan de A2) doof te worden uitgevoerd. Hierdoor is de desbetreffende gevel niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder en hoeft de geluidsbelasting op deze gevel niet beoordeeld te worden. Voor de A2 en Eindhovenseweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

#### MAATREGELENAFWEGING

Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

#### Bronmaatregelen

Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de A2 en Eindhovenseweg zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.

#### A2

De A2 beschikt over enkellaags ZOAB. Met een stiller wegdektype (zoals tweelaags ZOAB) kan een reductie van 2 dB behaald worden. Het vervangen van de bestaande verharding en de beperkte te behalen reductie wordt niet doelmatig geacht. Voor een efficiënte bronmaatregel dient over minimaal 800 meter lengte van de A2 wegdektype te worden vervangen. Bij een eenheidsprijs van € 35,- per m<sup>2</sup> bedragen de totale kosten voor het vervangen van het wegdek circa € 504.000,-. Een dergelijke investering is gezien de beperkte reductie en de kleinschaligheid van het plan financieel niet doelmatig.

#### Eindhovenseweg

De Eindhovenseweg beschikt over referentiewegdek (asfalt). Met een stiller wegdektype (zoal SMA NL8G+) kan de benodigde reductie van 1 dB behaald worden. Echter, voor een efficiënte bronmaatregel dient over 560 meter lengte van de Eindhovenseweg wegdektype te worden vervangen. Evenals bij de A2 staat een dergelijke investering niet in verhouding tot de te behalen reductie. Derhalve is het realiseren van bronmaatregelen gezien de kleinschaligheid van het plan financieel niet doelmatig.

#### *Overdrachtsmaatregelen*

*Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal kan een effectief middel zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Gezien de ligging van het plan op een geluidsbelaste locatie en de afstand van de bebouwing tot de weg zal een relatief hoog en lang geluidsscherm nodig zijn om voldoende afscherming te bieden. De kosten voor deze overdrachtsmaatregelen staan in dit geval niet in verhouding met de te behalen reductie. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard stuiten.*

#### *Aanvraag hogere waarden*

*Voor het bouwvlak gelegen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de A2 en Eindhovenseweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:*

- *bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;*
- *indien ter plaatse van toetspunt 01 en 04 op de 2e bouwlaag geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, zullen de noordelijk gelegen gevels (parallel aan de A2) doof worden uitgevoerd;*
- *middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.*

#### *Cumulatieve geluidsbelasting*

*In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting wenselijk. Maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting is het wegverkeer over de A2. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB (excl. aftrek). In bijlage 4 (van het akoestisch onderzoek) is de cumulatieve geluidsbelasting per toetspunt weergegeven.*

#### *Conclusie*

*Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de A2 en Eindhovenseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het zorgcomplex is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.*

Naar aanleiding van de conclusies uit het onderzoek is er een hogere waarde procedure aangevraagd bij de gemeente Weert. Naast de procedure hogere waarde wordt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) een gevelweringonderzoek uitgevoerd om de gevelwering te bepalen ten behoeve van het waarborgen van het binnenniveau.

#### **4.3.2 Spoorweglawaai**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg. Het aspect spoorweglawaai is dan ook niet aan de orde.

#### **4.3.3 Industrielawaai**

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

#### Conclusie

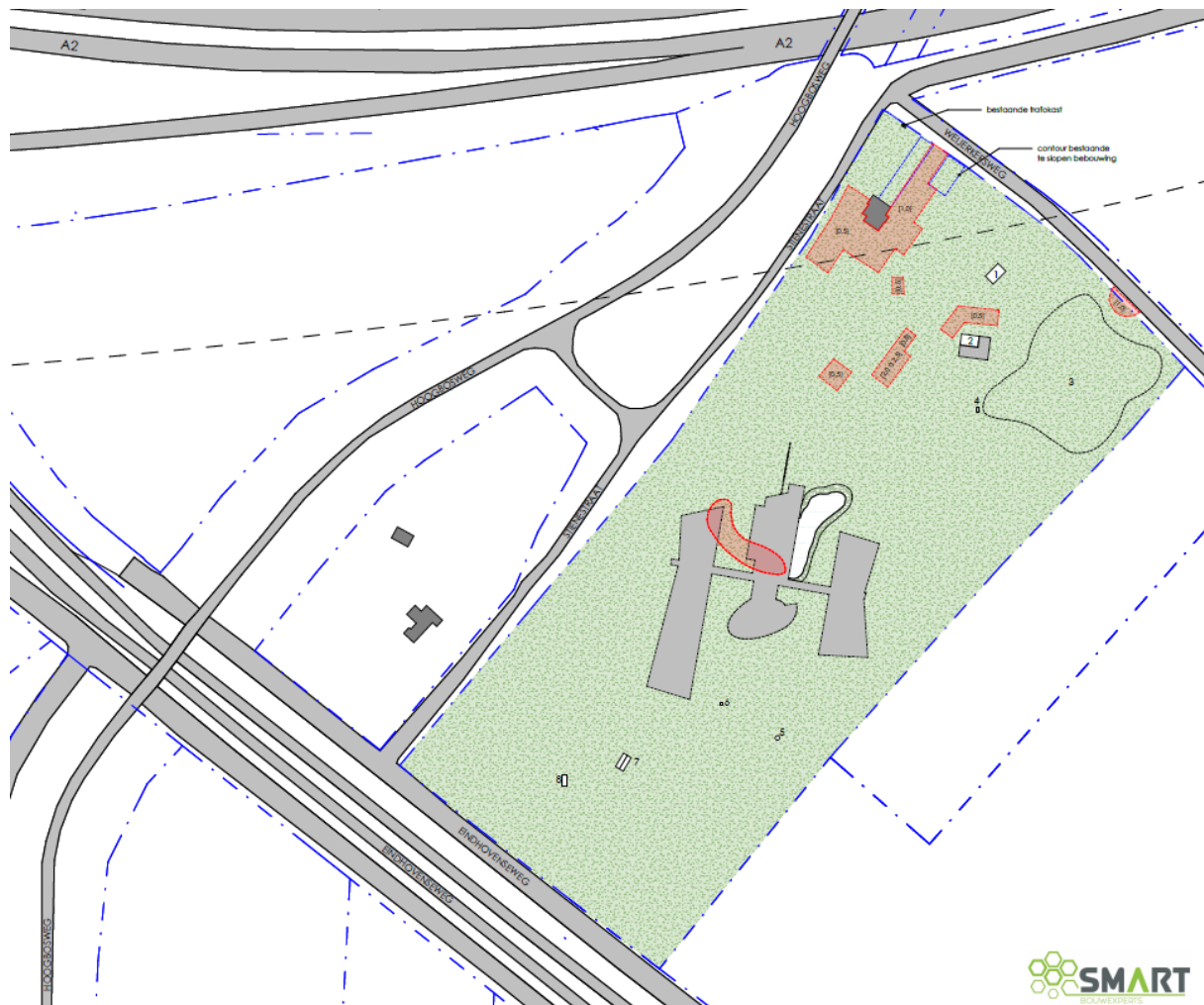
Ten aanzien van het aspect weglawaai wordt een hogere waarde procedure doorlopen bij de gemeente Weert. Ook wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning een gevelweringonderzoek uitgevoerd teneinde het geluidniveau (binnenniveau) te borgen. De aspecten spoorweg- en Industrielawaai zijn niet aan de orde.

#### 4.4 Bodem

Dit planvoornemen ziet toe op de realisatie een Zorghuis met ondergeschikte bijbehorende (gemeenschappelijke en maatschappelijke) voorzieningen en een kiosk met terras voor eigen gebruik. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem hier geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dat kader zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Actualiserend bodemonderzoek (augustus 2020 Bijlage 4)
- Aanvullend bodemonderzoek (september 2021 Bijlage 5)
- Actualiserend bodemonderzoek (maart 2023 Bijlage 6)

Op basis van deze onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodem binnen het plangebied op een aantal plaatsen verontreinigd is. Dit betreft veelal verontreinigingen als gevolg van zinkassen onder verhardingen. Ter plaatsen van deze verontreinigingen vinden geen bodemingrepen plaats dan wel worden de verontreinigingen afgedekt. Daarnaast is ter plaatse van een ophoging nabij de te slopen bungalow een ernstige verontreiniging geconstateerd. Deze verontreiniging zal gesaneerd worden ten behoeve van de realisatie van het Zorghuis, zodat er geen belemmering meer is.



*Overzicht met bodemverontreinigingen*

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen, met dien verstande dat de verontreiniging ter plaatse van de te realiseren bebouwing vooraf wel gesaneerd dient te worden. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

#### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

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

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

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een "gemengd gebied" kan worden beschouwd. De ligging van het plangebied, in het buitengebied en in de nabijheid van de A2, kan niet worden bestempeld als een rustige woonwijk. Het begrip gemengd gebied is hier dus van toepassing.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse agrarische locaties gelegen, waaronder ook veehouderijen (Weijerkesweg 5, Stienestraat 61). Voor dergelijke veehouderijen geldt op basis van de VNG brochure een maximale richtafstand van 200 meter voor geur. De verlaging met een trap brengt de richtafstand op 100 meter. Het meest dichtbijzijnde object ligt op ca. 170 meter van het plangebied (Weijerkesweg 5). Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand. Desalniettemin is er in het kader van het aspect geur ook een onderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er geen belemmeringen te verwachten zijn, Bijlage 8.

Hierbij is rekening gehouden met de potentiële uitbreidingsmogelijkheden binnen het agrarische bouwvlak van de betreffende bedrijven. Uitgegaan is van de bestemmings-/bouwgrans. Indien deze bedrijven in de toekomst buiten het vigerende bestemmings-/bouwvlak willen uitbreiden dan zal hiervoor een afzonderlijk ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. Dan zal getoetst worden aan de bestaande situatie zoals die op dat moment is, waarbij na realisatie van het Zorghuis hiermee rekening moet worden gehouden.

Daarnaast ligt op een afstand van ongeveer 910 meter de schietbaan Wildenberg (gemeten vanaf de perceelsgrenzen). Hier wordt op kleiduiven geschoten. Een dergelijk schietbaan wordt aangemerkt als

milieucategorie 4.2 met een richtafstand van 300 meter (rustige woonwijk). Gezien de afstand tussen de perceelsgrenzen van de inrichting en het plangebied wordt hieraan ruimschoots voldaan, terwijl hier ook de richtafstand gehalveerd kan worden omdat sprake is van een gemengd gebied.

Omgekeerd geldt ook dat het planvoornemen zelf eventueel een belemmering kan vormen voor nabijgelegen gevoelige bestemmingen (omgekeerde werking). Met het planvoornemen wordt een kiosk met terras voor eigen gebruik gerealiseerd. Een dergelijke functie is aan te merken als 'horeca' en heeft een maximale richtafstand van 10 meter. De meest dichtsbijzijnde woning, Stienestraat 40, is aan de overzijde van de weg gelegen. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand. Het planvoornemen vormt daarmee geen belemmering voor nabijgelegen gevoelige bestemmingen.

#### Conclusie

Het planvoornemen kent geen belemmeringen ten aanzien van nabijgelegen bestemmingen en bedrijven. Daarnaast vormt het planvoornemen zelf ook geen belemmering voor gevoelige bestemmingen in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen obstakel voor het planvoornemen.

## 4.6 Luchtkwaliteit

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

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

#### NIBM en Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

In het Besluit gevoelige bestemmingen zijn bestemmingen opgenomen waarvoor beperkingen gelden bij de vestiging nabij provinciale- en rijkswegen. Het Besluit richt zich op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Hiervoor zijn onderzoekszones vastgesteld. Voor rijkswegen geldt een afstand van 300 meter en voor provinciale wegen 50 meter.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers) in een Zorghuis. Er is voor deze ontwikkeling een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd, Bijlage 7. Hierin is het volgende geconcludeerd:

*Aan de Stienestraat 63-65 te Weert is men voornemens een nieuw Zorghuis te realiseren. Het nieuwe Zorghuis zal*

*bestaan uit in totaal 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan twee logeerkamers). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk. Het doel van het onderzoek is in beeld brengen en beoordelen van luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Ook wordt er gekeken naar de bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.*

*Uit het onderzoek volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Tevens is er ter plaatse van de toekomstige zorginstelling geen sprake van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van de toekomstige woonresidentie wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Ter plaatse van de gevoelige bestemmingen wordt gesteld dat de luchtkwaliteit acceptabel is.*

*Uit onderhavig onderzoek volgt dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de zorginstelling aan de Stienestraat 63-65 in Weert.*

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.7 Geur en gezondheid**

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

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van veehouderijen en het feit dat het planvoornemen voorziet in de oprichting van een (geur)gevoelige bestemming heeft aanleiding gevormd tot het uitvoeren van een geuronderzoek, Bijlage 8. Hierin is het volgende geconcludeerd:

*Bij ruimtelijke besluiten moet worden afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een van de leidende principes van een goede ruimtelijke ordening is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd moet zijn. Gezondheid is hier een belangrijk onderdeel van. Geur, fijnstof, endotoxinen vanuit stallen van veehouderijen en geitenhouderijen kunnen mogelijk leiden tot een verhoogd gezondheidsrisico voor omwonenden.*

#### *Geur*

*Achtergrondbelasting is met 8% geurhinder/ 5,8 OU/m<sup>3</sup> geurbelasting aanvaardbaar op basis van zowel het wettelijk kader als de gezondheidskundige advieswaarden. Voorgrondbelasting is met 3,5 OUE/m<sup>3</sup> meer dan de helft van de achtergrondbelasting en volgens de vuistregel bepalend voor de mate van geurhinder. De GGD adviseert een voorgrondbelasting van maximaal 5 OU en een achtergrondbealsting van maximaal 10 OU. Hieraan wordt voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld als 'redelijk goed'.*

*Het plangebied ligt buiten de wettelijke geurcontouren van omliggende veehouderijen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking.*

#### *Fijnstof*

*De huidige achtergrondconcentratie fijnstof (PM10) is laag en ligt binnen het plangebied rond de 16 µg/m<sup>3</sup> (zonder zeezoutcorrectie). De bronbijdrage door veehouderij is zeer beperkt (minder dan 0,5 µg/m<sup>3</sup>). Ter plaatse van het plangebied kunnen gezien de lage achtergrondconcentratie en de zeer beperkte bronbijdrage door veehouderijen verhoogde gezondheidsrisico ten gevolge van fijnstof uit veehouderijen worden uitgesloten en vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling en omgekeerd ook niet voor de veehouderijen in de omgeving.*

#### *Endotoxine*

*Het plangebied ligt op ruime afstand van de vergunde individuele en (indicatieve) cumulatieve endotoxine-risicocontouren van omliggende veehouderijen. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van gezondheidsrisico ten gevolge van endotoxinen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect endotoxinen vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Er is geen sprake van een omgekeerde werking.*

#### *Veehouderijsectoren*

*Omdat geitenhouderijen en pluimveehouderijen in verband worden gebracht met gezondheidseffecten van omwonende wordt een minimale afstand van respectievelijk 2 en 1 kilometer van woningen van derden aangehouden. De eenheden in het plangebied liggen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Het is aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan een belangenafweging te maken. De punten genoemd in paragraaf 7.1 van het onderzoek dienen betrokken te worden in deze afweging.*

*Uit dit onderzoek naar gezondheidseffecten door veehouderijen volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en veehouderijen in de omgeving worden niet in hun belangen geschaad (geen sprake van een omgekeerde werking).*

#### Conclusie

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect geur en gezondheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## **4.8 Externe veiligheid**

### Wettelijk kader

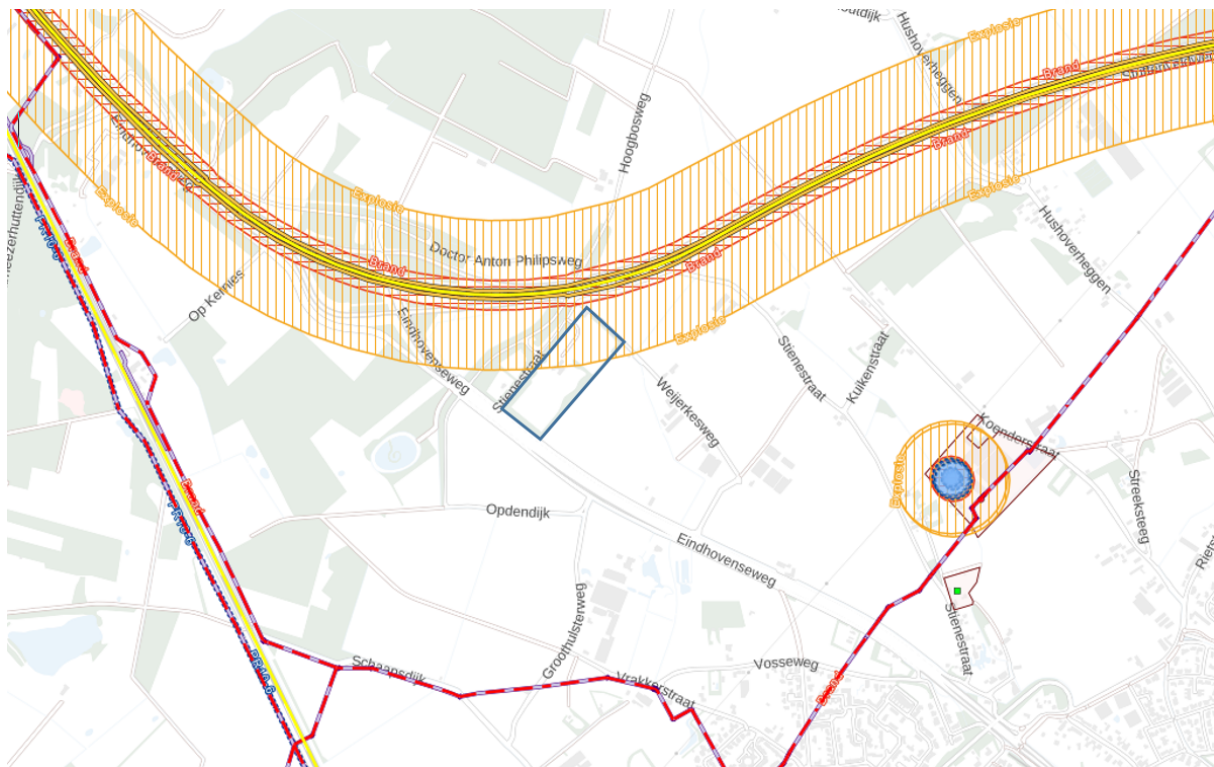
Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen',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

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

### Inventarisatie

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





*Uitsnede Atlas Leefomgeving (veilige omgeving) met plangebied in blauw kader*

Op circa 195 meter ten noorden van de grens van het plangebied is de rijksweg A2 gelegen en op circa 1 kilometer ten westen van het plan is het spoor Eindhoven - Weert gelegen. Beide trajecten hebben ter hoogte van het plangebied een plasaandachtsgebied (PAG). Via deze transportroutes, die onderdeel uitmaken van het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de rijksweg A2, en bevindt zich binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën LT1, LT2, GF3 en GT3. Een kwantitatieve risicoanalyse is derhalve noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. De grootste inventarisatieafstand voor een hogedruk aardgastransportleiding bedraagt 580 meter. Omdat er binnen een straal van 580 meter tot het plangebied geen hogedruk aardgastransportleidingen zijn gelegen, bestaan er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan. Op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied is een K1-leiding gelegen. Gezien de grote afstand tot de K1-leiding en de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar zijn er geen belemmeringen.

Inrichtingen op meer dan 1 kilometer afstand, waaronder Lemmers Food Group aan de Koenenstraat 9 zijn niet relevant.

#### Onderzoek externe veiligheid

Uit het onderzoek externe veiligheid Bijlage 9 blijkt dat het gesommeerd groepsrisico als gevolg van de rijksweg A2 zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ruim lager is dan  $0,1 \times$  oriëntatiewaarde. Derhalve kan volgens artikel 8 lid 2a van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Verder wordt in het onderzoek het volgende geconcludeerd:

*Econsultancy heeft een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd in verband met de bestemmingsplanwijziging van het perceel aan de Stienestraat 63-65 te Weert. Er wordt een zorghuis gerealiseerd voor intensieve zorg bestaande uit maximaal 34 eenheden (kwetsbare objecten). Het gaat om 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan twee logeerkamers). Doel van het onderzoek is het identificeren van mogelijk relevante risicovolle activiteiten in de omgeving en de effecten van deze activiteiten op het plan.*

*Met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar en het plasaandachtsgebied (PAG) van 30 meter van de A2 gelden er geen belemmeringen. Het maatgevende scenario als gevolg van een calamiteit is een koude en/of warme BLEVE. Conform artikel 8 van het Bevt heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord advies uitgebracht. Met het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt. De maatregelen hebben een positief effect op het plan, maar daarmee is niet uit te sluiten dat een calamiteit zich voordoet. Het is aan het bevoegd gezag om de restrisico's te accepteren.*

#### Beperkte verantwoording groepsrisico

Door een ongeval met tankwagen op de rijksweg kunnen giftige gassen vrijkomen. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventilatievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet preventief te bestrijden, omdat de calamiteit zonder aankondiging plaatsvindt. Bij zowel een koude of warme BLEVE dienen overlevenden het pand te ontvluchten in verband met secundaire branden. De zelfredzaamheid van personen wordt in grote mate bepaald door de mogelijkheden om van de bron af te vluchten of de mogelijkheden om te schuilen. Ter bevordering van de zelfredzaamheid van niet of verminderd zelfredzame bewoners wordt de meest geavanceerde BMI (brandmeldinstallatie) toegepast met volledige bewaking en een directe doormelding zonder vertraging naar de wachtkamer/brandweer.

Daarnaast wordt een bedrijfsnoodplan opgesteld met een ontruimings- en evacuatieplan. Dit gebeurt in overleg met de brandweer. Op het terrein worden noodverzamelplaatsen aangegeven en jaarlijks zullen ontruimingsoefeningen plaatsvinden. Een BHV-organisatie wordt aangesteld en getraind om de bewoners zo snel mogelijk in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. Afhankelijk van de plaats van de calamiteit is het handelingsperspectief vluchten of schuilen.

Binnen het gebouw zijn meerdere uitgangen aanwezig zodat bewoners in geval van een calamiteit de kortst mogelijke route nemen naar een verzamelplaats zo ver mogelijk van de bron af. Bij de inrichting van het gebouw, met name gebouwen met meerdere verdiepingen, wordt geadviseerd om duidelijke vluchtborden aan te brengen. Ten slotte moeten gevelopeningen en glasoppervlak aan de risicozijde (zijde van de rijksweg A2) worden beperkt. Beglazing aan de risicozijde wordt zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen.

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer kan door middel van waterscherm verspreiding van een gifwolk vertragen. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Gezien de beperkte waterlevering van het drinkwaternet in de omgeving adviseert de Veiligheidsregio om binnen het plangebied een bluswatervoorziening te realiseren. Deze voorziening dient in overleg met de Veiligheidsregio Limburg-Noord te worden bepaald.

#### Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Door de veiligheidsregio is op 14 februari 2023 advies uitgebracht (Bijlage 10). Daarin wordt het volgende geadviseerd:

- Gezien de overschrijding van de opkomsttijd, wordt verwezen naar het restrisico in combinatie met het door het Algemeen Bestuur van de veiligheidsregio vastgesteld dekkingsplan. Het is aan het College om

een dergelijke ontwikkeling op deze locatie al dan niet te accepteren.

- Bij het optreden van een BLEVE op de A2 ontstaat een drukgolf en hittestraling met scherfwerking en brand tot gevolg. Hierdoor vallen er veel slachtoffers en wordt de zelfredzaamheid van aanwezige personen negatief beïnvloed. Om dit te beperken adviseren we onderstaande zaken:
  1. Beperkt het glasoppervlak in de gevelconstructie gekeerd naar de A2.
  2. Voer de beglazing in de gevelconstructie gekeerd naar de A2 uit als gelaagd veiligheidsglas in een flexibele sponning. Het glas dient te voldoen aan klasse P2A conform NEN-EN 356 of gelijkwaardig, met als doel dat de effecten van buitenaf door scherfwerking worden beperkt.
  3. Het buitenoppervlak van de gevel- en dakconstructie gekeerd naar de A2 moet voldoen aan brandklasse B volgens de NEN-EN13501-1.
- Zorg dat het terrein van het woon-/zorghuis zodanig is ingericht, dat vluchten aan de incidentluwe zijde van het gebouw mogelijk is. Denk daarbij aan het rolstoelvriendelijk uitvoeren van paden, die vervolgens naar een veilige plek leiden.
- Om veilig in woon-/zorghuis te kunnen schuilen voor een toxische gaswolk, moet de mechanische ventilatie (indien aanwezig) voorzien zijn van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bijvoorbeeld op het brandmeldpaneel), zodat de ventilatie snel kan worden afgeschakeld door de BHV-organisatie. Situeer daarbij de inlaat van de mechanische ventilatie van de risicozijde af. Indien het gebouw geheel is voorzien van natuurlijke ventilatie, is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden;
- Voor een effectieve gebouwbrandbestrijding is een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur nodig. Advies is deze voorziening in overleg met de VRLN te bepalen;
- Zorg dat de BHV-organisatie op de hoogte is van de risico's uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in het gebouw, zodat men daarnaar kan handelen bij een incident.
- De externe veiligheidsrisico's moeten onderdeel uitmaken van het ontruimingsplan voor het woon-/zorghuis. De BHV-organisatie moet het juiste handelingsperspectief communiceren bij het optreden van een incident met gevaarlijke stoffen in de omgeving.

Voorgaande punten worden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen meegenomen.

#### Conclusie

Op basis van het onderzoek en de beperkte verantwoording van het groepsrisico als gevolg van de rijksweg A2 kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 4.9 Leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Vanuit dit aspect gelden er dan ook geen beperkingen voor de (functionele) invulling, bebouwing en het gebruik van het plangebied. Het te realiseren Zorghuis kan, voor zover mogelijk, aangesloten worden op de bestaande nutsvoorziening (water, electra, telefonie/internet) zoals aanwezig in het straatprofiel van de Stienestraat. Voor elektra dient eventueel voorzien te worden in een zwaardere aansluiting. Echter dit heeft geen ruimtelijke consequenties voor de omgeving.

## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.10.1 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten behoeve van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet die 1 januari 2024 van kracht wordt. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Dit betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> of een diepte van meer dan 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dat kader is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd, Bijlage 11:

*Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van dekzandwelingen, waarin een poldervaaggrond is ontstaan, en dat het plangebied in het verleden moeras was de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.*

*Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de top van de bodem rondom de huidige woning uit geroerde lagen bestaat. Deze zijn (deels) opgebracht of ter plekke geroerd. De in het plangebied aanwezige woning lag op een antropogene ophoging die voorafgaand aan de bouw zal zijn opgeworpen. Verder van de woning vandaan worden de dikte van de verstoringen minder en aan de rand van het plangebied zijn de verstoringen beperkt tot de bouwvoor. Uit het booronderzoek bleek verder dat de bodem in het plangebied, zoals verwacht, zeer nat was. De grondlagen waren grotendeels gereduceerd en bevatten vlak onder de bouwvoor al gley.*

*Op basis van de natte bodem in het plangebied wordt de kans op behoudenswaardige nederzettingen klein geacht. Mogelijk is het in de perioden (Laat-)Paleolithicum en Mesolithicum gebruikt als jachtgebied en kunnen losse vondsten uit deze periode voorkomen maar dit soort vondsten zijn niet behoudenswaardig. Daarnaast betreffen dit puntvondsten die moeilijk zijn op te sporen.*

*Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek en booronderzoek adviseert Econsultancy om het onderzochte deel van het plangebied vrij te geven. Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Weert). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.*

*Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed<sup>38</sup>).*

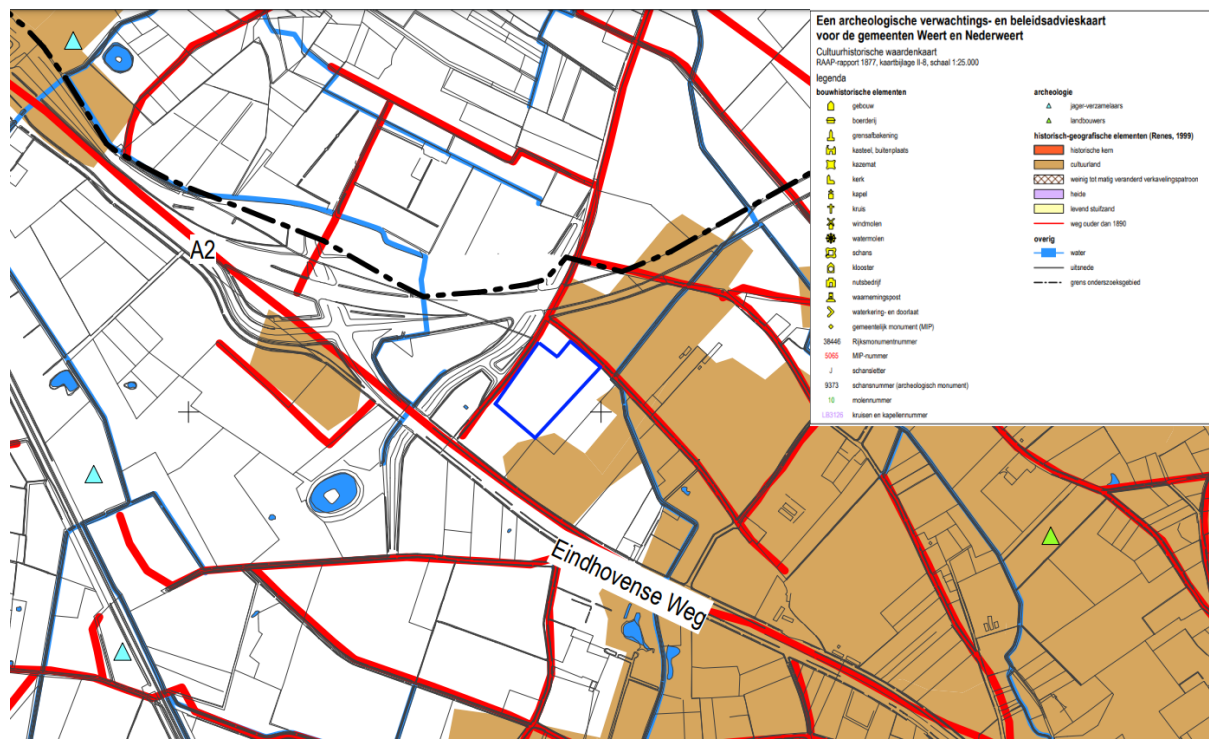
#### Conclusie

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

#### 4.10.2 Cultuurhistorie

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

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



*Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, planlocatie in blauw kader*

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig, die aangemerkt is als rijks- dan wel gemeentelijk monument. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht. Wel zijn de aanwezige waardevolle bomen als onderdeel van de bostuin nader beschermd.

#### Conclusie

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

### 4.11 Flora en Fauna

#### 4.11.1 Gebiedsbescherming

##### Natura 2000

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie

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

Op ca. 240 meter afstand vanaf het plangebied is Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' gelegen. Op ca. 7,5 kilometer afstand is Natura 2000-gebied 'Sarsven en De Banen' gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstof-depositie zijn vanwege de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (240 meter) in combinatie met de voorgenomen plannen, op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator). Zie volgende paragraaf.

#### 4.11.2 Stikstof

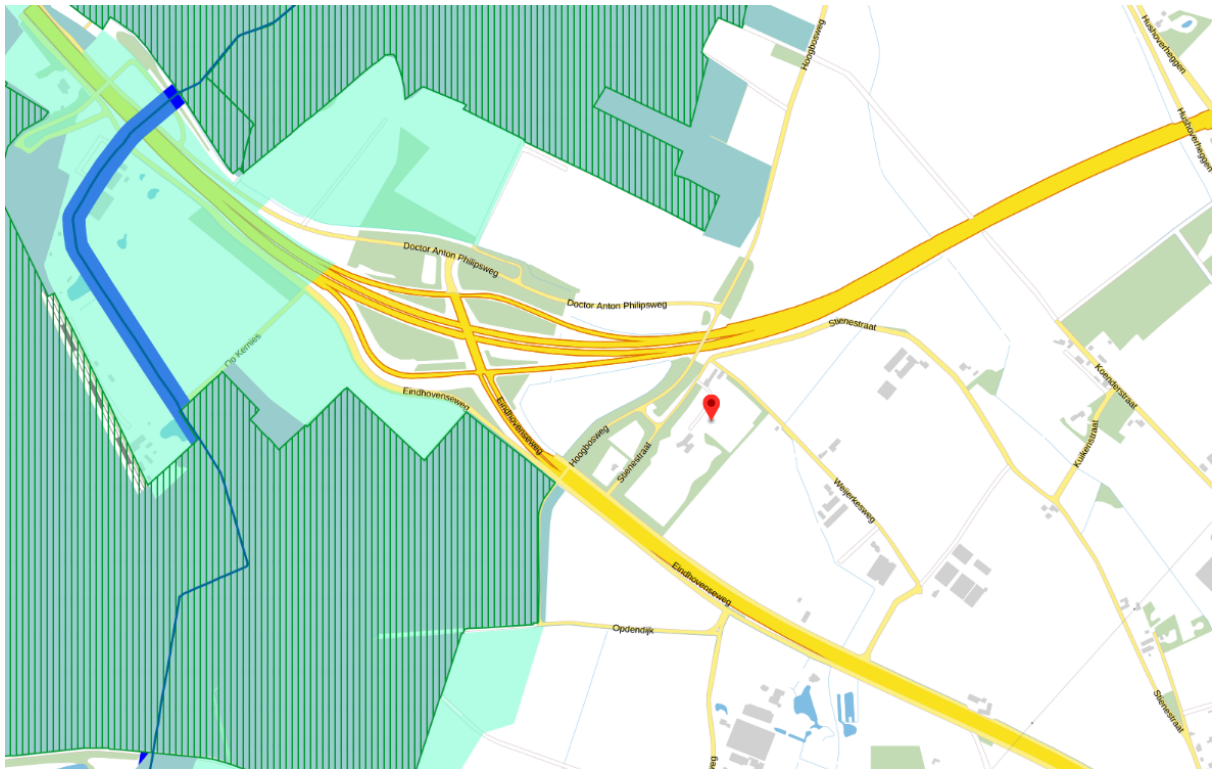
Na de PAS uitspraak van mei 2019 is er gewerkt aan een nieuw wettelijk kader om de stikstofproblematiek aan te pakken. Uitvloeisel daarvan is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel. Met deze wet wordt voorzien in de wettelijke verankering van de door het kabinet aangekondigde structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet is op 17 december 2020 aangenomen door de Tweede Kamer en op 9 maart 2021 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 1 juli 2021 is de wet in werking getreden.

Om te onderzoeken of er sprake is van significante effecten ten aanzien van de stikstofuitstoot als gevolg van het planvoornemen is een stikstofonderzoek uitgevoerd, Bijlage 12. In dit onderzoek zijn verschilberekening gemaakt tussen enerzijds de emissies ten tijde van het gebruik als referentie (huidige gebruiksfase) en de emissies ten tijde van de realisatie (verschillende scenario's) en beoogde gebruiksfase. Deze emissies zijn ingevoerd in de aeriusscalculator en de effecten zijn met elkaar vergeleken.

Uit de aeriusberekening blijkt dat er per saldo geen stikstofeffect optreedt voor de omliggende Natura 2000-gebieden voor de realisatiefase (sloop- en bouwfase) en gebruiksfase. Voorwaarde daarbij is wel dat er elektrisch materieel zal worden ingezet in de bouwfase en er gewerkt wordt met prefab elementen. Er is derhalve geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. De inzet van elektrisch materieel in de bouwfase en het werken met prefab elementen is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

#### 4.11.3 Natuurnetwerk

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



*Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, plangebied ter hoogte van marker*

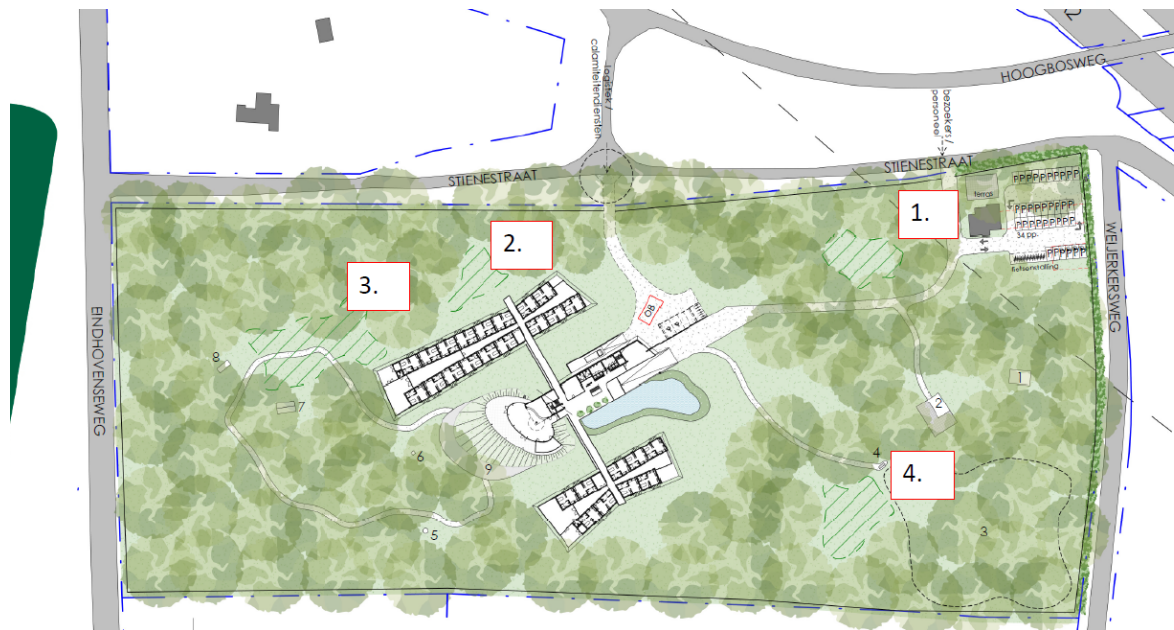
Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 230 meter ten westen van het plangebied. Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Limburg de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Aangezien het plangebied door een drukke doorgaande weg (rijksweg A2, Eindhovenseweg) gescheiden wordt van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

#### **4.11.4 Houtopstanden**

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

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te vellen bomen op de onderzoekslocatie betreft een houtopstand in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht.

In dat kader zijn de te kappen bomen wel geïnventariseerd qua geslacht, soort, variëteit, conditie en bijzonderheden per boom (zie Bijlage 13). In overleg met de gemeente zullen de 16 te kappen bomen gecompenseerd worden door de aanplant van in totaal 30 nieuwe bomen met een plantmaat 14-16 verdeeld over 4 locaties binnen het plangebied. Daarnaast wordt een onderhoudsplan opgesteld, waarbij sprake zal zijn van twee soorten snoei: begeleidingssnoei en onderhoudssnoei.



#### *Situering nieuwe bomen*

Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.11.5 Soortbescherming**

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

Om te kunnen vaststellen of het plan nadelige effecten heeft op beschermde soorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, Bijlage 14. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

- In de nabijheid van het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken in juni en augustus 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).
- De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dagperiode van 28 juni 2022 en de dag- en avondperiode op 2 augustus 2022, zijn gedeeltelijk binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.
- Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van vleermuizen.
- De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op deze gebieden.
- Door de sloop van een aantal gebouwen op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed.



Het karakter in de omgeving (woningen) blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

- Door het behoud van de waardevolle bomen in het plangebied en de compensatie van bomen op het terrein, zullen voor broedvogels, marterachtigen, uilen en vleermuizen minimaal dezelfde verblijfs- en fouragemogelijkheden worden gerealiseerd dan in de huidige situatie.
- Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloopwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze quickscan gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Het plangebied is en zal ook in de nieuwe situatie landschappelijk worden ingepast, waarbij veel groen aanwezig is binnen het plangebied.

#### 4.12 Water

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

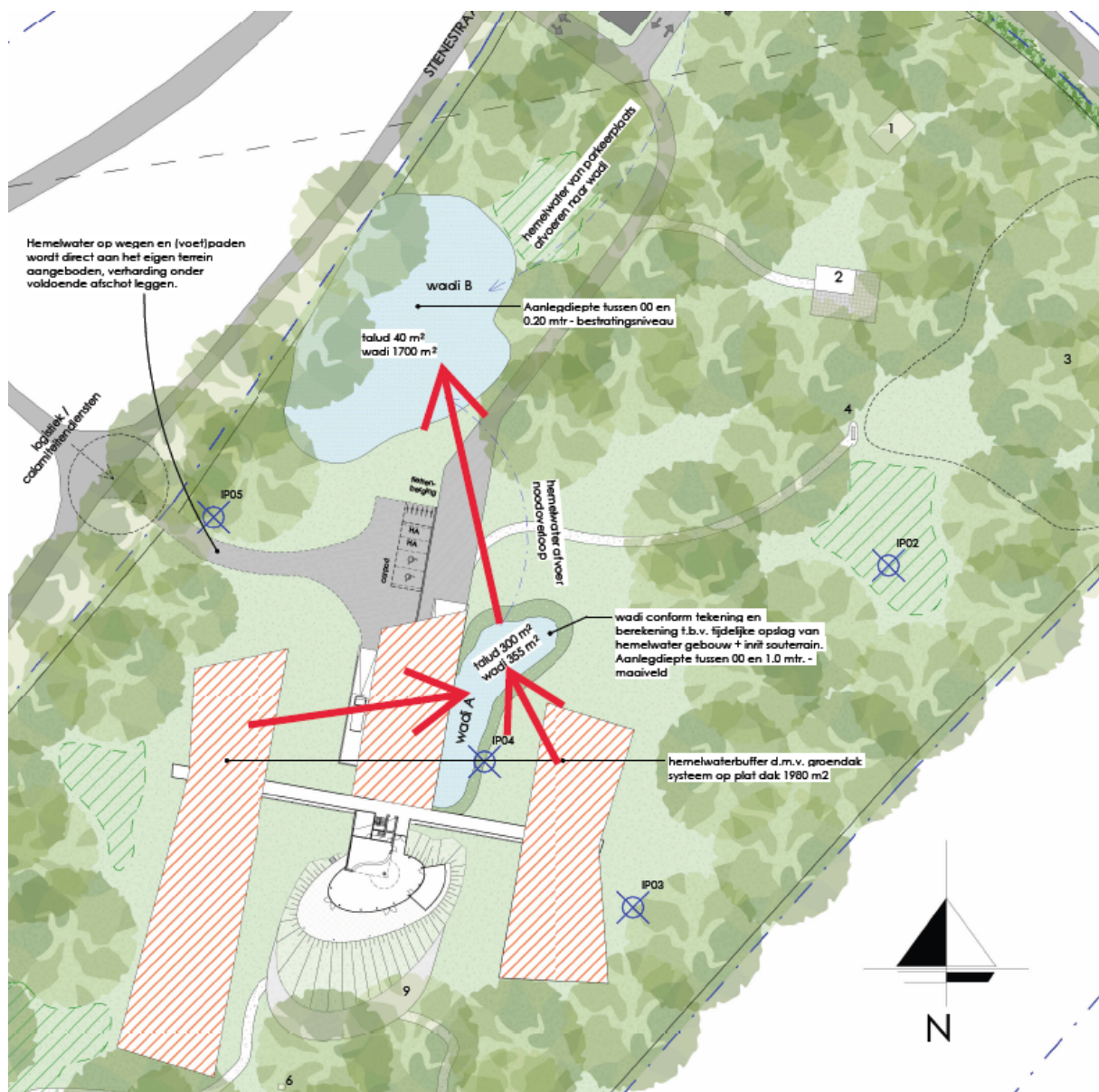
Voorliggend planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging voor de realisatie van een Zorghuis met 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers). Momenteel is het plangebied bebouwd met twee woningen met bijbehorende opstallen c.q. bijgebouwen (Stienestraat 63 en 65). Deze zijn aangesloten op de bestaande riolering zoals deze ter plaatse aanwezig is. Het betreft een gemengd stelsel (persriool) waardoor het regenwater in de huidige situatie wordt opgevangen in het riool.

De oppervlakten van de bestaande bebouwing en verharding en van de nieuwe bebouwing en verharding zijn in Bijlage 15 inzichtelijk gemaakt en in deze paragraaf nader toegelicht c.q. beschreven.

Om aan te tonen of de bodem voldoende doorlatend is, is een infiltratieonderzoek (Bijlage 16) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt uit de gemeten doorlatendheden dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Stienestraat 63 te Weert, maar enkel op het noordelijk terreindeel. Het infiltreren zou daar dus direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding/afvloeiing middels bijvoorbeeld een wadi en/of grindkoffers is opportuun.

In de nieuwe situatie wordt de woning aan de Stienestraat 65 met bijbehorende opstallen c.q. bijgebouwen gesloopt. Ter plaatse van de Stienestraat 63 wordt de overtollige bebouwing gesloopt en blijft de bestaande woning gehandhaafd (113 m<sup>2</sup>). Deze bestaande woning blijft net als nu aangesloten op bestaande riolering. Tevens wordt de bestaande verharding verwijderd en opnieuw verhard.

De nieuwe bebouwing van het Zorghuis (inclusief hellingbaan souterrain) wordt volledig afgekoppeld. Dit betreft een oppervlakte van ongeveer 3.698 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een bergingscapaciteit van 100 mm dient voorzien te worden in een bergingscapaciteit van 369,8 m<sup>3</sup>. Hierin wordt voorzien door de aanleg van twee wadi's. Een wadi direct aansluitend aan het gebouw (370 m<sup>3</sup>) en een wadi aan de zijde van de Stienestraat (340 m<sup>3</sup>). Daarnaast wordt voorzien in een hemelwaterbuffer door middel van een groendak systeem op het platte dak van de buitenste 'vleugels' van de nieuwe bebouwing (1.980 m<sup>2</sup>). Eventueel wordt het middengedeelte van het gebouw ook voorzien van een sedum dak als extra burrercapaciteit. Dit is afhankelijk of dit te combineren is met de benodigde installaties op het dak. Het hemelwater wordt eerst gebufferd op het dak en vertraagd afgevoerd naar de buffer aansluitend op het gebouw met een overstort richting de wadi aan de zijde van de Stienestraat.



### Situering hemelwatervoorzieningen voor de opvang van het hemelwater

De leeglooptijd van de hemelwatervoorzieningen is korter dan 24 uur. De leeglooptijd voldoet daarmee aan de gestelde eisen van de gemeente. De hemelwaterberging met leeglooptijd is uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt in Bijlage 17.

De kiosk watert direct af op maaiveld, net als het dierenverblijf en de kweek-/tuinkas. Het hemelwater afkomstig hiervan wordt middels HWA's direct aan de oppervlakte aangeboden. Door het hemelwater op eigen terrein te infiltreren blijft de waterhuishouding in de omgeving ongewijzigd. Ter plaatse van het plangebied wordt de waterhuishoudkundige situatie verbeterd door de afkoppeling van het hemelwater.

Op de hoek Stienestraat/Weijerkesweg, ter plaatse van Stienestraat 63, wordt een parkeervoorziening aangelegd om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien. Deze parkeervoorziening wordt uitgevoerd in een semi-verharding dan wel halfopen verharding zodat het hemelwater ter plaatse rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Derhalve is de aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi hierdoor niet noodzakelijk. De overige verharding in de vorm van ontsluitingswegen/paden watert rechtstreeks naar de zijkant af zodat het hemelwater in de 'berm' van deze wegen/paden kan infiltreren.

Ter plaatse van de Stienestraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De afvoer van het afvalwater kan geschieden door aansluiting van het Zorghuis op het bestaande riool. Uit onderzoek door de gemeente Weert is gebleken dat de riolering als gevolg van het planvoornemen ter plaatse hiervoor verzaamd moet worden. Dit zal in overleg met de gemeente plaatsvinden en uitgewerkt worden bij de nadere uitwerking van de bouwplannen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.



## Hoofdstuk 5 Planopzet

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Uitgangspunten

#### 5.2.1 Wettelijk kader

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

#### 5.2.2 Planonderdelen

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

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

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouw mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek.

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

### 5.3 Toelichting op planregels

#### 5.3.1 Inleidende regels

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

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

### 5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

#### Bestemmingsomschrijving

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

#### Bouwregels

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

#### Afwijken van de bouwregels

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

algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

### Specifieke gebruiksregels

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

### Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

## 5.4 Toelichting op bestemmingen

### 5.4.1 Maatschappelijk

Het planvoornemen van het Zorghuis voor intensieve 24-uur zorg en verblijf zal worden geborgd middels een maatschappelijke bestemming met bijbehorende bouw- en functieaanduiding voor gezondheidszorg.

Ook de kiosk met terras voor eigen gebruik krijgt een maatschappelijke bestemming met bijbehorend bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk = fietscafé'. De bestaande bosbestemming blijft voor het grootste deel gehandhaafd. De parkeervoorzieningen worden middels een aanduiding gerealiseerd. Dat geldt ook voor de waardevolle bomen binnen het plangebied. Verder zijn binnen de bosbestemming ontsluitingswegen toegestaan.

Deze bestemming geeft ruimte voor een zorginstelling met activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en medische dienstverlening met de daarbij behorende voorzieningen.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk = fietscafé' mogen ook ondergeschikte horeca activiteiten in de vorm van daghoreca worden ontplooid. Deze daghoreca beperkt zich tot het verkopen c.q. uitserveren van koffie thee ; frisdrank; ijs; gebak/vlaai; kleine hapjes (tosti, snacks); bier (uit fles); wijn of ander licht alcoholische dranken (géén sterke dranken). Derhalve is ter plekke van de locatie van het fietscafé (kiosk) deze aanduiding opgenomen.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak aangegeven met bijbehorende maatvoering (maximum aantal eenheden, maximum goot- en bouwhoogte). Het bouwvlak van het Zorghuis is daarbij afgestemd op de de gevels van het gebouw. Bij de positionering van het gebouw is rekening gehouden met de Wet geluidhinder in verband met de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Wel is ter plaatse van de kopgevel van het middelste deel aan de noordzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding dient de gevel 'doof' uitgevoerd te worden om het woon- en leefklimaat van 2-persoonseenheden op de verdieping te waarborgen.

#### 5.4.2 Wonen

De woning aan de Stienestraat 63 is en blijft bestemd als 'Wonen' met een behorend bouwvlak ter plaatse van de woning. Binnen dit bouwvlak blijft de woning qua gebruik en bouwen planologisch-juridisch gehandhaafd. Tevens mogen binnen het bouwvlak bijgebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Daarnaast is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Hier mogen bijgebouwen, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres, worden opgericht.

Het gedeelte waar de vervallen bebouwing wordt gesloopt is onder de bestemming 'Bos' met de aanduiding 'parkeerterrein' gebracht (zie paragraaf 5.4.3).

#### 5.4.3 Bos

Voor het overige deel van het plangebied is de bestaande bestemming 'Bos' gehandhaafd. Hierbij is aangesloten bij de bestaande bestemmingsomschrijving en bouw- en gebruiksregels. Hierin is de locatie van de woning Stienestraat 63 meegenomen, voor wat betreft het gedeelte waar de vervallen bebouwing wordt gesloopt. Op dit gedeelte van het plangebied zijn de parkeervoorzieningen voorzien en aangeduid met de aanduiding 'parkeerterrein'.

Binnen de bestemming 'Bos' zijn nieuwe gebouwen in de vorm van een dierenverblijf en kweek-/tuinkas toegestaan tot een maximum oppervlakte en een maximum bouwhoogte. Ook zijn daarnaast bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van een muziekbelevingszuil, vuurplaats dan wel gedenkplaats, waarbij de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

#### 5.4.4 Waarde - Archeologie middelhoog

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan het plangebied alleen maar vrijgegeven worden ter plaatse van het Zorghuis. De rest van het plangebied behoudt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. Deze onderzoeksverplichting is afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemversturende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden. Dit is ook afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.



## 5.5 Algemene regels

### 5.5.1 Anti - dubbelregel

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

### 5.5.2 Algemene bouwregels

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

### 5.5.3 Algemene gebruiksregels

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

### 5.5.4 Algemene afwijkingsregels

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

### 5.5.5 Algemene wijzigingsregels

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

### 5.5.6 Overige regels

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

## 5.6 Overgangs- en slotregels

### 5.6.1 Overgangsrecht

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

### 5.6.2 Slotregel

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

## **5.7 Bijlage bij de regels**

Ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing (artikel 4.5.5) is als bijlage 1 bij de regels de compensatie van de te kappen bomen inzichtelijk gemaakt en aangeduid.

## Hoofdstuk 6 Handhaving

### 6.1 Inleiding

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

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continu 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 handhavingprotocol.

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

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

### 6.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

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

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

### **6.3 Overgangsrecht**

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

### **6.4 Voorlichting**

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

### **6.5 Sanctionering**

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

## Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Weert en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan het planvoornemen wordt gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het planvoornemen worden 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers) gerealiseerd. Door de vergrijzing neemt het aantal kwetsbare ouderen toe. In Weert zijn de afgelopen 2 decennia 4 woonzorgcomplexen gerealiseerd. Sint Martinus is geheel gesloopt en herbouwd om te voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd. Huize Molenveld is nieuw toegevoegd. De voormalige verzorgingshuizen zijn omgebouwd tot (groeps)wonen voor mensen met een zwaardere indicatie (PG en somatiek). Mensen dienen langer zelfstandig thuis te blijven wonen, ook als zich beperkingen voordoen. Evengoed neemt het aantal ouderen met een zwaardere beperking toe en zijn er wachtlijsten ontstaan. Deze toename zal de komende decennia (tot 2050) nog duren, vanwege de vergrijzing van de babyboom generatie. Het initiatief speelt daar op in. Er bestaat derhalve een sterke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor het planvoornemen en wordt er voorzien in een oplossing voor een maatschappelijk vraagstuk. In overleg met de zorgaanbieders is naar het capaciteitsvraagstuk gekeken en is gekeken naar voldoende diversiteit in aanbod. Voorliggend initiatief speelt daarop in. Na realisatie is het capaciteitsvraagstuk (vooralsnog) ingevuld.

Op 24 mei 2022 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met de directe omwonenden. Deze bijeenkomst vond plaats in het muziekcentrum De Bosuil in Weert. Vanaf het begin van de bijeenkomst waren de omwonenden tegen de komst van het nieuwe Zorghuis. Men is met name bang dat de nu zo rustige omgeving straks wordt verstoord door een zorginstelling met behoorlijke omvang met de daarbij behorende aan- en afvoerbewegingen. Ook is men bevreesd voor klachten over het jaarlijkse muziekfestival Bospop, dat op een nabij gelegen terrein plaatsvindt. Ondanks dat heeft initiatiefnemer het planvoornemen en concept nader toegelicht. Hierop kwam vanuit de omwonenden de reactie dat het een goed concept is maar alleen niet op deze locatie. Als afsluiting van de avond is aangegeven dat de omwonenden nog nader geïnformeerd worden zodra er voldoende informatie is om te delen. Het voornemen is om dit te doen voordat onderhavig bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de ter inzage legging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.



## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 Te volgen procedure

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

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

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

### 8.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 13 september 2023 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Stienestraat 65'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met het planvoornemen om een Zorghuis met 34 eenheden te weten, 26 1-persoonseenheden en 8 2-persoonseenheden (waarvan 2 logeerkamers) en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen te realiseren. Daarnaast wordt op het terrein een kiosk met terras voor eigen gebruik gerealiseerd, waar bewoners en bezoekers van het zorgcomplex die in het park een ommetje maken kunnen rusten onder het genot van een kop koffie of een drankje.

### 8.3 Vooroverleg met instanties

Onderhavig planvoornemen betreft het realiseren van een Zorghuis met 34 eenheden en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen. Daarnaast wordt op het terrein een kiosk met terras voor eigen gebruik gerealiseerd, waar bewoners en bezoekers van het zorgcomplex die in het park een ommetje maken kunnen rusten onder het genot van een kop koffie of een drankje. Er zijn hiermee geen rijks-, provinciale, waterschaps- en gemeentelijke belangen in het geding. Om deze reden is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Wel is in het kader van het vooroverleg de provincie Limburg om een reactie gevraagd. De overige vooroverlegpartners zijn wel geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Op 8 augustus 2023 heeft de provincie Limburg per mail de volgende reactie gegeven met daaronder in cursief het gemeentelijk standpunt.

Dank voor het voorleggen van het plan Stienestraat 65. De enige opmerkingen die ik wil meegeven hebben betrekking op WnB:

Een quick-scan is bedoeld om middels literatuuronderzoek en een veldbezoek uitsluitel te kunnen geven op

de vraag of er mogelijk beschermde soorten in een gebied een leefgebied kunnen vinden, en hoe daar middels mitigerende maatregelen rekening mee kan worden gehouden. De tekst zegt 'Er zijn geen uilen of verblijfplaatsen aangetroffen in de bebouwing', conform de tekst zijn wel uilenballen aangetroffen op het terrein. Waar die dieren dan vandaan komen is niet inzichtelijk gemaakt. Desondanks komt men tot de conclusie dat ze er niet zouden zijn. Die conclusie deel ik op basis van deze informatie (nog) niet.

*Door de ecooloog is nader aangegeven dat er vraatsporen van een uil zijn aangetroffen. Er zijn geen braakballen aangetroffen. Uilen zelf zijn niet aangetroffen in de bebouwing, dus de sloop zal hiervoor geen belemmering zijn. De te kappen bomen op het terrein zijn laagwaardig en geen geschikte verblijfplaats voor uilen. De quickscan flora en fauna (Bijlage 14) is naar aanleiding van deze opmerking aangepast c.q. aangevuld.*

Een snelle scan in de NDFP laat zien dat op de aangrenzende wegen in de onmiddellijke nabijheid van de locatie zowel bunzing als boomarter zijn aangetroffen. Deze dieren moeten ergens vandaan gekomen zijn en het terrein is er in mijn ogen zeer geschikt voor. Het uitgevoerde beperkte veldonderzoek sluit de aanwezigheid van deze soorten niet (afdoende) uit. Ook hier deel ik de conclusie van het rapport dus niet.

*Door de ecooloog is nader aangegeven dat deze dieren nooit volledig zijn uit te sluiten. Echter door het ontbreken van enige sporen (met name sluipsporen) kan met grote zekerheid gesteld worden dat deze hier niet aanwezig zijn. Foerage kan uiteraard altijd plaatsvinden, ook na realisatie van het planvoornemen. De quickscan flora en fauna (Bijlage 14) is naar aanleiding van deze opmerking aangepast c.q. aangevuld.*

Afhankelijk van de te gebruiken slooptechniek en de periode van het jaar waarop de sloop zal plaatsvinden zijn potentiële effecten onvoldoende in beeld gebracht. Een akoestische berekening zal moeten aantonen of geluid effect kan hebben op het ca 135 m van plangebied gelegen het N2000 Vogelrichtlijngebied (wijkt dus af van de afstand genoemd in het rapport).

*De ontwikkelingen op het perceel zijn zodanig (bestemmingswijziging, sloop en nieuwbouw) dat deze geen effect hebben op het Natura 2000 gebied. Tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied ligt namelijk de rijksweg A2. Het geluid afkomstig van deze weg zal het geluid van de sloop- en bouwwerkzaamheden volledig maskeren.*

Tevens zal een stikstofoetsing onderdeel van de onderzoeken moeten uitmaken.

*Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een notitie beoordeling stikstof met bijbehorende aeriusberekeningen (realisatie- en gebruiksfase). De notitie (Bijlage 12) was onderdeel van de stukken zoals deze zijn voorgelegd aan de provincie.*

De opmerking op blz 8 dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen wordt door mij niet gedeeld. Niet alleen zal het gesloopte materiaal moeten worden afgevoerd, er zal van alles moeten worden aangevoerd waarna de exploitatie van het geheel tot veel meer vervoersbewegingen zal zorgen dan gebruikelijk bij de actuele situatie. (zie bv het aantal parkeerplaatsen)

*De afvoer van sloopmateriaal en aanvoer van materiaal voor de realisatie is tijdelijk. Waar in de toelichting op bedoeld wordt is dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen of maar beperkt zal toenemen als de locatie in gebruik is ten opzichte van de bestaande situatie bij 2 woningen. Ook hiervoor geldt weer dat het verkeer over de A2 hier maatgevend is voor de omgeving.*

De beoogde bouwlocatie is nadrukkelijk ruimer dan de actuele bestemmingen 'wonen' en 'bijgebouwen' uit bestemmingsplan buitengebied 2011. Daaromheen is de enkelbestemming bos, met de specifieke vorm van wonen-bostuin. Ook zijn er een 20 tal waardevolle bomen aangeduid, een deel daarvan lijkt te overlappen



met de bouwplannen en inrichtingsplannen van de locatie. Uit het document blijkt niet of getoetst is aan het hoofdstuk houtopstanden uit de Wnb en waar en hoe de compensatie voor kap wordt geregeld.

*De quickscan flora en fauna (Bijlage 14) is naar aanleiding van deze opmerking aangepast c.q. aangevuld. Waar en hoe de compensatie wordt geregeld is vastgelegd in Bijlage 13 (Inventarisatie te kappen bomen en te compenseren bomen). Dit is in de regels middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd (artikel 4.5.5).*

De stikstofoetsing dient te bestaan uit alle werkzaamheden voor, tijdens en na planwijziging. Dit betreft alle vervoersbewegingen tbv sloop, afvoer, aanvoer, bouw, gebruik (verwarming, verkeer, veebezetting, etc)

*Dit is gedaan c.q. meegenomen in notitie beoordeling stikstof met bijbehorende aeriusberekeningen (Bijlage 12).*

Er resteert een onduidelijkheid mbt het gebruik van het terrein door vleermuizen. In de quick-scan is geen protocollair vleermuizen onderzoek opgenomen. Uitsluitel van het gebruik van de bebouwing kan niet op basis van één controleronde met een batdetector worden gedaan. De foto's zijn helaas niet heel scherp maar de bebouwing lijkt niet van dien aard dat er geen mogelijke verblijfplaatsen aanwezig zouden kunnen zijn. Ook wordt er niet gerelateerd aan eventuele invloed van verlichting tijdens sloop, bouw en toekomstig gebruik van de locatie.

*De controle door de ecooloog met de bat detector is puur indicatief ter ondersteuning van het feit dat de bebouwing niet geschikt wordt bevonden voor het verblijven van vleermuizen. Een protocollair onderzoek is slechts nodig als er duidelijk aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid of mogelijkheden. De quickscan flora en fauna (Bijlage 14) is naar aanleiding van deze opmerking aangepast c.q. aangevuld.*

Verder zijn er geen Provinciale belangen en zijn we akkoord.

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en vraagt verder niet om een gemeentelijke reactie.*

De provincie is per e-mail d.d. 27 september 2023 gevraagd om een reactie op de punten die zijn ingebracht naar aanleiding van het vooroverleg. De provincie heeft per mail d.d. 3 november 2023 aangegeven in te kunnen stemmen met bovenstaande reactie en aanvullingen in de bijlagen 12 en 14 bij de toelichting.

#### **8.4 Ontwerp en vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 12 zienswijzen ingediend, waaronder 2 pro-forma zienswijzen. De indieners van de pro-forma zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen en van argumenten te voorzien (tot en met 12 januari 2024). Van één pro-forma zienswijze zijn de gronden nader aangevuld. De andere niet maar is op 29 januari 2024 nogmaals de gelegenheid geboden om zijn pro-forma zienswijze nader aan te vullen. Echter hierop is wederom geen aanvulling ontvangen. Deze pro-forma zienswijze is dan ook buiten behandeling gesteld.

De zienswijzen zijn in het raadsbesluit samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt (zie Vaststellingsbesluit). Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast zoals aangegeven in het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 13 maart 2024.





