Bestemmingsplan

Bestemmingsplan IJzerenmanweg 5B

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan IJzerenmanweg 5B

Projectnummer 0464426
Revisie 2.0
Datum 15 februari 2021

Auteur(s)

PD, SI

Opdrachtgever

Studio Job

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
15 februari 2021	vastgesteld	MB	PK

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur omgeving	9
2.2	Huidige en nieuwe situatie plangebied	9
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**21**
4.1	Bodem	21
4.2	Akoestiek	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Geur	25
4.7	Natuur	27
4.8	Water	28
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
4.12	Kabels en leidingen	32
4.13	Besluit milieueffectrapportage	32
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**33**
5.1	Plansystematiek	33
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	33
Hoofdstuk 6	**Handhaving**	**35**
6.1	Inleiding	35
6.2	Uitvoering handhavingstoezicht	35
6.3	Overgangsrecht	36
6.4	Voorlichting	36
6.5	Sanctionering	36
Hoofdstuk 7	**Haalbaarheid**	**37**
7.1	Financieel	37
7.2	Procedure	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de westzijde van de bebouwde kom van Weert bevindt zich het gebied 'De Lichtenberg'. Het betreft een overgangszone tussen de stedelijke bebouwing van Weert en het natuur- en recreatiegebied De IJzeren Man.

Een groot gedeelte van het gebied is al jaren niet meer in gebruik. Het complex 'De Lichtenberg' werd deels benut door de scholengemeenschap Bisschoppelijk College, waar de gymzalen 'De Boostenzalen' (IJzerenmanweg 5B) deel van uitmaakten. Na verplaatsing van het Bisschoppelijk College is de functie vervallen.

Vervolgens is gezocht naar nieuwe functies voor het gebied en de bestaande bebouwing. Studio Job is voornemens om de Boostenzalen om te vormen naar tentoonstellingsruimte voor kunstwerken, woonhuis en bijbehorend kantoor en bed&breakfast. Het daarbij bijbehorende terrein wordt omgevormd naar een beeldentuin.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met deels de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en deels de bestemming 'Verkeer'. De woning met bijbehorend kantoor, de bed&breakfast en een deel van de beoogde beeldentuin zijn niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van het gewenste plan mogelijk.

Om de realisatie van een woning mogelijk te maken, wordt een woontitel overgeheveld van het pand IJzerenmanweg 5-7. Van de twee bestaande woontitels op die locatie wordt één woontitel onttrokken. De overige woontitel blijft aanwezig.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de bebouwde kom van Weert, aan de IJzerenmanweg 5B (Boostenzalen) en IJzerenmanweg 5-7 (onttrekken van een woontitel).

De omgeving van het plangebied betreft een grotendeels onbebouwde groene omgeving. Zowel ten oosten als ten westen van het plangebied is een manege en een stoeterij aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is het rijksmonumentale openluchttheater 'De Lichtenberg' aanwezig.

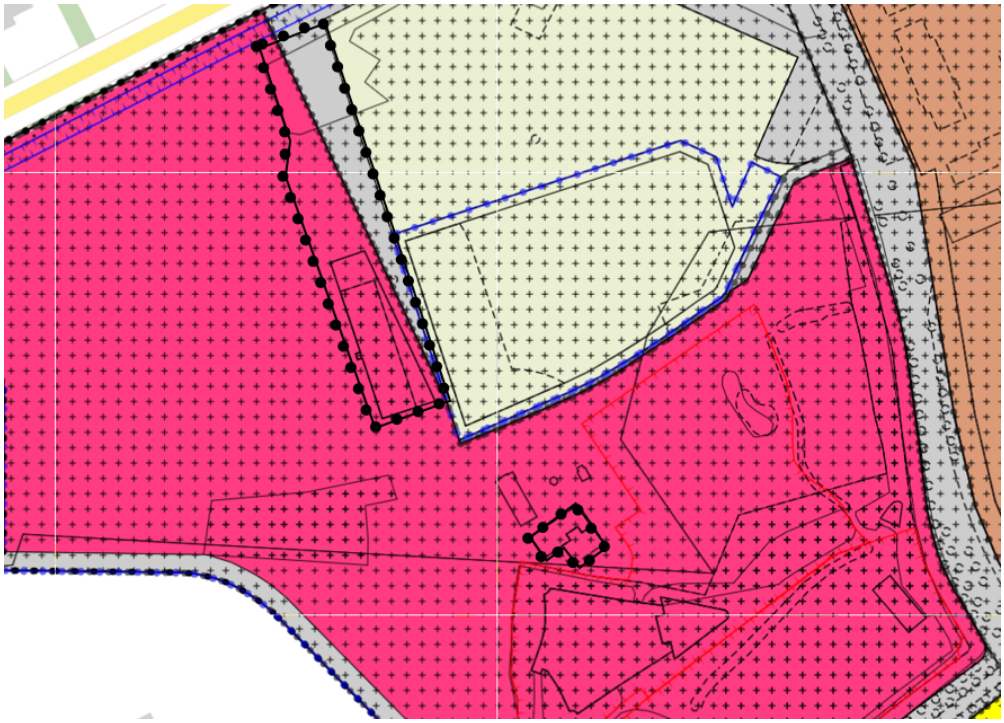
In figuur 1.1 en 1.2 is de ligging en begrenzing op luchtfoto's weergegeven.

Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: StreetSmart)

Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (bron: StreetSmart)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 2020 en op 23 juli 2020 in werking getreden. In figuur 1.3 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan'Woongebieden 2019'

Plandeel Boostenzalen

Dit perceel is bestemd tot 'Cultuur en ontspanning'. Deze gronden zijn bestemd voor sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen en instellingen al dan niet bedrijfsmatig gericht op cultuur, theater en beschaving, (openlucht) theater, religie en educatie, sport en recreatie en het houden van evenementen.

Het bestaande pand is aanduid met de aanduiding 'karakteristiek'. Dit betekent dat het gebouw tevens bestemd is voor de instandhouding en/of herstel van het aanwezige gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde. Aangezien een aanduiding 'wonen' ontbreekt, is er geen woning toegestaan.

Het overige deel is bestemd tot 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, bermen, verkeersgroen, voetpaden, fietspaden, trottoirs, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, perceelsontsluitingswegen e.d.), doeleinden van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer, de natuurlijke afvloeiing van water, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en voorzieningen voor algemeen nut.

Plandeel IJzerenmanweg 5-7

Dit plandeel is bestemd tot 'Cultuur en ontspanning'. Deze gronden zijn bestemd voor sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen en instellingen al dan niet bedrijfsmatig gericht op cultuur, theater en beschaving, (openlucht) theater, religie en educatie, sport en recreatie en het houden van evenementen. Ter plaatse is een bouwvlak met aanduiding 'wonen' en een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan IJzerenmanweg 5B' bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader zijn gemotiveerd en verantwoord. In de toelichting is ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving beschreven. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

De omgeving waarin het plangebied ligt, betreft 'De Lichtenberg'. Het betreft een overgangszone tussen de stedelijke bebouwing van Weert en het natuur- en recreatiegebied De IJzeren Man. Het gebied heeft een groene uitstraling. De diversiteit aan functies in de omgeving van het plangebied is groot. In figuur 2.1 zijn diverse functies aangegeven. Elk functioneel te onderscheiden gebied heeft een eigen bebouwingsstructuur. Het landschapspark Weert-West is de verbindende schakel tussen de verschillende functies.

Figuur 2.1 Ruimtelijke functionele structuur

2.2 Huidige en nieuwe situatie plangebied

2.2.1 Boostenzalen

De 'Boostenzalen' zijn vernoemd naar de architect Theo Boosten. Het ontwerp is van Architectenbureau A.J.N. Boosten en Witteveen uit Maastricht. Deze gymzalen zijn in twee fasen gerealiseerd: in 1961 en 1962. De bouw liep gelijktijdig met de eerste vleugel van het inmiddels alweer gesloopte Bischoppelijke College.

Het monument kent een karakteristieke architectuur met 'zig-zag' elementen en bestaat uit een langgerekte bouwmassa. De twee hogere gymzalen bevinden zich op de koppen en daartussen liggen in een lager tussenlid de berg-, kleed- en wasruimtes. Ook zijn in het tussenlid ruime overdekte entrees opgenomen.

De gymzalen waren voor die tijd bijzonder modern. Omdat het dak is uitgevoerd als betonnen vouwschaal, zijn geen kolommen nodig en is er een goede daglichttoetreding door de grote glaswand. De kleurstelling van de buitengevels is in wit en blauw, de stadskleuren, deels in glazuursteen. De hogere wanden van de zalen zijn uitgevoerd in de blauwe steen, het

tussenlid is in een witte geglazuurde steen uitgevoerd. (Bron: Erfgoedhuisweert)

Figuur 2.2 Boostenzalen

Studio Job, een internationaal bekend designerslabel en van origine een Weerter kunstenaar, gaat zich vestigen in dit pand. Het pand wordt omgevormd naar tentoonstellingsruimte voor kunstwerken, woonhuis met bijbehorend kantoor. Hiervoor zijn enkele bouwkundige ingrepen benodigd. De contour van het pand blijft ongewijzigd. De verdere uitwerking van het bouwplan is in voorbereiding. In het bouwplan wordt rekening gehouden met de monumentale kenmerken van het pand.

Het bijbehorende terrein aan de noordzijde van het gebouw wordt omgevormd naar een beeldentuin. De tentoonstellingsruimte en beeldentuin worden enkele malen per jaar opengesteld voor publiek.

2.2.2 IJzerenmanweg 5-7

Het gebouw IJzerenmanweg 5-7 maakt deel uit van het boerderijcomplex “De Helmonder”. De boerderij is gebruikt als leslokalen van het Bischoppelijke College. Daarna heeft de bebouwing dienst gedaan als atelier voor verschillende kunstenaars.

Dit gebouw is bij dit plan betrokken omdat een woontitel wordt overgeheveld naar de Boostenzalen. Ter plaatse van de IJzerenmanweg 5-7 wordt één woontitel onttrokken.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- Concurrentiekracht;
- Bereikbaarheid;
- Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord- Brabant.

Toetsing plan

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing plan

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het plan. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de kaders van het Barro past.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”).

In 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt 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."

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Toetsing

In dit geval is enkel sprake is van een planologische functiewijziging van het bestaande pand waarbij een woning met bijbehorende kantoor (aan-huis-verbonden beroep) en bed&breakfast wordt toegevoegd. De woontitel wordt overgeheveld uit het plandeel IJzerenmanweg 5-7. Tevens worden gronden met de bestemming Verkeer omgezet naar Cultuur en onspanning ten behoeven van de beeldentuin. Daar wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie geen sprake, aangezien geen bebouwing wordt toegevoegd en slechts sprake is van een beperkte functiewijziging.

Conclusie

Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

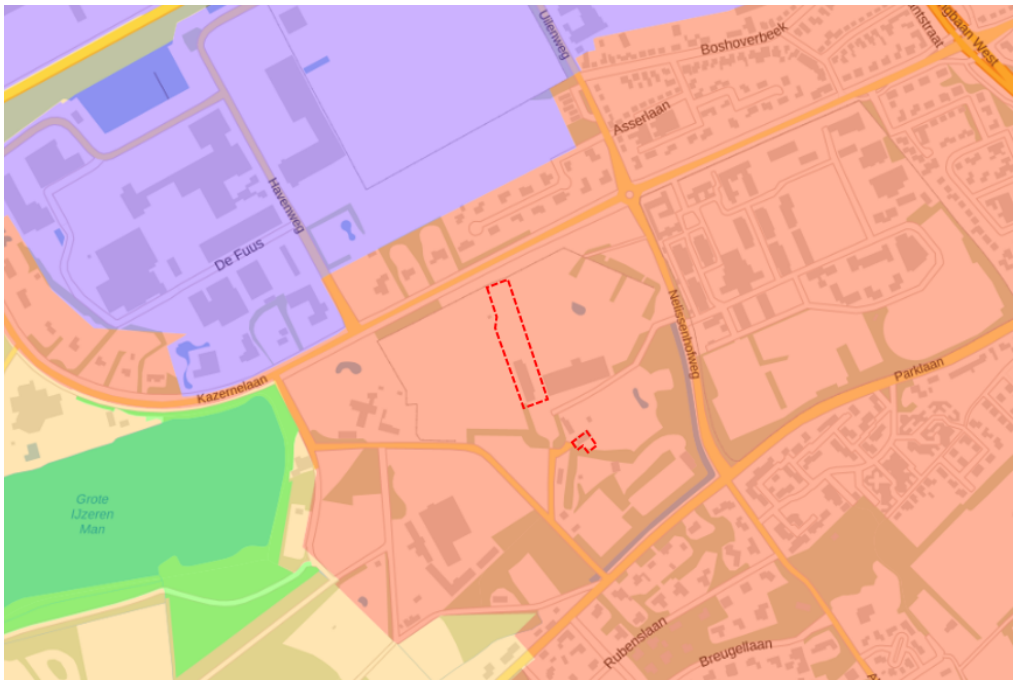
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2015 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. In het POL staan de fysieke elementen van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden-en Zuid-Limburg. De regionale visies richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit.

Kwaliteit staat dus centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte

en de ondergrond. Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Elke van deze gebieden kent zijn passende voorwaarden en richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 3.1 Uitsnede POL-kaart zonering Limburg met aanduiding ligging plangebied (rode kader)

Op basis van de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 is de locatie aangemerkt als:

Overig bebouwd gebied

Gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De volgende accenten worden geformuleerd:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Toetsing

Voorliggend plan sluit uitstekend aan op de doelstellingen voor het overige bebouwd gebied. Geconcludeerd wordt dat dit plan past binnen het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend plan zijn de volgende regels van toepassing:

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. *Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
2. *Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*
3. *De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

1. *Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betrekt daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.*
2. *Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.*
3. *De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Artikel 2.4.2 Wonen

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Toetsing

De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform 3.1.6 Bro is beschreven in paragraaf 3.1.3. Opgemerkt wordt dat van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' geen sprake is. Met dit plan wordt herbenutting van een leegstaand monument, de Boostenzalen, mogelijk gemaakt. Dit past uitstekend binnen de beleidslijn van de provinciale verordening. In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan het regionaal woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat dit plan past binnen de Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg geactualiseerd (regionaal vastgesteld op 3 juli 2019). Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie zijn de leermomenten uit de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er is een doorkijk gegeven naar de verwachte behoefte tot 2030.

De regio Midden-Limburg laat met de actualisatie van de Structuurvisie 2014 zien, dat het regionaal samenwerken op het gebied van Wonen goed functioneert. Deze samenwerking heeft meerwaarde voor alle gemeenten. Vaak zijn de opgaven waarvoor de individuele gemeenten aan de lat staan te complex om lokaal aan te gaan. Daarnaast biedt de regionale samenwerking individuele gemeenten meer ruimte.

Vanuit Wonen wordt de integrale verbinding gelegd met de overige werkvelden binnen de Samenwerking Midden-Limburg (SML). Een goed woonklimaat hangt immers nauw samen met een goed werk- en leefklimaat. In de periode 2014-2017 heeft de economie laten zien dat nieuwbouw en economie niet losgekoppeld kunnen worden. Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Aan deze actualisatie ligt een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen zijn vertaald.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging van een gemeentelijk monument. Hierbij wordt één woning toegestaan in de Boostenzalen. Tegelijkertijd worden met dit plan één woontitel (planologisch toegestaan, harde voorraad) van het gebouw IJzerenmanweg 5-7 onttrokken. Hierdoor heeft dit plan geen invloed op de planvoorraad. Daarmee past de ontwikkeling binnen de afspraken op regionaal niveau.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie Weert 2025 is op 11 december 2013 door de raad vastgesteld. Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is de Visie op het Stadshart. Deze visie is geactualiseerd en op 12 juli 2017 door de raad vastgesteld.

De structuurvisie benoemt 4 thema's aan de hand waarvan de integrale visie wordt toegelicht:

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.

De volgende aspecten hebben de aanleiding gevormd voor deze actualisatie:

- Op 27 maart 2015 is het Pact van de Binnenstad gesloten (dit heeft geresulteerd in een nieuwe stijl Centrummanagement, CMW), gevolgd door een BIZ vastgoedeigenaren en een BIZ ondernemers. Door de oprichting van deze stichtingen met bijbehorend jaarbudget is het wenselijk een gezamenlijk koersdocument te hebben.
- De verandering van het consumentengedrag en de technologische en demografische

ontwikkelingen leiden tot een verandering van binnenstedelijke functies. Dit is onder andere zichtbaar door de toenemende leegstand van winkels en kantoren. Dit maakt het noodzakelijk om scherpere keuzes te maken in waar wat wenselijk is (onder andere afbakening kernwinkelgebied) en ook ruimte te geven aan nieuwe functies.
- Enkele thema's zijn niet opgenomen in de visie uit 2013 of er is sprake van nieuwe inzichten op thema's.
- De nieuwe Omgevingswet vereist een integrale en samenhangende blik op de fysieke leefomgeving en een andere manier van werken. De gebruiker dient centraal te staan. Vanuit deze insteek is het wenselijk om alle beleidsdocumenten en uitvoeringsinstrumenten voor de binnenstad in samenhang te bezien. De Visie op het Stadshart vormt daarbij de kapstok.

De visie heeft een looptijd tot en met 2025. De visie wijkt op een aantal punten af van de visie uit 2013. Daarnaast zijn thema's toegevoegd. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op een aantal ruimtelijk-functionele afwegingen, en:

- Plangebied: de Maaspoort maakt geen onderdeel meer uit van de afbakening van de binnenstad.
- Proces: er is een intensiever proces doorlopen met alle stakeholders en het proces is ook meer straatgericht uitgevoerd.
- Er zijn vijf ontwikkellijnen onderscheiden met meer aandacht voor de historie van Weert en het opwaarderen van historische ruimten, het meer zichtbaar maken en ontwikkelen van cultuur en het anticiperen op klimaatopgaven.
- Er is geen hoofdstuk meer opgenomen over de verschillende deelgebieden. Ook neemt de locatie van het voormalige stadhuis geen prominente plek meer in vanwege de, tijdelijke, invulling met ondernemingen en welzijnsorganisatie.
- Het uitvoeringsprogramma is geactualiseerd.

Visiekaart

In de Structuurvisie Weert 2025 is het gebied, dat reikt van KMS tot de toegangspoort Kempenbroek – IJzeren Man benoemd als Weert-West. Op de visiekaart is het plangebied gelegen binnen 'Ontwikkeling Weert-West als stedelijk recreatiegebied'.

Toetsing

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de beoogde functiewijziging van een gemeentelijk monument, de Boostenzalen. Het pand krijgt een functie als tentoonstellingsruimte, woning met bijbehorend kantoor en bed&breakfast. De invulling van het gebouw is grotendeels reeds toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. Uitsluitend het wonen met bijbehorend kantoor en bed&breakfast is momenteel niet toegestaan. Met dit plan wordt een woontitel overgeheveld van IJzerenmanweg 5-7 naar de Boostenzalen. Geconcludeerd kan worden dit plan goed aansluit bij de beoogde ontwikkeling in Weert-West.

3.4.2 Routeplanner Cultuur

De laatste cultuurnota van gemeente Weert is geschreven voor de periode 2009-2013. Er heeft daarna geen actualisatie van het beleid meer plaats gevonden. De Routeplanner Cultuur betreft geen uitputtend geformuleerd cultuurbeleid, maar is een notitie met uitvoeringsprogramma die voortborduurt op de eerdere Cultuurnota 2009-2013.

De Routeplanner cultuur 2017-2020 is een opmaat naar Weert als cultuurstad op maat. Het biedt de handvatten om Weert te laten uitgroeien tot een aantrekkelijke cultuurstad, waarbij de binnenstad kan fungeren als de zogenaamde ‘third place’, als culturele ontmoetingsplek die de inwoners van Weert gelukkiger maakt. Het beleid richt zich niet zo zeer op meer cultuur (meer activiteiten), maar op een ander, meer samenhangend en zichtbaar cultureel

aanbod; op meer diversiteit in het aanbod en daardoor een groter bereik. Hiertoe zijn algemene uitgangspunten geformuleerd:

- Het stimuleren in faciliteren van nieuwe en/of intensievere samenwerkingsverbanden zowel tussen culturele instellingen onderling als tussen verschillende cultureel ondernemers met aandacht voor de balans tussen traditie, continuïteit, vernieuwing en verdieping;
- Het stimuleren en faciliteren van de mogelijkheid tot verbinding van culturele activiteiten waardoor het aanbod geen verzameling losse activiteiten is, maar verwordt tot een meer samenhangend geheel;
- Het initiëren en faciliteren van de mogelijkheid om cultuur in te zetten voor creatieve oplossingen voor sociale, maatschappelijke, economische en/of ruimtelijke vraagstukken;
- Het faciliteren van het meer zichtbaar maken van de culturele uitingen door beter aan te sluiten bij citymarketing c.q. het centrummanagement;
- Het aanjagen van een groter – op diversiteit gericht - cultureel aanbod in de openbare ruimte bij voorkeur in de binnenstad;
- Het stimuleren van nieuwe vormen van actieve of passieve cultuurdeelname voor groepen voor wie deelname niet (meer) vanzelfsprekend is.
- Het stimuleren en waar nodig faciliteren van de versterking van het cultureel ondernemerschap;
- Het faciliteren van creatief talent door het aanbieden van atelierruimtes en broedplaatsen;
- Het faciliteren van beeldende kunstenaars door het aanbieden van presentatieruimtes.

Het succes van de 'experimentenperiode' valt of staat met het leggen van verbindingen, met het aangaan van allianties, maar ook met het meer zichtbaar worden van de culturele activiteiten in de stad. De stad kan alleen dan een culturele ontmoetingsplek worden als duidelijk is wat, wanneer, met wie en door wie en voor wie wordt georganiseerd. Belangrijk is om niet alleen aanbodgericht te werken, maar ook te kijken waar vraag naar is.

Daarnaast verdient ook jong talent de nodige aandacht en moeten er kansen worden gecreëerd. Verjonging is van levensbelang voor de dynamiek in de stad.

Cultuur is veel meer dan alleen activiteiten; cultuur c.q. creatief denken kan problemen van allerlei aard helpen oplossen. Door een andere benadering, door een totaal onverwachte insteek kunnen vermeende onoplosbare problemen in puzzelstukjes uit elkaar vallen en weer ineen gezet worden. Creatieve geesten en vrijdenkers zorgen voor de nodige nieuwe invalshoeken, licht en lucht binnen een 'traditionele' context.

De nieuwe beleidsaccenten moeten er uiteindelijk toe leiden dat Weert een meer aantrekkelijke cultuurstad wordt en bewoners en bezoekers – jong en oud – een geluksgevoel brengt. Overigens is (financiële) continuïteit hierbij ook belangrijk. De 'experimentenperiode' is een reis ter voorbereiding van een dynamisch en meebewegend gemeentelijk cultuurbeleid voor de komende cultuurplanperiode.

Toetsing

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de beoogde functiewijziging van een gemeentelijk monument, de Boostenzalen. Dit gebouw en omliggende gronden zijn reeds bestemd voor diverse culturele functies. Studio Job, een internationaal bekend designerslabel en van origine Weerter kunstenaar, gaat zich vestigingen in dit pand. Het voornemen draagt uitstekend bij aan de doelstellingen uit de Routeplanner Cultuur.

3.4.3 Welstandsnota 2017 Weert

Met het van kracht worden van de Welstandnota Weert 2017 per 1 januari 2017 is Weert welstandsvrij met uitzondering van beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en het beeldkwaliteitplan Vrouwenhof.

Voor de beschermde gezichten en de monumenten adviseert de Monumenten-welstandscommissie het college van burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde bouwplannen in de bouwvergunningsprocedure. De vergunningsplichtige bouwplannen worden getoetst aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota 2017 Weert.

Toetsing

Het pand wordt omgevormd naar tentoonstellingsruimte voor kunstwerken, woonhuis met bijbehorend kantoor en bed&breakfast. Hiervoor zijn enkele bouwkundige ingrepen benodigd. De contour van het pand blijft ongewijzigd. In voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning wordt advies gevraagd aan de Monumenten-welstandscommissie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Kader

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.2 Toetsing

Het pand wordt omgevormd naar tentoonstellingsruimte voor kunstwerken, een woonhuis met bijbehorend kantoor en een bed&breakfast. In 2005 is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Omgeving Nelissenhofweg te Weert, d.d. 22 juli 2005), waarin ook het plangebied is betrokken.

Voor onderhavig plangebied is destijds het volgende geadviseerd: op grond van de bestemming wonen met tuin en intensief gebruikt openbaar groen (toetsing aan BGW1) dient de bovengrond ter plaatse van de mengmonster 1, 5 en 7 te worden ontgraven. De grond hoeft niet te worden afgevoerd, maar mag op het terrein worden hergebruikt. Voor het plangebied is mengmonster 7 relevant met daarin boringen 44, 53 en 60. Deze grenzen aan het plangebied.

Concluderend kan worden gesteld dat, afhankelijk van de beoogde gebruiksfunctie van de specifieke gronden, er mogelijk grond afgegraven dient te worden van de locatie. Voor het grondwater gelden geen beperkende maatregelen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem - met inachtneming van voorgaande - geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Akoestiek

4.2.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.2.2 Toetsing

Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn.

De Boostenzalen zijn gelegen binnen de geluidzone van een aantal wegen. Daarom is een onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. De Roever Omgevingsadvies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in Bijlage 1. Hierna volgen de conclusies.

Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt (ruim) aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Een hogere waarde procedure is niet aan de orde.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 45 dB. Voor de geveldelen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering dan maximaal 12 dB. Dit is lager dan de standaard gevelwering uit het Bouwbesluit. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig. De standaard gevelwering van 20 dB uit het Bouwbesluit is (ruim) voldoende.

De milieukwaliteit vanuit wegverkeerslawaai wordt geclassificeerd als ‘zeer goed’. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect akoestiek geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
c. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende

mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van ‘gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij ook om alle vergelijkbare functies.

4.3.2 Toetsing

Het plan voorziet niet in het toestaan van 'gevoelige bestemmingen'. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het planologisch overhevelen van een woontitel en bijbehorend kantoor en bed&breakfast. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits

dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Toetsing

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. Deze buisleiding heeft een diameter van 219,00 mm en een werkdruk van 60,00 bar.

Het invloedsgebied reikt tot 120 meter vanaf de buisleiding. Het pand staat op ruim 140 meter van de buisleiding. Daarmee is geen nadere verantwoording of groepsrisicoberekening benodigd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (spoor- of vaar-)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Kader

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens is in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfstypen en gevoelige objecten (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand en is van toepassing op woningen in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar

omgevingstype. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype rustige woonwijk wordt het omgevingstype gemengd gebied onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

4.5.2 Toetsing

De voorgenomen planologische ontwikkeling in het plangebied betreft de toevoeging van een woning met bijbehorend kantoor (aan huis verbonden beroep) en bed&breakfast. Woningen betreffen geen milieubelastende activiteiten in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig en toegestaan, waaronder culturele, recreatieve bestemmingen en evenementen. Hierdoor is het plangebied aan te merken als 'gemengd gebied'. In het gebied wordt een bepaalde mate van functiemenging nagestreefd.

In de omgeving zijn verschillende functies aanwezig. Gelet op de afstand van die functies tot het plangebied, reiken de richtafstanden van de betreffende functies niet tot in het plangebied. Hierop geldt één uitzondering, namelijk de stoeterij aan de Nelissenhofweg, die aan de oostzijde van het plangebied grenst.

Op basis van de 'VNG-lijst Staat van bedrijfsactiviteiten' heeft een 'paardenfokkerij' een richtafstand van 10 meter op basis van 'gemengd gebied' voor de aspecten stof en geluid. De afstand van het milieugevoelige object (Boostenzalen) tot aan de grens van de inrichting van de stoeterij bedraagt 13 meter. Hiermee wordt voldaan de richtafstanden voor stof en geluid. Voor het aspect gevaar geldt geen richtafstand. Voor de toetsing aan het aspect geur wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Tevens wordt opgemerkt dat in de Boostenzalen op basis van het geldend bestemmingsplan een milieugevoelige functie toegestaan. De afstand tot de stoeterij wordt niet verkleind. Daarmee is er geen sprake van een (extra) belemmering voor de stoeterij.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een

gemeentelijke verordening. De gemeente Weert heeft de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In de aangeduide gebieden bij de gebiedsvisie behorende kaart is een andere waarde van toepassing dan de desbetreffende waarde genoemd in artikel 3, lid 1. van de Wet geurhinder en veehouderij.

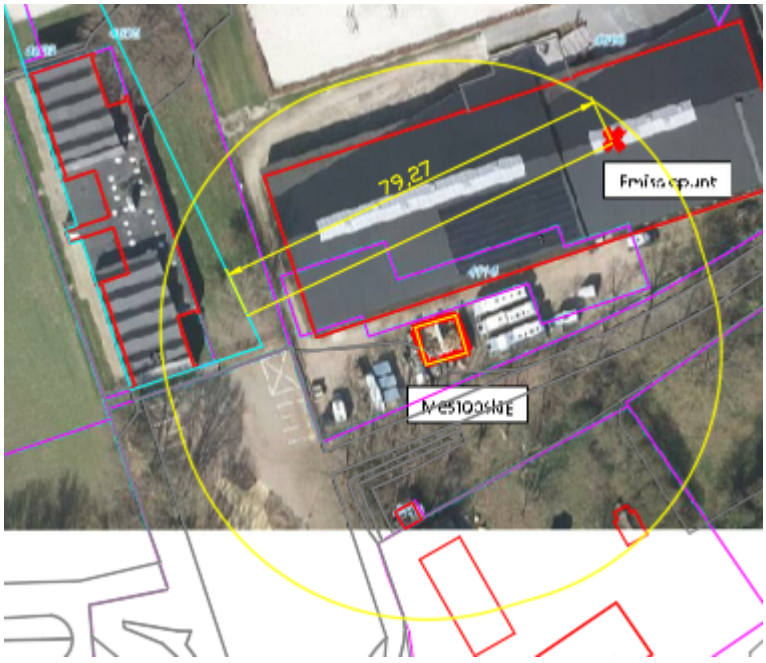
Tevens zijn de afstanden met de geurverordening aangepast waarbij voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.6.2 Toetsing

Het pand binnen het plangebied was voorheen in gebruik als gymzaal. Deze functie is niet geurgevoelig. Met de nieuwe bestemming zijn wel geurgevoelige objecten binnen het plangebied voorzien (wonen en bed&breakfast). Onderstaand wordt ingegaan op de impact van het aspect geur op deze functies binnen het plangebied.

Nabij het plangebied is de stoeterij aan de Nelissenhofweg 1 aanwezig. In het geldend bestemmingsplan is bepaald dat dierenverblijven van de stoeterij niet zijn toegestaan binnen 50 meter vanaf de bestaande Boostenzalen in het plangebied. Het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stallen is op circa 80 meter (dus ruim meer dan 50 meter) van het geurgevoelig object in het plangebied gesitueerd. Daarmee wordt voldaan aan de minimale afstandseis. Op het terrein van de stoeterij bevindt zich verder een mestopslag binnen 50 meter van het pand. Omdat geen geurgevoelige objecten binnen deze 50 meter zijn toegestaan, is in onderhavig bestemmingsplan geborgd dat binnen de 50 meter vanaf de mestopslag geen woonfunctie en een bed&breakfast zijn toegestaan. In onderstaande figuur is met de gele cirkel de afstand van 50 meter vanaf de mestopslag aangegeven. Met de gele pijl is de afstand tot het emissiepunt tot het plangebied aangegeven.



Figuur 4.1 invloed stoeterij op plangebied

Overige veehouderijen waarvoor de afstandsnorm van 50 meter geldt, zijn tevens op ruim

voldoende afstand van het plangebied gelegen. Het betreft de manege gelegen aan de Ijzerenmanweg 4 (planologisch gekoppeld aan de Ijzerenmanweg 3) en Kazernelaan 111. Intensieve veehouderijen waarvoor een geurnorm geldt, zijn op zeer ruime afstand van het plangebied gelegen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is en het plan geen (extra) belemmering oplevert voor de stoeterij.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Natuur

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van de Goudgroene zone / het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied en grenzend aan het plangebied zijn geen gronden aanwezig die behoren tot een Natura 2000-gebied of tot de Goudgroene zone / het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' op een afstand van circa 1,7 kilometer van het plangebied. De planologische wijziging met dit plan voorziet enkel in het wegbestemmen van twee woontitels ter plaatse van IJzerenmanweg 5-7 en het toevoegen van een woontitel (incl. aan huis verbonden beroep) aan IJzerenmanweg 5B. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstanden tot Natura 2000-gebieden, zijn directe effecten op voorhand uitgesloten. Indirecte effecten van verzuring en vermesting als gevolg van een toename van stikstofdepositie in de daarvoor gevoelige delen in Natura 2000-gebieden, zijn door de saldering van woontitels tevens niet te verwachten.

Goudgroene zone (Natuurnetwerk Nederland)

Het is van belang om te bepalen in hoeverre er aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de goudgroene zone kan optreden. Het plangebied ligt niet binnen de goudgroene zone waardoor ruimtebeslag op voorhand uitgesloten kan worden. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNB-gebied zijn gelegen op circa 350 meter. Overige negatieve effecten zijn gelet op de relatief grote afstand tot nabijgelegen goudgroene zone, de tussenliggende stedelijk gebied en de aard van de ontwikkeling op voorhand uitgesloten.

4.7.2 Soortenbescherming

In ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Voorliggend plan voorziet in een planologische wijziging van het bestaande gebouw (Boostenzalen).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In de waterparagraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Algemeen punt uit de nationale en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Waterschap Limburg en de gemeente Weert hanteren de volgende voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit, (schoonhouden, scheiden, zuiveren). Voor het verantwoord afkoppelen gelden dubo-maatregelingen en wordt de voorkeurstabel brochure “Regenwater schoon naar beek en bodem” toegepast.

Waterschap Limburg heeft een aantal toetspunten opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren
8. Beheer en onderhoud regelen.

4.8.2 Toetsing

Op basis van de Legger zijn binnen het plangebied geen watergang, zonering of oppervlaktewater aanwezig.

Door de nieuwe functie in van de Boostenzalen zal de hoeveelheid afvalwater niet toenemen ten opzichte van de oorspronkelijk functie. Van een toename aan verhard oppervlakte is geen sprake.

De norm van het Waterschap Limburg is dat per m² verharding en bebouwing een voorziening van 100 mm gerealiseerd wordt voor het opvangen, bergen en infiltreren van hemelwater. Het verhard oppervlakte van het gebouw bedraagt 985 m^2. Tevens zal er verharding worden aangelegd op het terrein. Uitgaande van circa 200 m^2, bedraagt de benodigde bergingscapaciteit totaal uit 118,5 m^3. De onverharde terreindelen bieden voldoende mogelijkheden voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. Dit wordt verder uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Kader

Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en dat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

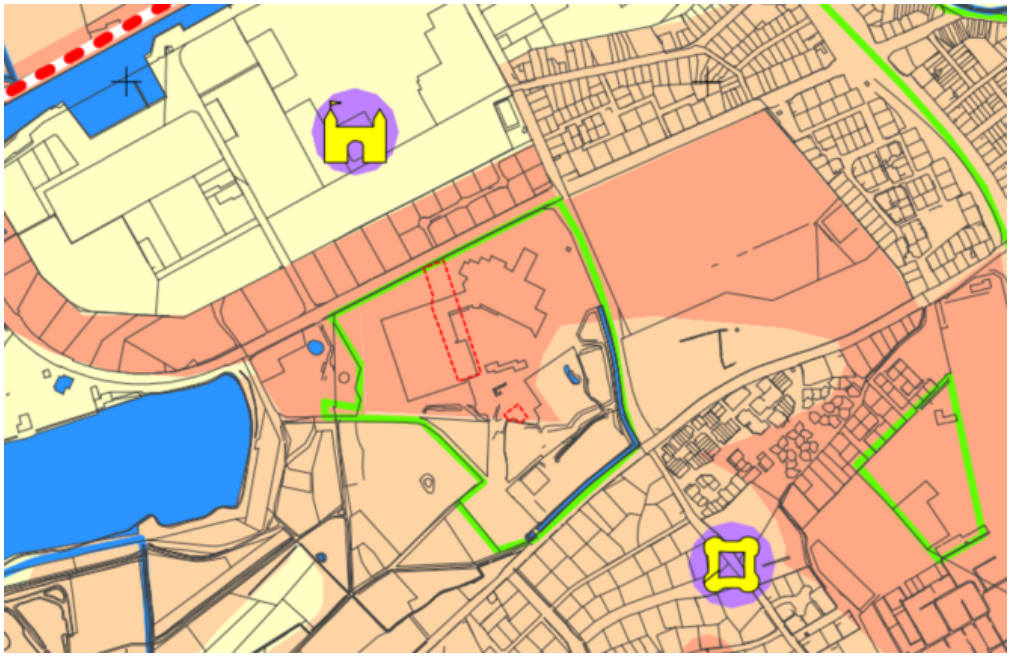
Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2022 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

4.9.2 Toetsing

Archeologische beleidskaart

Voor de gemeente Weert en Nederweert is een archeologische beleidskaart opgesteld. Hierna is een uitsnede van die kaart opgenomen met het plangebied (rode contour).



Figuur 4.2 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Weert

Het plangebied ligt op basis van de archeologische beleidskaart in categorie 4 (hoge verwachtingswaarde) en voor een zeer beperkt deel in categorie 5 (middelhoge verwachting). Tevens is de locatie aangeduid als gebied waar archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De onderzoeksgrenzen van categorie 4 betreffen bodemingrepen dieper dan 40 cm en groter dan250 m^2.

Met voorliggend plan worden geen bodemingrepen verwacht dieper dan 40 cm en met een verstoringsoppervlakte van 250 m^2. Archeologisch onderzoek is niet benodigd.

In dit plan worden de archeologische verwachtingswaarden beschermd door een archeologische dubbelbestemming, conform het geldend bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

4.10.2 Toetsing

Dit plan heeft betrekking op de gymzalen 'Boostenzalen'. Dit pand is d.d. 25 april 2006 aangemerkt als gemeentelijk monument. Voor een nadere beschrijving van de kenmerken wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1. Het pand wordt omgevormd naar tentoonstellingsruimte voor kunstwerken, woonhuis en bijbehorend kantoor en bed&breakfast. Hiervoor zijn enkele bouwkundige ingrepen benodigd. De contour van het pand blijft ongewijzigd. De verdere uitwerking van het bouwplan is in voorbereiding. In het bouwplan wordt rekening gehouden met de monumentale kenmerken van het pand. Afstemming met de welstands- en monumentencommissie vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. In de regels, in combinatie met het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding, is de instandhouding en/of herstel van het gemeentelijk monument gewaarborgd.

Het behoud van aanwezige waardevolle bomen ter plaatse is gewaarborgd door het opnemen van de aanduiding 'waardevolle boom'. De bomen zijn nabij de Boostenzalen aanwezig.

De bebouwing aan de IJzerenmanweg 5-7 heeft geen monumentale status.

Nabij de locatie ligt het rijksmonumentale complex De Lichtenberg met diverse rijksmonumentale bebouwing zoals het openluchttheater met tribune, toneelgebouw en regietoren en de Mariakapel. Het plan heeft hierop geen invloed.

In of nabij het plangebied zijn geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig en het plangebied ligt niet binnen een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie van het plan bestaat uit verkeersgeneratie van de tentoonstellingsruimte met beeldentuin, woning en ondergeschikt en bed&breakfast. Totaal gaat het om enkele verkeersbewegingen van bezoekers en medewerkers en verkeersbewegingen behorende bij de woning. Daarbij wordt opgemerkt dat de (planologisch toegestane) verkeersgeneratie vanwege een weg te bestemmen woontitel (IJzerenmanweg 5-7) en de functie van de gymzaal vervallen, waardoor per saldo geen toename zal plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen.

Het parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden, in en/of nabij het gebouw. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied, die in verbinding staat met de IJzerenmanweg. Voor regulier gebruik van de woning met bijbehorend kantoor zijn drie parkeerplaatsen benodigd. Voor het aan-huis-gebonden bedrijf van de bewoner is immers geen extra parkeergelegenheid benodigd. Voor de bed&breakfast is één parkeerplaats benodigd. Het totaal aantal van vier parkeerplaatsen is vastgelegd in de regels van dit plan.

De tentoonstellingsruimte en beeldentuin worden enkele keren per jaar opengesteld. Tijdens de openstelling wordt voor het parkeren mede gebruik gemaakt van de bestaande parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

4.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht.

In onderdeel D, onder 11.2, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Daarbij gelden drempelwaarden van (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer (2) een aaneengesloten gebied dat 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

In onderdeel A, onder 2, van de bijlage bij het Besluit m.e.r is aangegeven dat de term wijziging mede ziet op een reconstructie of verandering anderszins van aangelegde werken, ingerichte gebieden of bestaande inrichtingen.

Ingevolge jurisprudentie zijn ondergeschikte aanpassingen in een plan niet per definitie aan te merken als wijziging zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De Afdeling kent daarbij betekenis toe aan het gegeven dat de opzet en de vormgeving van het plan door de nieuwe bebouwingsmogelijkheden nauwelijks zullen wijzigen.

4.13.2 Toetsing

De planologische wijziging voorziet uitsluitend in het overhevelen van een woontitel, het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep (met daaraan ondergeschikt een kantoor) en een bed&breakfast en de wijziging van verkeersbestemming naar 'cultuur en ontspanning'. Dit plan voorziet in ondergeschikte planologische wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waarbij het aantal woningen niet toeneemt en de verkeerstroom niet wijzigt. In dit geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Bovendien kan worden opgemerkt dat gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, geconcludeerd moet worden dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Bestemming 'Cultuur en ontspanning'

Deze bestemming is gericht op het toestaan van diverse functies ten behoeve van het in stand houden van de Boostenzalen en het gebied rondom complex De Lichtenberg. In de bestemmingsomschrijving is nader aangegeven waarvoor de gronden en opstallen specifiek bestemd zijn. Gekozen is voor een ruime bestemmingsomschrijving, gebaseerd op de vigerende regeling, om hiermee de nodige mogelijkheden te hebben voor het behoud van het complex.

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor:

- sociaal-culturele voorzieningen;
- voorzieningen en instellingen al dan niet bedrijfsmatig gericht op cultuur, theater en beschaving;
- religie en educatie;
- sport en recreatie;
- wonen, met bijbehorend aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- het houden van evenementen;
- de instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige rijks- of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

- het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- een bed&breakfast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bed&breakfast';

Het bouwvlak mag maximaal 80% bebouwd worden. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte van de gebouwen maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte mag bedragen. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (hoog en middelhoog)

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, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning opgenomen met een onderzoeksverplichting. Ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.

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 deuitvoering. 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.

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

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de

afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingtaken 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 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.

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 handhavingbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de betrokken partijen is een anterieure overeenkomst gesloten. Omdat het kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Procedure

Kennisgeving van de voorbereiding op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening is op 29 juni 2020 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Hierbij is aangegeven dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de transformatie van de gymzalen aan de IJzerenmanweg 5B naar een tentoonstellingsruimte en een woning met kantoor.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 december 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Vervolgens is het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Aan het raadbesluit is ook de beantwoording van de zienwijze gehecht.