

# BESTEMMINGSPLAN

## POORTERHOF





---

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 2 Het plan</b>	<b>8</b>
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	8
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3 Het plan	11
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
4.1 Inleiding	24
4.2 Verkeer en parkeren	24
4.3 Bodem	24
4.4 Geluid	25
4.5 Milieuzonering	27
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.7 Externe veiligheid	29
4.8 Waterhuishouding en watertoets	31
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.10 Natuur en landschap	35
4.11 M.e.r.-beoordeling	35
4.12 Economische haalbaarheid	36
<b>Hoofdstuk 5 Motivatie en afweging belangen</b>	<b>37</b>
5.1 Inleiding	37
5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging	37
5.3 Conclusie	37
<b>Hoofdstuk 6 Juridische opzet</b>	<b>38</b>
6.1 Inleiding	38
6.2 De verbeelding	38
6.3 De planregels	39
6.4 De bestemmingen en de algemene aanduidingsregels	40
6.5 Nadere eisen ter verbetering	44
6.6 Bijlage bij de regels	44
<b>Hoofdstuk 7 Handhaving</b>	<b>45</b>
7.1 Inleiding	45
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	46
7.3 Overgangsrecht	47

7.4	Voorlichting	47
7.5	Sanctionering	47
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>		<b>48</b>
8.1	De te volgen procedure	48
8.2	Kennisgeving voorbereiding	48
8.3	Vooroverleg	48

# Toelichting

---

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Landelijk is er de laatste jaren aandacht voor woonwagenebewoners, de cultuur en het leven in een woonwagen. Rijk, lokale overheden en woningcorporaties zijn verplicht om de cultuur van woonwagenebewoners niet alleen te beschermen, maar ook te faciliteren, zo oordeelt het College voor de Rechten van de Mens. Het College heeft advies uitgebracht aan het ministerie, hierin wordt aangegeven dat uitsterf- en afbouwbeleid in strijd is met de mensenrechten. In Weert is dit uitsterf- en afbouwbeleid niet aan de orde. Sinds het intrekken van de Woonwagenwet op 1 februari 1999 zijn in Weert drie nieuwe woonwagenlocaties aangelegd (aan De Wolwasser, Standaardmolen en Boender).

In juli 2018 heeft het Rijk een visie op het standplaatsenbeleid gepubliceerd. Deze visie is in overleg met gemeenten opgesteld. Na deze publicatie hebben, in algemene zin, woonwagenebewoners van zich laten horen, zo ook in Limburg. Dit heeft er toe geleid dat de provincie Limburg de handschoen heeft opgepakt en het laten uitvoeren van een inventarisatie van de behoefte voor gemeenten in Limburg heeft gecoördineerd. Hieraan hebben 29 van de 31 gemeenten deelgenomen. Het onderzoek is in het najaar van 2019 uitgevoerd onder woonwagenebewoners die op een standplaats wonen, kinderen van woonwagenebewoners die nog thuis wonen en belangstellenden. Belangstellenden zijn mensen die (noodgedwongen) in een woning wonen en die graag bij hun familie op een standplaats willen wonen. De resultaten van dit onderzoek zijn in juni 2020 bekend geworden, zie [www.weert.nl/woonwagenstandplaatsen](http://www.weert.nl/woonwagenstandplaatsen).

Op basis van dit onderzoek zou er een concrete uitbreidingsbehoefte van 34 standplaatsen in Weert zijn in de periode tot 2030. Dit is exclusief mutaties en natuurlijk verloop. Wonen Limburg heeft aangegeven dat er in 5 jaar 7 mutaties hebben plaatsgevonden, in 10 jaar zijn dat er 14. Dit betekent dat er naar verwachting een concrete uitbreidingsbehoefte zou zijn van 20 standplaatsen (34 – 14). Op basis van de keukentafelgesprekken is de gemeente gekomen tot een behoefte van in totaal 26 extra standplaatsen.



Foto: locatie beoogde uitbreiding

De locatie Poorterhof is een van de locaties waar uitbreidingsbehoefte bestaat. Deze locatie bestaat uit 10 standplaatsen met woonwagens (sociale huur). De behoefte op deze locatie bestaat een uitbreiding met 3 standplaatsen. In voorliggend bestemmingsplan is het planologisch regime voor de uitbreiding geregeld.

## Hoofdstuk 2 Het plan

### 2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoost zijde van de buurt Centrum-Noord in de wijk Boshoven. Het gebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Ringbaan Noord, aan de oostzijde door het kantorenpark Centrum-Noord, aan de zuidzijde door bestaande woningen aan de Odamolenstraat en aan de westzijde door sportcomplex Oda en een bestaande woning. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Weert sectie N nummer 4647 (gedeeltelijk).

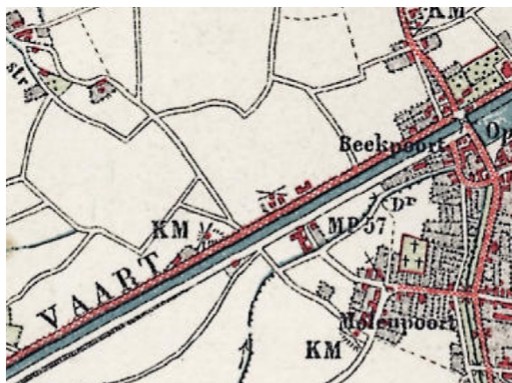


Figuur: ligging plangebied in Weert (gemarkeerd met rode ster)

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Centrum-Noord is in de jaren '90 van de vorige eeuw aangewezen voor de ontwikkeling van een kantorenpark met lichte bedrijvigheid en een beperkt aantal kantoorwoningen in de overgang naar een woonbuurt rondom de bestaande Odamolenstraat. Rondom de Odamolenstraat zijn aan de Keurmeesterlaan, Schansmeesterlaan, Odamolenstraat en Suffolkweg vrije sectorwoningen ontwikkeld, veelal vrijstaande woningen op bouw kavels en 2-1 kap woningen. De woonwagenlocatie aan de Poorterhof is in de jaren '70 van de vorige eeuw ontwikkeld.





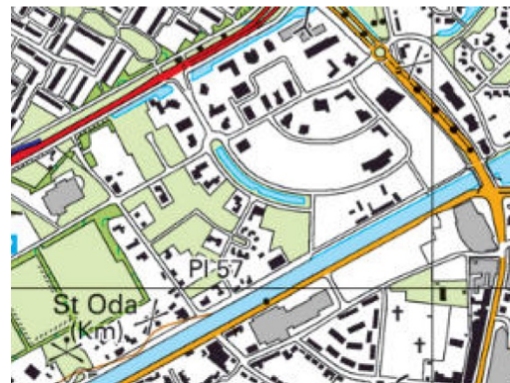
1925



1960



1990



2010

Figuur: ontwikkeling plangebied en omgeving, bron: Topotijdreis.nl

De Poorterhof zelf betreft een woonwagenlocatie met 10 standplaatsen met woonwagens en openbare groenvoorzieningen. De locatie ligt afgeschermd van de omgeving.



Foto: luchtfoto (2023) Poorterhof



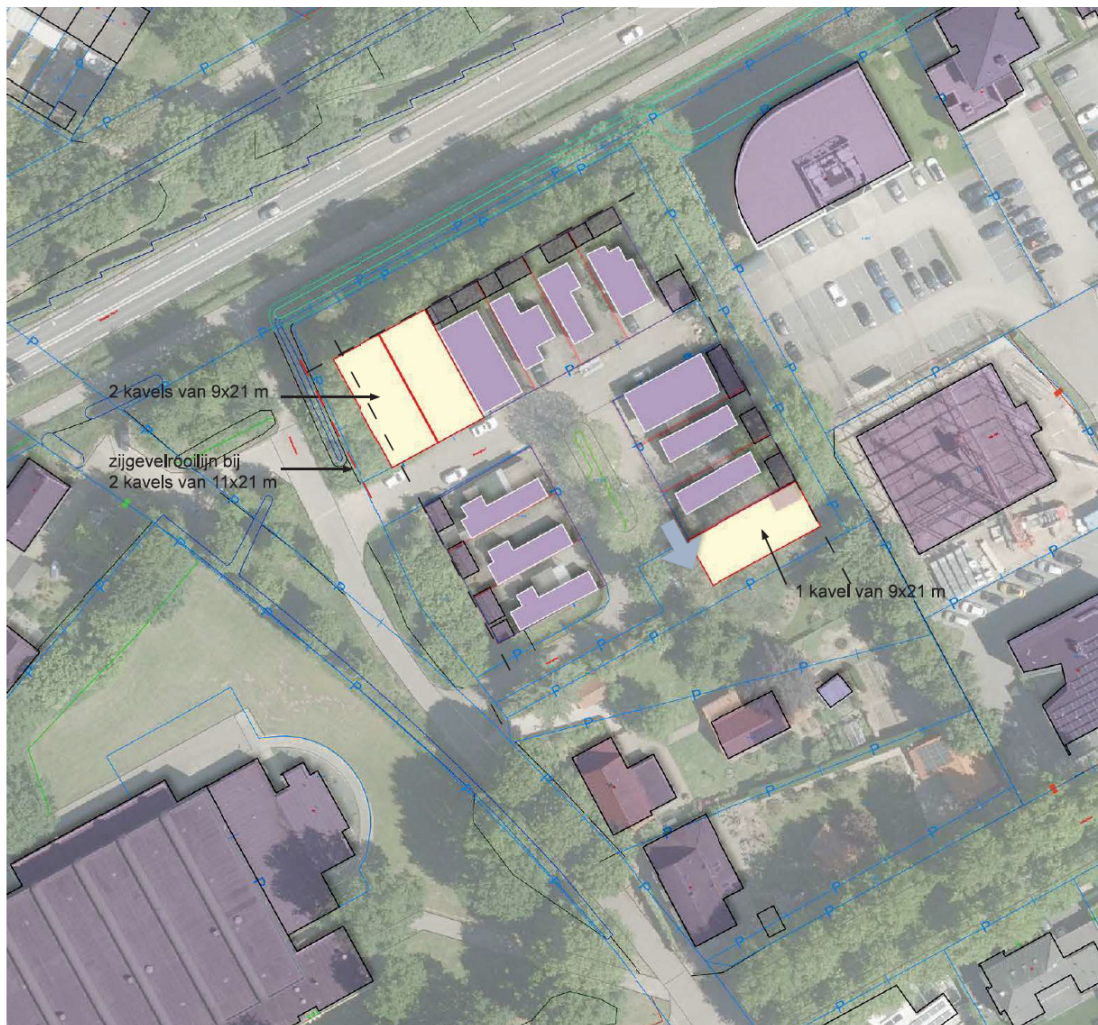
Foto: noordelijke entree Poorterhof met beoogde uitbreiding aan linkerkzijde



Foto: vogelvlucht foto met beoogde uitbreiding aan de bovenzijde. Duidelijk zichtbaar is dat de grond deels in gebruik is genomen en is bebouwd. Het terrein dient zodoende opgeschoond te worden.

## 2.3 Het plan

Het plan voorziet in een toevoeging met 3 standplaatsen, waarvan twee in de vorm van koopstandplaatsen met een eigen woonwagen en een in de vorm van een standplaats met woonwagen in de sociale huursector, conform de wens van de beoogde kandidaten.



Figuur: planvoornemen uitbreiding

Aan de noordzijde worden twee nieuwe standplaatsen aangelegd met woonwagens, waarvan één koopstandplaats met eigen woonwagen en een sociale huur standplaatsen met woonwagen. Aan de oostzijde wordt één koopstandplaats aangelegd met een eigen woonwagen. Alle standplaatsen worden 9 x 21 m. Dit is hetzelfde als de afmetingen van de bestaande standplaatsen. De twee standplaatsen aan de noordzijde worden 1,5 m opgeschoven ten opzichte van de bestaande standplaatsen. Dit is nodig omdat het dak van de woonwagen op de aangrenzende standplaats uitsteekt boven gemeentegrond. Verder wordt naast de meest noordwestelijk gelegen standplaats een bestemming tuin toegevoegd van 2 m breed als extra buitenruimte bij de woonwagen.

Het parkeren voor de sociale huurwoningen vindt plaats in de openbare ruimte overeenkomstig de bestaande situatie. Het parkeren bij de bouwkavels dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Indien nodig kunnen langs de Odamolenstraat extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

---

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI): één visie voor het omgevingsbeleid van Nederland. Het rijk bereid de nieuwe Omgevingswet (Ow) voor. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leef-omgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

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

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

---

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen.

Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling, dat er geen belangen uit de NOVI worden geschaad. Bovendien zijn de uitgangspunten van deze ontwikkeling conform de visie zoals geschetst in de NOVI.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de (voormalige) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R41 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan voor de realisatie van drie standplaatsen met woonwagens voor de doelgroep woonwagenbewoners is een dergelijk klein initiatief. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Desondanks dient wel de behoefte aan een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

### **AMvB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De

---

AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagewen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling van drie standplaatsen met woonwagens is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

### **Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid**

In 2018 is het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid door de minister van BZK verzonden naar de Tweede kamer. Dit beleid kan als volgt kort samengevat worden.

In 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken en werd het woonwagenbeleid gedecentraliseerd. De afgelopen jaren heeft zich een aantal instanties uitgesproken over het mensenrechtelijk kader dat voor woonwagenbewoners geldt. Zij stellen dat het beleidskader dat ontwikkeld is bij de intrekking van de Woonwagenwet niet meer voldoet. In mei 2017 heeft de Nationale ombudsman een rapport uitgebracht waarin hij stelde dat het Rijk en de gemeenten het recht van woonwagenbewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren.

Het beleidskader van het Rijk reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenbeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Het biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is. De gemeente is bij uitstek de bestuurslaag die lokaal afwegingen kan maken op basis van de lokale behoefte.

De visie die ten grondslag ligt aan het beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Concreet betekent dit:

- de gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;

- 
- corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
  - de afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
  - een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

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

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

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren.

### *Hoofdoopgaven*

In de POVI Limburg zijn een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

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

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

### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op



---

regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

#### *Wonen en leefomgeving*

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

#### *Wonen*

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

Het planvoornemen voor de uitbreiding met 3 woonwagens en standplaatsen van een locatie met standplaatsen en woonwagens voor de doelgroep woonwagenbewoners sluit aan bij de behoefte. De ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand bebouwd gebied. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2021**

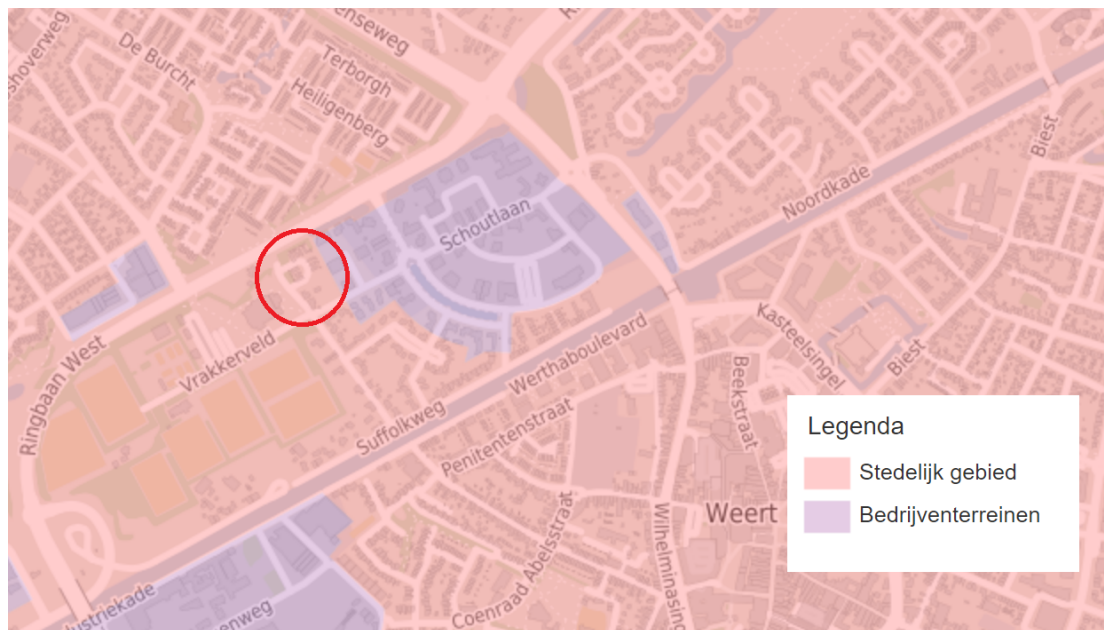
Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

De omgevingsverordening zal pas op 1 januari 2024 in werking treden, tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen,

zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

Volgens de kaart 'wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied in zijn geheel binnen het gebied 'stedelijk gebied'. De zone 'stedelijk gebied' laat woningbouw toe.



Figuur: uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg 2021

### **Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)**

#### 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.

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

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied in de stad Weert. Een inventarisatie van de behoefte heeft in 2019 plaatsgevonden voor 29 van de 31 Limburgse gemeenten. De provincie Limburg heeft dit onderzoek gecoördineerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn regionaal besproken. Elke gemeente is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering. Binnen Limburg en binnen Midden-Limburg is de behoefte wisselend per gemeente. Het aantal standplaatsen per gemeente is ook heel wisselend. De behoefte van in totaal 26 standplaatsen voor Weert is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg en wordt jaarlijks gemonitord. Realisatie van de standplaatsen en woonwagens vindt plaats nadat de planologische procedure is doorlopen. De gemeente verkoopt de grond bouwrijp aan de corporatie voor de sociale huurstandplaats. De twee bouwkavels voor de aanleg van een koopstandplaats en een eigen woonwageng worden aan twee gegadigden verkocht. Zulks met inachtneming van het didam-arrest.

### **Milieubeschermingsgebieden**

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening 2021 is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om 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. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Aangezien er niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot het plaatsen van een dergelijk bodemsysteem, wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

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

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw,

---

Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden. De structuurvisie is in de gemeente Weert op 15 juni 2022 vastgesteld en op 19 oktober 2022 gepubliceerd nadat de vaststelling in alle gemeenten in Midden-Limburg heeft plaatsgevonden.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar.

In de stad Weert, waar ook het voorliggende plangebied in Molenakker onder valt, is sprake van een planvoorraad van 1.745 woningen. In 2021 wordt een netto toename van circa 215 woningen verwacht. Deze lijn wordt de komende jaren voortgezet, waarbij Weert de ambitie heeft om een gemiddelde productie van netto 200-225 woningen per jaar (periode 2022 t/m 2025) te continueren. Dit zijn elk jaar 100 - 125 woningen extra ten opzichte van de behoefte conform de prognose Etil 2021. Weert verwacht ook voor de periode vanaf 2026 in te zetten op een extra ambitie van 100-125 woningen per jaar, boven op de autonome groei. In kwalitatief opzicht is er in Weert met name behoefte aan appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en overige woningen/nichemarkten.

Het in Weert ingezette beleid waarbij leegstaand vastgoed wordt getransformeerd naar woningen en waarbij kwaliteitsarme locaties, al dan niet gecombineerd met milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken worden gesaneerd en plaats maken voor nieuwbouw, werpt zijn vruchten af. De markt pakt dit goed op. Prioriteit heeft het bouwen van woningen om de achterstand op de groei van het aantal huishoudens in te lopen. De druk blijft aanhoudend hoog. Daarnaast wordt ingezet om nieuwe inwoners aan Weert te binden (waaronder overloop vanuit Zuid-Oost Brabant).

Concreet betekent dit voor Weert:

1. Voortzetting regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst.
2. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
3. Samenwerking met corporaties en zorgaanbieders aangaande de opgave wonen met zorg.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte.
5. Faciliteren initiatieven gericht op nieuwe woonvormen.
6. Pilot circulair bouwen.
7. Uitbreiding woonwagenlocaties.
8. Uitbreiding capaciteit short stay huisvesting internationale werknemers.

- 
9. Transformatie en herontwikkeling leegstaand (commercieel) vastgoed in de binnenstad, in de woonwijken en in de kernen.

Het planvoornemen voor de uitbreiding van de locatie met huisvesting voor de doelgroep woonwagenbewoners aan de Poorterhof voldoet aan de structuurvisie.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### **Structuurvisie Weert 2025**

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

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

#### *Grote lijn Structuurvisie Weert 2025*

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

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

Meer onderscheidende woonmilieus en beperkt toevoegen van woningen

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

---

demografische veranderingen en op de verschillende behoeften van bevolkingsgroepen wordt ingezet op:

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

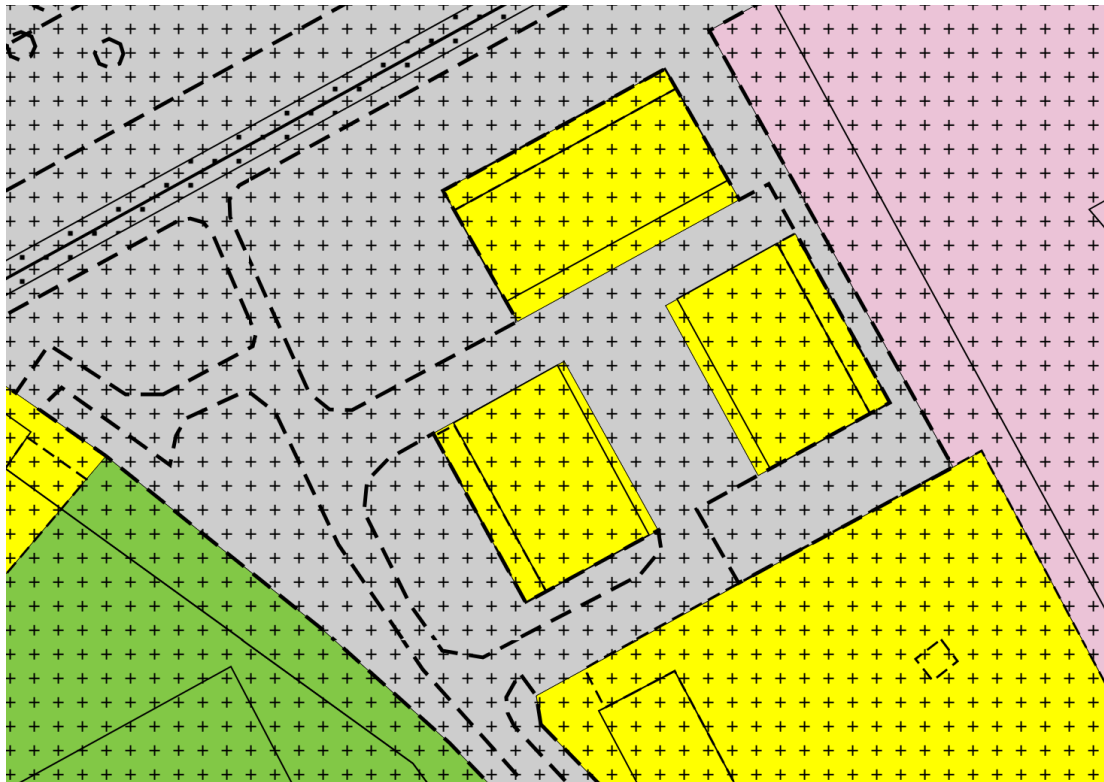
Daarnaast zijn op diverse plekken in de wijken kleinschalige woonprojecten voorzien, die voor een groot deel tegemoet komen in de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze levensloopbestendige woningen worden zoveel mogelijk gebouwd nabij de wijkvoorzieningen en woonzorgzones.

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

### **Bestemmingsplan Woongebieden 2019**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 maart 2020 en onherroepelijk geworden op 10 mei 2023. De bestemming is 'Verkeer'. Op de locatie is verder de gebiedsaanduiding

'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'

---

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

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

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

### 4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Poorterhof. De Poorterhof is ontsloten op de Odamolenstraat. Deze infrastructuur is reeds aanwezig voor wat betreft de rijbaan. De infrastructuur zoals aanwezig bij de bestaande standplaatsen blijft gehandhaafd.

Het parkeren ten behoeve van de standplaatsen dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden met 2 parkeerplaatsen per bouwkael. Dit is in de praktijk echter niet realiseerbaar. Het parkeren ten behoeve van de sociale huurstandplaats met woonwag en het bezoekersparkeren vindt in de openbare ruimte plaats. De norm is 1,3 parkeerplaats per sociale huurwoning. Aanvullend worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Odamolenstraat. Dit gebeurt in overleg met de bewoners van de Poorterhof en de Odamolenstraat (direct omwonenden).

### 4.3 Bodem

Door Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 aan de toelichting toegevoegd (projectnummer 140.23.0167/R2, datum 8 september 2023).

In opdracht van de gemeente Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie



---

Poorterhof te Weert. Aanleiding voor het onderzoek is een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie. Op locatie zijn woonwagens op standplaatsen voorzien.

- Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en het gebruik als standplaats voor woonwagens.
- In de opgeboorde grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aanwezig en er zijn ook geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In zowel de boven- als ondergrond (0,0-2,0 m-mv) overschrijdt geen van de parameters uit het NEN pakket grond (metalen 9, PAK, PCB en minerale olie) de achtergrondwaarde (MM04 en MM05).
- In het grondwater afkomstig uit peilbuis A01 is een licht verhoogd gehalte met barium en xylenen aangetoond.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen volgens het onderzoeksbureau geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en de realisatie van woonwagens op standplaatsen.

Indien bij (graaf)werkzaamheden grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse her te verwerken of binnen de regels van de bodemkwaliteitskaart elders her te gebruiken. Indien dit niet mogelijk is wordt geadviseerd voor de eventuele afvoer en/of toepassing van de vrijkomende grond elders een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) uit te laten voeren (doorlooptijd circa 3 weken).

## 4.4 Geluid

Door bureau De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek weg- en industrielawaai uitgevoerd (projectnummer 23026 d.d. 12 oktober 2023). Dit onderzoek is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie kan als volgt kort samengevat worden.

Aan de Poorterhof in Weert is een woonwagenlocatie met 10 standplaatsen gelegen. Deze woonwagenlocatie standplaats wordt uitgebreid met 3 standplaatsen, 2 aan de zijde van de Ringbaan Noord en 1 standplaats aan de andere zijde van de Poorterhof. Door de nieuwe ontwikkeling worden woonwagenstandplaatsen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woonwagenstandplaatsen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woonwagenstandplaatsen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

*Toetsing aan de Wet geluidhinder*

### Ringbaan Noord

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Ringbaan Noord, bedraagt 62 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woonwagenstandplaatsen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

#### *Verlening hogere grenswaarden*

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Ringbaan Noord, het vergroten van de afstand tussen de woonwagenstandplaatsen en de weg/gezoneerde bedrijventerrein of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (uitbreiding van de bestaande woonwagenlocatie) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van de Wgh kan de gemeente Weert een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelastingen afkomstig van de Ringbaan Noord. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Te verlenen hogere waarden in dB	
	Ringbaan Noord
W01 (2 standplaatsen)	62
W02 (1 standplaats)	53

Tabel: te verlenen hogere waarden

#### *Eindconclusie Wgh*

De woonwagenstandplaatsen kunnen na de verlening van hogere waarden worden gerealiseerd.

#### *Toetsing aan het Bouwbesluit 2012*

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh dreigt ook een overschrijding van de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen (voorheen: bouwvergunning) wordt de binnenwaarde getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Echter een woonwagen is op grond van het Bouwbesluit 2012 geen gebouw, daardoor zijn de vereisten uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 voor de binnenwaarde niet van toepassing op een woonwagen.

---

Voor een woonwagen geldt op basis van artikel 3.2 van het bouwbesluit wel een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied. Dit dient bij de omgevingsvergunning bouwen aangetoond te worden.

Daarnaast dient met de indeling van de verblijfsruimten rekening te worden gehouden met een zo gunstig mogelijke indeling. Dat betekent dat slaapkamers voor kinderen niet aan de zijde van de Ringbaan Noord gesitueerd worden. Aangezien de geluidbelasting in de ladere avond- en nachturen lager is kan de ouderslaapkamer wel aan de zijde van de Ringbaan Noord worden gesitueerd.

## 4.5 Milieuzonering

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

De volgende functies liggen nabij het plangebied:

- Kantorenpark Centrum-Noord met mogelijkheid voor specifieke bedrijven van categorie 1 en 2, de richtafstand is 10 m voor kantoren en bedrijven categorie 1 en 30 m voor bedrijven categorie 2.
- Sportpark Oda, de richtafstand is 50 m.

Door de omliggende functies moet de omgeving van het plangebied als een gemengd gebied worden gezien, hierdoor mag de richtafstand met 1 afstandstap worden verkleind. De richtafstand voor bedrijven van categorie 2 is daardoor 10 m in gemengd gebied. De richtafstand tot een sportpark is 30 m in gemengd gebied.

De afstand tot het kantorenpark bedraagt 11 m vanaf het bouwvlak van de dichtstbij gelegen standplaats tot de perceelsgrens van de bestemming 'Kantoor'. De afstand tot het meest nabij gelegen bedrijfsgebouw bedraagt ruim 15 m. De standplaats ligt in lijn met bestaande standplaatsen die op eenzelfde afstand liggen.

De kortste afstand tot de bestemming 'Sport' is 27 m. Op een afstand van circa 10 m ligt echter al een bestaande belemmering, namelijk de woning aan de Odamolenstraat 17. Nu deze woning op een kortere afstand ligt, is deze woning de maatgevende belemmering. Dit plan vormt daardoor geen extra belemmering.

De kortste afstand tot een gebouw (de sporthal) bedraagt 50 m. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

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

## 4.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen be-paalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- 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.

### *Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Aantal woningen (maximaal)	1.500	3.000

Tabel: getalsmatige grenzen regeling NIBM

De realisatie van drie standplaatsen met woonwagens leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

---

### *Goed woon- en leefklimaat*

Er is beoordeeld of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van luchtkwaliteit. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

De achtergrondconcentraties ter plaatse bedragen volgens de kaarten van het RIVM voor fijn stof voor PM<sub>2,5</sub> 11 µg/m<sup>3</sup> (7 jaaroverschrijdingsdagen), voor PM<sub>10</sub> 17 µg/m<sup>3</sup> en voor NO<sub>2</sub> 16 µg/m<sup>3</sup>. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

## 4.7 Externe veiligheid

In opdracht van de gemeente Weert is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de uitbreiding van een woonwagenlocatie aan de Poorterhof in Weert (rapport nummer WEE 163 d.d. 24 juli 2023). Het rapport is als bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd. Het voornemen betreft een uitbreiding van 3 kavels.

### *Transport over het water en spoor*

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg of spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het water en spoor vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

### *Transport over de weg*

Op korte afstand tot het plan is de Ringbaan Noord gelegen. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico en PAG geen aandachtspunt voor de planvorming. Aangezien het plangebied op minder dan 200 meter van de weg is gelegen, is op basis van de vuistregels uit de HART bepaald dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied brandbare gassen (GF3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Ringbaan Noord (BLEVE en plasbrand scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

### *Buisleidingen*

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

### *Inrichtingen*

---

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Door Kragten is een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico uitgevoerd (rapport nummer WEE 163 d.d. 24 juli 2023). De verantwoording is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De verantwoording is voor advies aan de Veiligheidsregio voorgelegd. De Veiligheidsregio heeft op 14 augustus 2023 advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

*Advies/conclusie:*

- Neem kennis van een lichte overschrijding van de gestelde normtijd.
- Ramen en deuren dienen goed afsluitbaar te worden uitgevoerd.
- De mechanische ventilatie dient te zijn voorzien van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bijvoorbeeld in de meterkast). 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. Bij een toxisch scenario kan een toxische gaswolk het binnenmilieu van een gebouw binnendringen. Dit wordt voorkomen door het afsluiten van de mechanische ventilatie of door ramen en deuren te sluiten, waardoor personen veilig in het gebouw kunnen schuilen.
- In de gemeentelijke risicocommunicatie dienen de beschreven scenario's (BLEVE, toxisch) te worden meegenomen.

*Restrisico*

De beschouwde risicobronnen kunnen in relatie tot de plannen leiden tot ongevallen met grote gevolgen voor de omgeving die voor hulpverleningsdiensten lastig beheersbaar zijn. De geadviseerde maatregelen bevorderen de zelfredzaamheid in het plangebied en kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheers- of bestrijdbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van de veiligheid verhogende maatregelen een positief effect zal hebben, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen. Het is aan het bevoegd gezag om dit risico te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

*Standpunt gemeente*

Uit het advies van de veiligheidsregio en de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat de ontwikkeling te verantwoorden is voor het groepsrisico. Het advies wordt overgenomen. In de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen wordt getoetst op de aspecten mechanische ventilatie en afsluitbaarheid van ramen en deuren, hetgeen verplicht is conform Bouwbesluit. In de communicatie met de toekomstige bewoners wordt gewezen op de overige adviezen.

---

## 4.8 Waterhuishouding en watertoets

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater moet opgevangen worden op eigen terrein. Indien het aantoonbaar niet mogelijk is kan een overleg gestart worden met de beheerder van de openbare ruimte (de gemeente) of en hoe het afval(hemel)water opgevangen kan worden in de openbare ruimte.

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

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

Via de gebruiksregel om een minimale waterbergingscapaciteit van <x> liter per m<sup>2</sup> perceeloppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan

---

teruggebracht. Een capaciteit van <x> liter per m<sup>2</sup> betekent dat voor een perceel met een totaal oppervlak van <y> m<sup>2</sup> moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van <x maal y> liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van een of meer regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt.

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

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

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

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

De conclusie is dat het hemelwater volgens de 100 mm/24 uur norm primair wordt opgevangen en verwerkt op het eigen terrein. De voorkeur gaat uit naar vegetatiedaken waar voldoende hemelwater kan worden opgevangen en benut wordt



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

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

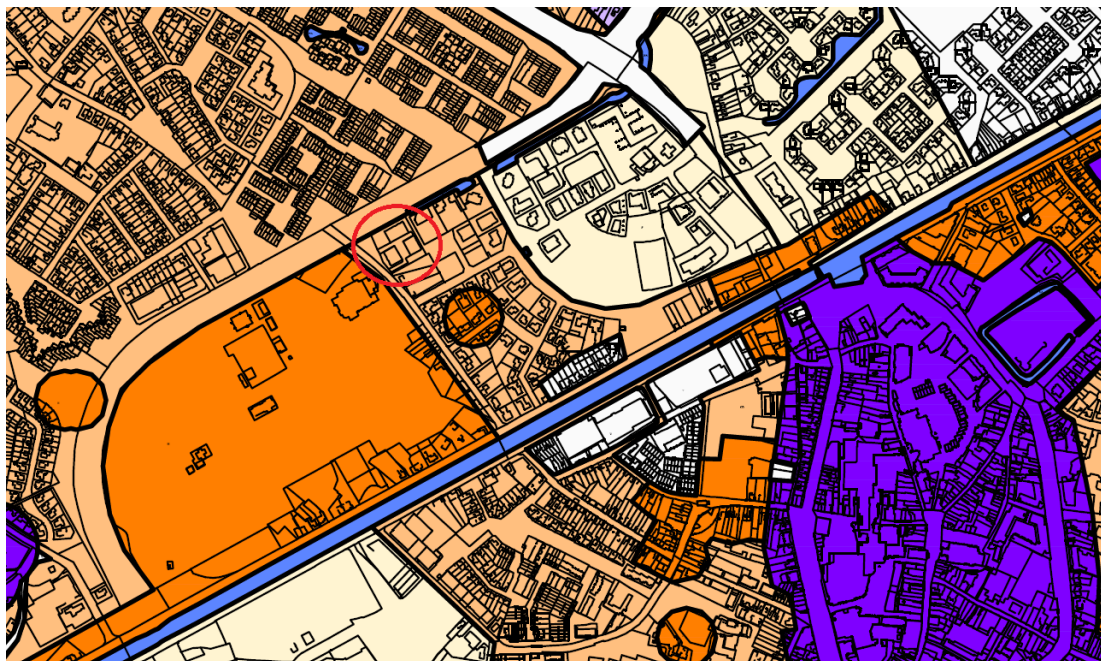
## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

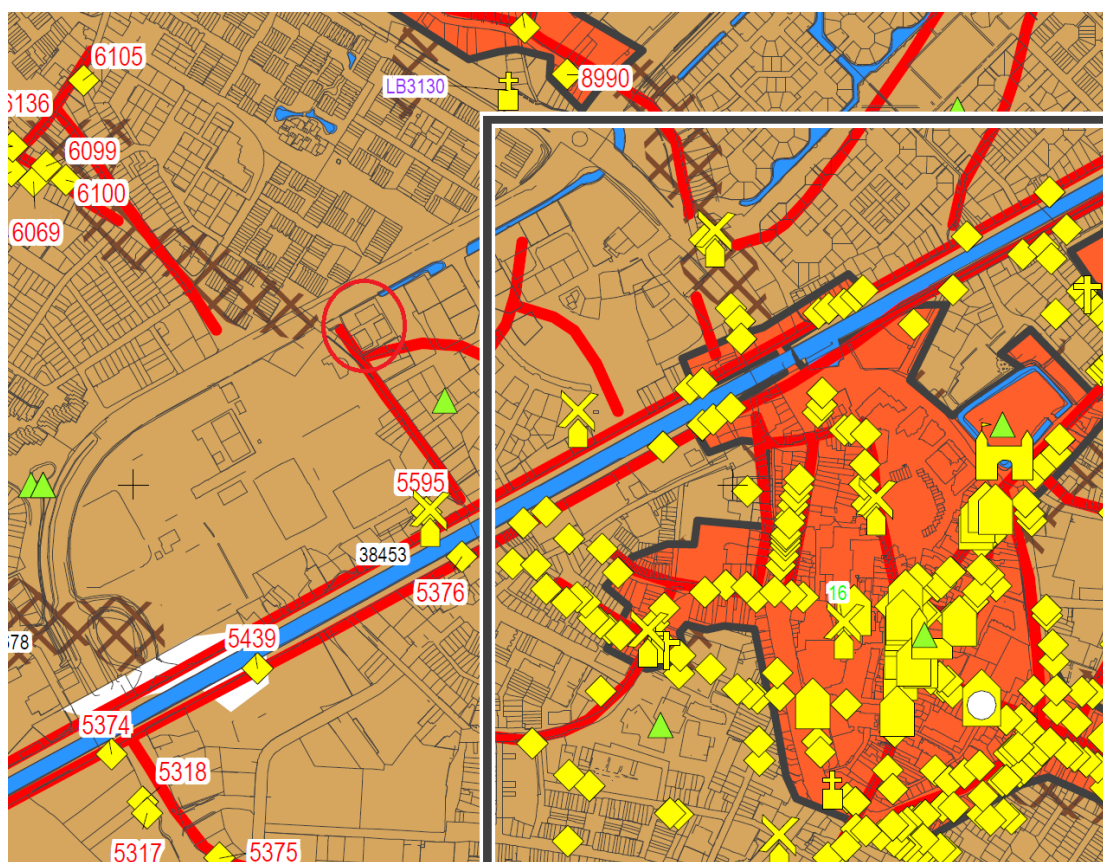
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde op de locatie van voorliggend bestemmingsplan. Op de beleidsadvieskaart is dit als zodanig vastgelegd.



Figuur: uitsnede archeologische beleidskaart update 2018

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de locatie van het plangebied aangeduid als 'cultuurland'. De Odamolensstraat is een weg ouder dan 1890. De Zuid-Willemsvaart is duidelijk waarneembaar op de kaart.



Figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

---

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.10 Natuur en landschap

Het plangebied bestaat grotendeels uit openbaar groen, deels in gebruik genomen bij aangrenzende bewoners. Het plangebied is geen leefgebied van beschermde soorten. Het plangebied ligt buiten de Natura 2000 (afstand dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is 2,3 km) en het Natuurnetwerk Nederland. De voorgestane ontwikkeling geeft geen veranderingen welke van invloed kunnen zijn op deze gebieden. De Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

Door Kragten is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (rapport nummer WEE 163-02 d.d. 25 mei 2023). Dit onderzoek is als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie-toename niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabij gelegen Natura 2000 - gebieden. In het kader van de voortoets kunnen significante negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 4.11 M.e.r.-beoordeling

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

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts drie woonwagens en standplaatsen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In voorgaande paragrafen is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-invloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de drie woonwagens en standplaatsen geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

## 4.12 Economische haalbaarheid

Dit bestemmingsplan is nodig om te voorzien in de woningbehoefte van de doelgroep woonwagenbewoners. De gemeente heeft een sluitende grondexploitatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Verder koopt een corporatie de gronden ten behoeve van de aanleg van de standplaats en de bouw van een woonwagen welke wordt verhuurd in de sociale huursector en worden de twee bouwkavels door de gemeente verkocht. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

## Hoofdstuk 5      Motivatie en afweging belangen

### 5.1 Inleiding

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

- ruimtelijke gevolgen en afwegingen;
- conclusie.

### 5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

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

Het plan is nodig om in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de doelgroep woonwagenebewoners, specifiek voor de locatie Poorterhof, te voorzien.

De impact op bestaande groenvoorzieningen en houtopstanden kan in de directe omgeving opgevangen en gecompenseerd worden.

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

### 5.3 Conclusie

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

---

## Hoofdstuk 6 Juridische opzet

### 6.1 Inleiding

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

1. de digitale raadpleegbaarheid;
2. de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
3. de standaard regels van de gemeente Weert, welke omgezet zijn naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2012;
4. de Woningwet van 1 juli 2023.

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

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

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

### 6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

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

---

gesitueerd worden. In geval van bouwstroken dienen hoofdgebouwen in de regel minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. In voorliggend bestemmingsplan wordt hiervoor 1 m aangehouden. In de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

## 6.3 De planregels

### 6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

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

### 6.3.2 Opbouw bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels, de mogelijkheid om af te wijken van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijken van de gebruiksregels, de mogelijkheid om af te wijken van bepalingen in het bestemmingsplan;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het

---

bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

## 6.4 De bestemmingen en de algemene aanduidingsregels

### 6.4.1 De bestemmingen

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

#### 6.4.1.1 *Bestemming 'Tuin'*

De bestemming 'Tuin' is opgenomen over een strook van 2 m breed ter plaatse van één eindstandplaats. Hiermee wordt de mogelijkheid voor meer buitenruimte gecreëerd.

Binnen de bestemming 'Tuin' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. In de bouwregels is hierbij verder opgenomen dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de betreffende strook bebouwd kan worden met vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en wordt.

#### 6.4.1.2 *Bestemming 'Wonen'*

Het beleid

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

1. (Bestaande) woningen worden voorzien van een redelijke bouwmogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee, halfvrijstaande en tussenwoning of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt indien het de vervanging van bestaande woningen betreft.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke



---

uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.

1. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van in pandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is maatgevend. Bij ontwikkelingen in het maximum aantal toegestane woningen middels een maatvoeringsaanduiding opgenomen.
2. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderen, zogenaamde levensloopbestendige woningen.
3. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen vermijding van blinde eindgevels bij woningen.
4. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
5. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
6. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
7. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld een drie generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

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

Sinds 1 november 2014 is het op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. In dit geval geldt dat er sprake moet zijn van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van

---

zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De mantelzorgwoning mag in dat geval ook in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. De voorzieningen (waaronder sanitair, keuken) dienen te worden verwijderd wanneer de betrokkenen de woonruimte hebben verlaten.

#### Het bouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van 12 - 14 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op ten minste 3 m of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Hiervan uitgezonderd zijn sociale huurwoningen, waarvoor een afstand van 1 m in acht dient te worden genomen. Voor voorliggend bestemmingsplan is deze uitzondering ook bij de koopwoningen van toepassing. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

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

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van in de standaard situatie respectievelijk 6 en 10 m, tenzij anders in aangegeven op de verbeelding. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels

enbalkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m<sup>2</sup> aan oppervlakte beslaan.

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk werd in nieuwbouwsituaties een afstand van 5 meter aangehouden, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshierarchie in stand te houden. Door de herziening van wetgeving is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het namelijk toegestaan om vergunningsvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

In (hoek)situaties, grenzend aan de openbare ruimte, wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m<sup>2</sup>, mits het bijgebouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 m. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

#### **6.4.2 Algemene aanduidingsregels**

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is hier de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geregeld.

### **6.5 Nadere eisen ter verbetering**

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

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

### **6.6 Bijlage bij de regels**

Bij de regels is een bijlage opgenomen, te weten:

Bijlage 1 Molenbiotoop

Bijlage 1 geeft de formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte en hoogte van bomen en heesters (hoog opgaand groen) binnen de op de verbeelding aangeduide molenbiotoop.

---

# Hoofdstuk 7 Handhaving

## 7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

## 7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

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

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

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

### 7.3 Overgangsrecht

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

### 7.4 Voorlichting

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

### 7.5 Sanctionering

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

---

## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

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

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

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

### 8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 13 september 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Poortershof'. Hierbij is aangegeven dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de voorgenomen uitbreiding met drie standplaatsen en woonwagens van de woonwagenlocatie aan de Poortershof. De uitbreiding is voorzien ter plaatse van bestaande openbare groenvoorzieningen.

### 8.3 Vooroverleg

Er is geen sprake van een rijks- of provinciaal belang. Er wordt aan het beleid van het Waterschap voldaan. Het voeren van vooroverleg met het Watertoetsloket is zodoende achterwege gelaten.





