

# Bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'

Toelichting

Gemeente Weert



Rapportnummer: P04664  
Datum: 15-8-2023  
Contactpersoon opdrachtgever:  
Projectteam BRO:  
Trefwoorden:  
Bron foto kافت: Hollandse Hoogte  
Beknopte inhoud:

**BRO**  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven





**Roermondseweg 135**

# Inhoudsopgave

Toelichting

3

## Toelichting



Bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'

Gemeente Weert

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Roermondseweg 135'  
**Gemeente Weert**  
**Ontwerp**

Rapportnummer:	P04664
IMRO:	NL.IMRO.0889.BPRoermondsewg135-ON01
Datum:	augustus 2023
Opdrachtgever:	MB Weert B.V.
Projectteam BRO:	HLe, DAd, PvK
Ontwerp:	augustus 2023
Vaststelling:	
Trefwoorden:	bestemmingsplan, wijzigen bestemming, Roermondseweg, Weert, gemeente Weert.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 13 grondgebonden woningen, de sloop van de bedrijfsbouw en de herontwikkeling van de bestaande bedrijfswoning aan de Roermondseweg 135 en de Achterstraat te Weert.

BRO  
Vestiging Venlo  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@bro.nl



## **TOELICHTING**

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opbouw bestemmingsplan	4
<b>2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	6
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	13
3.2.3 Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Structuurvisie Weert 2025	17
3.4.2 Welstandsnota 2017	17
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan	18
3.4.4 Natuur & Landschapsvisie	19
3.5 Afweging beleidskader	21
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>22</b>
4.1 Milieuaspecten	22
4.1.1 Bodem	22
4.1.2 Geluidhinder	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Externe veiligheid	25
4.1.5 Milieuzonering	28
4.2 Leidingen en infrastructuur	29

4.3 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	32
4.5 Verkeer en parkeren	35
4.6 Waterhuishouding	36
4.7 M.e.r.-beoordeling	37
<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>38</b>
5.1 Planonderdelen	38
5.2 Toelichting op de verbeelding	38
5.3 Toelichting op de planregels	38
5.3.1 Inleidende regels	39
5.3.2 Bestemmingsregels	39
5.3.3 Algemene regels	42
5.3.4 Overgangs- en slotregels	43
<b>6. HANDHAVING</b>	<b>44</b>
6.1 Inleiding	44
6.2 Uitvoering handhavingstoezicht	44
6.3 Overgangsrecht	45
6.4 Voorlichting	45
6.5 Sanctionering	46
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>47</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>49</b>
8.1 Procedure	49
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	<b>50</b>
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	50
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	50
Bijlage 3: Externe Veiligheid	50
Bijlage 4: Bedrijven en Milieuzonering	50
Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek	50
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna	50
Bijlage 7: Inrichtingsplan	50
Bijlage 8: M.e.r.-beoordelingsnotitie	50

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van de percelen aan de Roermondseweg 135 te Weert ten behoeve van de realisatie van dertien grondgebonden woningen, de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de herontwikkeling van de bestaande bedrijfswoning en de herbestemming van de bedrijfswoning tot burgerwoningen. In totaal maakt het plan veertien woningen mogelijk. Van de dertien nieuwe woningen worden er acht twee-onder-een-kap woningen aan de Achterstestraat gerealiseerd en vijf vrijstaande woningen aan de Roermondseweg.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode cirkel en pijl)

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', dat is vastgesteld op 11 maart 2020 door de gemeenteraad van Weert. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd tot 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' en deels bestemd tot 'Verkeer' met de functieaanduiding 'groen'. De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding zijn bestemd voor een bedrijf in verhuur, aan- en verkoop en reparatie van auto's en bedrijfsauto's behorende tot milieucategorie 2. De gronden binnen de bestemming 'Verkeer'

met de functieaanduiding 'groen' zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen. Binnen deze bestemmingen zijn reguliere burgerwoningen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De gemeente Weert heeft middels een principebesluit (kenmerk 1314613/1319167, d.d. 16 april 2021) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de her te ontwikkelen locatie.

## **1.2 Opbouw bestemmingsplan**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de procedure.



## 2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

### 2.1 Gebiedsprofiel

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Roermondseweg aan de rand van de stad Weert in de gelijknamige gemeente Weert. Deze gemeente is in het westen van de provincie Limburg gelegen. De gemeente grenst aan de zuidwestzijde aan de Belgische grens en in noordwestelijke richting aan de Noord-Brabantse gemeente Cranendonck. Ten oosten van de gemeente zijn de gemeenten Nederweert en Leudal gelegen. De Rijksweg A2 vormt hierbij de grens tussen deze gemeentes. De gemeente Weert bestaat naast de stad Weert, uit een vijftal dorpskernen en dertien buurtschappen.

Onderhavig bestemmingsplan heeft meer specifiek betrekking op een inmiddels leegstaand pand waar voorheen een autobedrijf (met bedrijfswoning) in heeft gezeten, aan de Roermondseweg 135. Het te ontwikkelen gedeelte omvat de percelen, kadastraal bekend als Weert, sectie T, nummers 1149, 3612, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 4262 en 4382 en heeft een oppervlakte van circa 6.700 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse, zoals reeds beschreven, een voormalig autogaragebedrijf met bedrijfswoning. Op de navolgende luchtfoto is het totale plangebied weergegeven met een rood kader.



Figuur 1 Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)



## 2.2 Besluitprofiel

Onderhavig initiatief betreft de sloop van de bedrijfsbebouwing van het voormalige autogaragebedrijf. De bedrijfswoning wordt gewijzigd tot reguliere woning en daarbij worden in totaal dertien grondgebonden woningen gerealiseerd. Aan de Roermondseweg worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de Achterstestraat worden acht levensloopbestendige woningen gerealiseerd.



Figuur 2 Impressie planvoornemen

## 2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Daarbij worden in totaal dertien nieuwe woningen gerealiseerd waaronder vijf vrijstaande woningen en acht levensloopbestendige woningen. Door deze ontwikkeling worden de omliggende woningen niet in hun woon- en leefklimaat beperkt.

De vrijstaande woningen worden aan de Roermondseweg gerealiseerd en passen binnen het straatbeeld van de Roermondseweg. Ten noorden van het plangebied worden de acht levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Deze passen eveneens in het straatbeeld van de Achterstestraat. Het bouwplan past zodoende goed binnen de stedenbouwkundige context. In massaopbouw en architectonische uitvoering sluit het gebouw naadloos aan op de directe aangrenzende bebouwing en verdere omgeving. Door de situering van de entree en leefruimtes aan de straatzijde draagt het pand bij aan de levendigheid van dit lint. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

## 3. BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, waarvan de invoering gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. 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 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving 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:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- 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.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

#### ***Afweging***

Het Barro heeft voor de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor het planvoornemen.

### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat geldt bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Volgens artikel 1.1.1 Bro is dit: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling enige omvang moet hebben.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierin is de Ladder teruggebracht naar de essentie. Een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een behoefte. Daarnaast moet gemotiveerd worden wanneer de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige ontwikkeling betreft de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van dertien nieuwe woningen. Het plan voorziet in veertien reguliere burgerwoningen en een toevoeging van dertien woningen. Derhalve is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing, hier wordt in de volgende paragraaf nader op in gegaan.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte'. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwning zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. In voorliggend plan is sprake van herontwikkeling van de locatie van een autobedrijf in het stedelijk gebied naar 13 woningen. Aan de randen wordt de openbare infrastructuur aangepast en worden groenvoorzieningen toegevoegd.

#### Karakter stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Uit jurisprudentie ten aanzien van sec woningen blijkt dat een aantal van om en nabij de 10 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan maakt 13 woningen mogelijk. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, in relatie tot de Ladder.

#### Planvoorraad en overige initiatieven

Op grond van de ladder dient getoetst te worden of sprake is van een (regionale) behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Het beleid ten aanzien van de regionale woningbouwbehoefte is opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025'. Op 15 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025', hierna Structuurvisie Wonen 2022, vastgesteld. In deze visie zijn door de samenwerkende gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert afspraken gemaakt voor de periode 2022 t/m 2025, met een doorkijk naar de verwachte behoefte tot 2030. In de Structuurvisie Weert 2025 ligt de focus op het realiseren van woningen. Over het terugdringen van planvoorraad zijn geen afspraken gemaakt, mede gelet op de grote druk op de woningmarkt. Alle gemeenten hebben, naast de autonome groei, een ambitie opgenomen om extra woningen te realiseren. Om aan de autonome groei in Weert tegemoet te komen dienen ongeveer 125 woningen per jaar gerealiseerd te worden. De ambitie, zoals vastgesteld in de Structuurvisie Wonen 2022, is het realiseren van netto ongeveer 200-225 woningen per jaar. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

De locatie van voorliggend bestemmingsplan ligt in het stedelijk gebied. Er wordt een locatie van een autobedrijf gesaneerd. Het planvoornemen maakt grotendeels (11 van de 13 woningen) deel uit van de Structuurvisie Wonen 2022 en is opgenomen in de planvoorraad van Weert, welke 1.745 woningen bedraagt op 1 januari 2022. De autonome groei bedraagt volgens de prognose Etil 2021 1.236 huishoudens tot de top in 2038. De planvoorraad is dus groter dan de resterende behoefte. De gemeente

constateert keer op keer dat prognoses hoger uitvallen. Zo is het aantal huishoudens in Weert in 2021 alleen al met 418 gegroeid. De druk op de woningvoorraad is groot. De grotere planvoorraad is nodig om invulling te geven aan de ambitie, maar ook om voldoende plannen in voorbereiding te hebben om vertraging op te vangen en toch voldoende woningen te realiseren.

### Kwalitatieve woningbehoefte

Uit de discrepantie analyse van het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan appartementen (met en zonder lift), grondgebonden levensloopbestendige woningen en bouwkvavels. De behoefte bevindt zich zowel in het koop- als (sociale) huursegment. Duide-lijk is dat de vergrijzing grote invloed heeft op de kwalitatieve woningbehoefte. Met 8 levensloopbe-standige vrije sector huurwoningen en 5 bouwkvavels wordt optimaal tegemoet gekomen aan de kwali-tatieve woningbehoefte.

Het planvoornemen speelt daarnaast in op de woningvoorraad in de wijk Leuken. In Leuken staan naar verhouding veel eengezinswoningen, 95%, tegenover 74% gemiddeld in Weert. Verder staan in Leuken relatief weinig particuliere huurwoningen, 5%, tegenover 11% gemiddeld in Weert. Het plan-voornemen vormt daarmee een kwalitatieve aanvulling op de woningvoorraad in de wijk Leuken.

Het planvoornemen is op 11 mei 2021 regionaal afgestemd.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omge-vingvisie 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 doorontwikke-len. 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 Omgevings-plan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

#### *Hoofdogaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdogaven 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 Provinciale omgevingsvisie 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.

Deze ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van dertien grondgebonden woningen. Daarbij beantwoorden de levensloopbestendige woningen de grote vraag naar betaalbare woningen. Mede gelet op

de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021**

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten 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 heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal 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 3 Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied zwart omlijnd)

### *Conclusie*

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2021 bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

### *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.

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

Sinds de provinciale omgevingsverordening van 2014 is er veel veranderd ten aanzien van de woningmarkt en daarom ook ten aanzien van het woningmarktbeleid. Samenwerking in de regio blijft belangrijk en om aan de actuele vraag te voldoen is het belangrijk om waar mogelijk belemmeringen weg te nemen. De provincie Limburg heeft geconstateerd dat de provincie Limburg over meer dan voldoende planvoorraad beschikt om aan de kwantitatieve vraag te voldoen (2x meer planvoorraad dan de vraag). Of met deze bestaande planvoorraad voldaan kan worden aan de kwalitatieve vraag is niet altijd duidelijk. Daarbij zijn veel gemeenten na de vaststelling van het bestemmingsplan sterk afhankelijk van de bereidheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer om tot realisatie van de woningen te komen. Maar in papieren plannen kan niemand wonen. Om van de woningen op papier echte woningen te maken, om te stimuleren dat plannen worden gerealiseerd, in heel Limburg, in steden en op het platteland, heeft de provincie Limburg een realisatietermijn voor woningbouwplannen in de omgevingsverordening opgenomen. In artikel 2.4.2 zijn de instructieregels opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen.

#### *Artikel 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; *In paragraaf 3.2.1 onder het kopje 'Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg' wordt nader ingegaan op de hoofdstukken 3 en 5. Hieruit is gebleken met de beoogde ontwikkeling rekening is gehouden met de uitgangspunten in desbetreffende hoofdstukken.*
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek; *In paragraaf 3.3.1 is ingegaan op het regionale woonbeleid. Hierin is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van onder andere de gemeente Weert benoemd. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de behoeftes van de gemeente Weert.*
- 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; *In paragraaf 3.3.1. is nader ingegaan op de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025'. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten in het regionale woonbeleid.*

- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. *Gezien de recente aanpassingen in het planvoornemen, is te verwachten dat het plan nog niet is opgenomen in de 'monitor'.*
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na inwerkingtreding 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. *Het doel is om direct na vaststelling van het bestemmingsplan te beginnen met de werkzaamheden. Hiermee wordt voldaan aan de eis om binnen vijf jaar het plan te realiseren.*

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 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 kern Weert, waar ook het voorliggende plangebied in het buitengebied van Weert 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.

De structuurvisie biedt onder voorwaarden ruimte voor nieuwe plannen. Er dient niet alleen in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Er dient ook sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval wordt een bedrijfslocatie gesaneerd. Als gevolg van de herontwikkeling verbetert de milieusituatie, ook wordt de bedrijfsbebouwing en verharding gesloopt. Zodoende is er sprake van kwaliteitsverbetering en wordt voldaan aan de structuurvisie.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Weert 2025**

Op 11 december 2013 heeft de raad van de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

1. Analyse en opgaven;
2. Visie;
3. Uitvoering.

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 vraag naar woningen neemt tot 2027 nog toe door daling van de gemiddelde woningbezetting en een positief migratiesaldo. Op basis van de Etil 2012 prognose, aangevuld met ambitie, dient Weert tot 2025 ruimte te bieden voor de bouw van zo'n 1.200 woningen.

Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025 en de meest recente woningmarktgegevens.

### **3.4.2 Welstandsnota 2017**

De Welstandsnota 2017 is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 21 december 2016. In deze nieuwe nota is het volgende opgenomen over welstandsvrije gebieden:

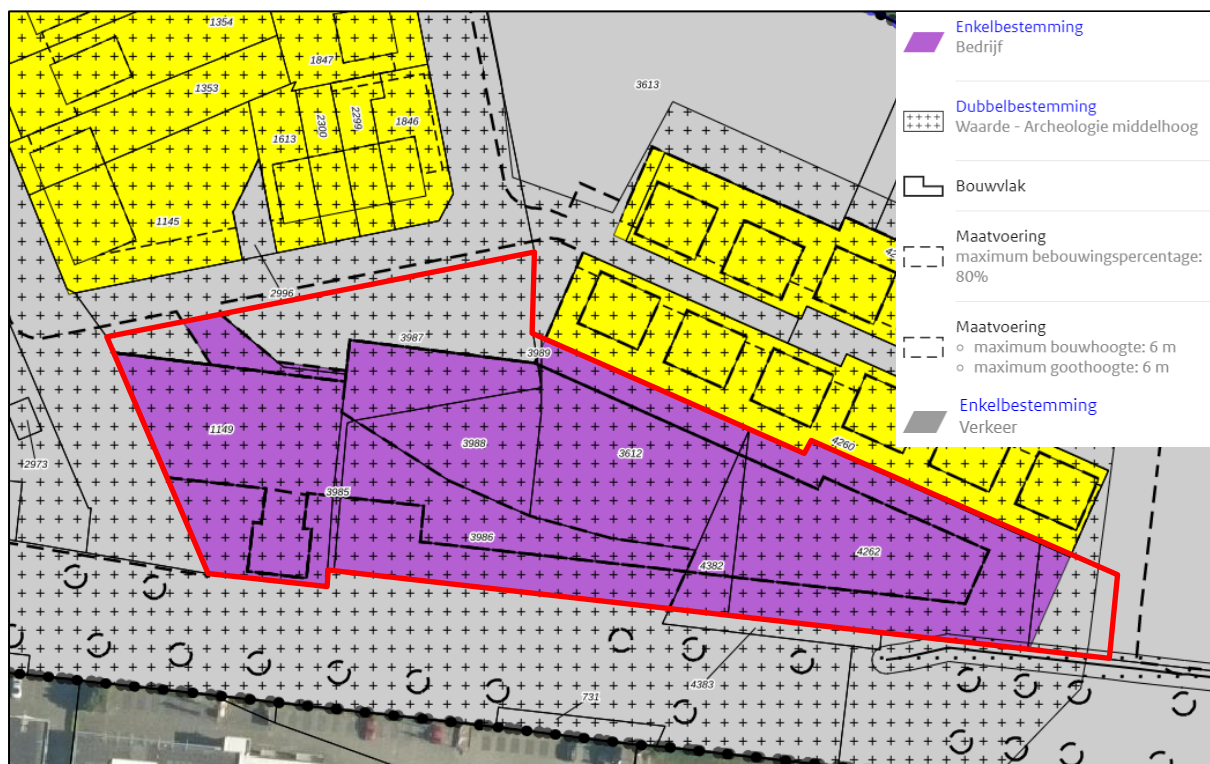
Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

1. Woongebieden, zowel rond de kern van Weert als op de kerkdorpen;
2. Kantoor- en bedrijvenparken;
3. Industrie- en bedrijventerreinen;
4. Het buitengebied, met uitzondering van de schuilgelegenheden, paardenbakken en omheiningen (hiervoor geldt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dat ambtelijk wordt getoetst door de afdeling Ruimtelijk beleid);
5. Gebieden met een beeldkwaliteitsplan (Vrouwenhof, Laarveld, Kampershoek Noord en overige beeldkwaliteitsplannen die verankerd zijn in het bestemmingsplan); en
6. Centrum Noord.

Het plangebied maakt deel uit van de 'woongebieden, zowel rond de kern van Weert als de kerkdorpen' en kan dan ook worden aangemerkt als welstandsvrij. Het toekomstige bouwplan hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

### 3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van toepassing. Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Bedrijf' en deels bestemd als 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak aanwezig dat een deel van het perceel omvat. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing. Eveneens zijn ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf' van toepassing en ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' de functieaanduiding 'groen'.



Figuur 4 Plangebied binnen vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' zijn de gronden onder andere bestemd voor een bedrijf in verhuur, aan- en verkoop en reparatie van auto's en bedrijfsauto's behorende tot milieucategorie 2. De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' met de functieaanduiding zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen. Binnen deze bestemmingen zijn reguliere burgerwoningen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Naast de enkelbestemmingen is er ook een dubbelbestemming aanwezig. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is

van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 cm. Paragraaf 4.3 gaat in op het aspect archeologie.

### **Afweging**

De beoogde herontwikkeling is niet direct toegestaan binnen de huidige bestemmingen. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

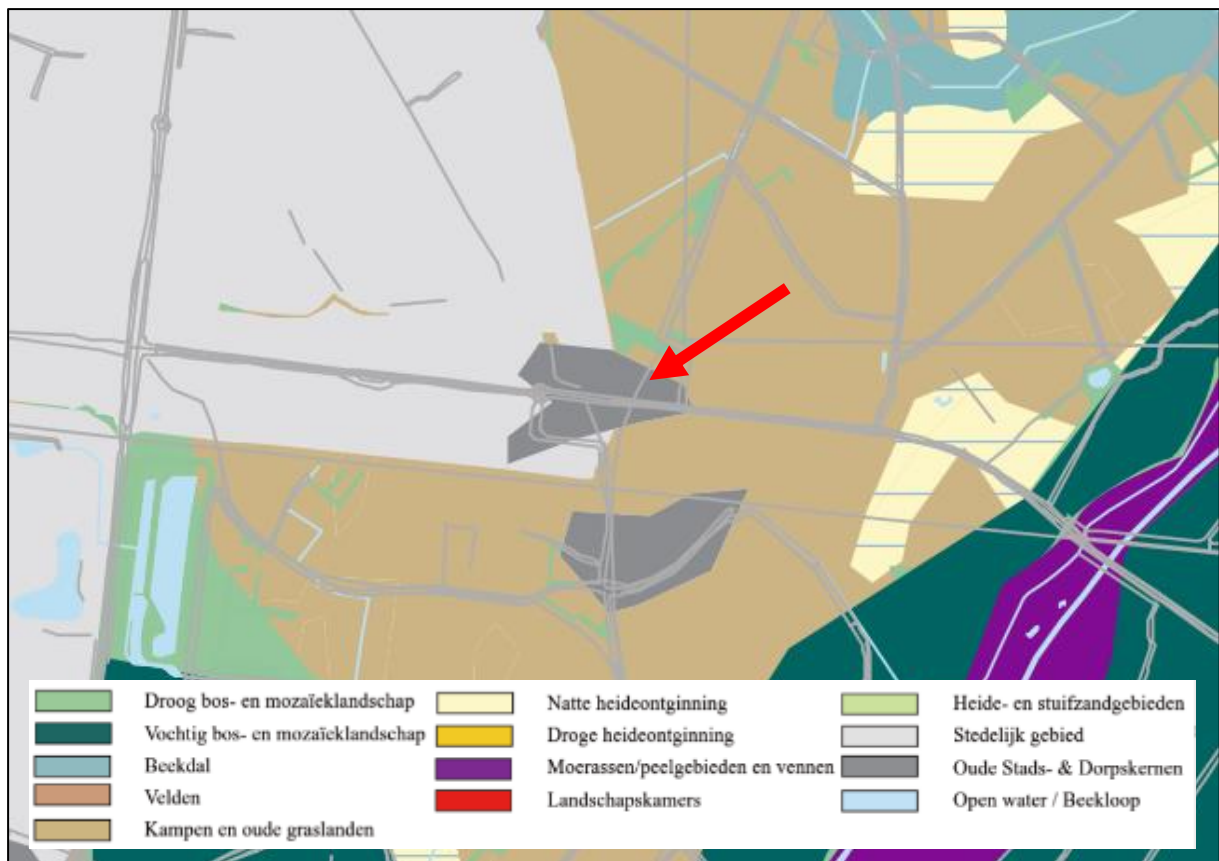
### **3.4.4 Natuur & Landschapsvisie**

Op 23 november 2016 is de Natuur & Landschapsvisie vastgesteld. Deze natuur- en landschapsvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en vormt in feite een verdieping van de Structuurvisie.

De Natuur- en landschapsvisie is een koersdocument naar de toekomst toe. Zij heeft de volgende doelen:

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

Volgens de kaart 'landschapstypen' ligt het plangebied geheel binnen de zone 'Oude stads- en dorpskernen', zoals te zien op de navolgende afbeelding.



Figuur 5 Kaart landschapstypen met plangebied bij rode pijl

#### Oude stads- en dorpskernen:

##### *Huidige verschijningsvorm:*

- Deels verrommeld, relatief open gebied.
- Weilanden en kleinschalige akkers.
- Beperkte natuur- en belevingswaarde.

##### *Beschrijving van het streefbeeld:*

- De stadsrandzone en kernrandzones vormen een parkachtig kleinschalig agrarisch landschap als zachte overgang tussen stad en land.
- De stadsrand zone zuid vormt de groene zoom als fruituin van de stad Weert, met fruitboomgaarden, ruimte voor stadslandbouw, pluk- en gebruikstuinen, scharrelgroen, speel en ontdek natuur.
- De inrichting van een feest- en herdenkingsbos, speelbos en paden naar de natuur zorgen voor een grotere toegankelijkheid en gebruikswaarde van deze zoom.
- De relatie stad en land is verbeterd door het verdunnen van de bebouwingsrand in Keent en Moesel met doorzichten naar de Dijkerakker en het optimaal verknopen van langzaam verkeersroutes tussen de Dijkerakker en de wijken.
- De randzones functioneren als groen-blauwe zone rond de stad en kernen voor de opvang en buffering van regenwater. Deze bufferzones zijn natuurlijk ingericht en voorzien van belevingspaden.

- De groene zoom is ingericht met bloemenweides, extensief beheer, ruimte voor de ontwikkeling van bloeiende en boeiende natuur.
- Met nadruk wordt hier een alliantie aangegaan met wijken, dorpen, particulieren en verenigingen voor inrichting en beheer.
- Een goed ontsloten gebied voor recreatief en functioneel fietsverkeer aansluitend aan het netwerk naar het buitengebied van Weert.
- Het gebied is voorzien van vele rust en belevingspunten als recreatief en ontspanningsgebied.

### *Afweging*

De dertien woningen worden gebouwd op een oud bedrijfsperceel aan de oostzijde van de kern Weert, in de nabijheid van diverse bestaande woningen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een oud bedrijfsperceel en braakliggende grond. De aanwezige natuurwaarden in de omgeving worden naar aanleiding van onderhavig planvoornemen niet aangetast.

Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van de voormalige bedrijfskavel, waarbij verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en wordt aangevuld met vijf vrijstaande woningen en acht levensloopbestendige woningen. De woningen worden gerealiseerd op ruime percelen, met voldoende ruimte voor groen en hemelwater-berging. Dit sluit aan bij het streefbeeld voor dit type gebied.

De voorgenomen ontwikkeling zal het streefbeeld zoals genoemd in de natuur- en landschapsvisie dus niet nadelig aantasten. Daarnaast is er in het plangebied voldoende ruimte voor het ontwikkelen van (nieuw) groen, doordat de woonkavel niet volledig zal worden bebouwd.

Bovendien vindt onderhavig planvoornemen binnen bestaand stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling van 14 woningen, waarvan een bestaande woning, vijf vrijstaande woningen en acht levensloopbestendige woningen, is hierdoor in overeenstemming met de natuur- en landschapsvisie en heeft geen negatieve effecten op de aanwezige landschappelijke waarden.

## **3.5 Afweging beleidskader**

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde functie wijziging past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.



## 4. ONDERZOEK

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

##### **Algemeen**

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming van de gronden heeft een bedrijfsbestemming. Aangezien de ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning tot reguliere woning en de realisatie van elf grondgebonden woningen, dient aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

##### **Onderzoek**

In 2017 heeft Versa Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat delen van de gronden als 'onverdacht' en delen als 'verdacht' kunnen worden beschouwd. Plaatselijk zijn licht verhoogde gehalten aan metalen aangetoond. Daarnaast zijn ook verhoogde gehalten aan koper en/of zink aangetoond en licht verhoogde gehalten aan cadmium en lood.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, xylenen, molybdeen of zink aangetoond. De verhoogde concentraties kennen een natuurlijke oorsprong dan wel zijn bekend in de omgeving waar de locatie deel van uitmaakt. Ter plaatse zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Op basis van de historie van de locatie en de waarnemingen is geen sprake van een asbest verdachte locatie.

##### **Conclusie**

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem leidt uitgezonderd ter plaatse van de voormalige Begijnenpeelweg niet tot gebruiksbepalingen voor woningen, en is geschikt voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van de Begijnenpeelweg zal in de regels een voorwaardelijke verplichting tot sanering van de bodem worden opgenomen waardoor de grond ook hier geschikt wordt voor de beoogde woonfunctie. Er is bij het huidige gebruik en in het kader van het beoogde doel van dit onderzoek op dit moment geen reden voor een nader grond- of grondwateronderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport in de bijlagen.

---

<sup>2</sup> Versa Bodemadvies, Verkennend bodemonderzoek Roermondseweg 135 te Weert, Rapportnummer: 15.P025.r01, d.d. 8 april 2017

## 4.1.2 Geluidhinder

### **Algemeen**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet bepaalt hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

### **Onderzoek**

De woningen zijn volgens de Wgh geluidgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de Roermondseweg. De Roermondseweg betreft een 50km/u weg. Ter plaatse is reeds een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd<sup>3</sup>.

### Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat alle woningen, behalve voor woonblok 4 en 5, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Roermondseweg. De hoogste geluidbelasting binnen het plangebied bedraagt 60 dB. De maximale grenswaarde van 63 wordt dus nergens overschreden. Voor de locatie zijn maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg niet reëel vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële redenen. Deze overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde kunnen worden vergund door de aanvraag van hogere waarden.

Om een aanvraag in te kunnen dienen voor het verlenen van de hogere waarden zal moeten worden onderbouwd op welke wijze invulling wordt gegeven aan een akoestisch gunstige indeling van de verblijfsruimten van de woningen. Binnen onderhavig initiatief zullen de verblijfsruimten van de woningen zoveel als mogelijk aan de achterzijde van de woningen worden gerealiseerd. Daar waar dit niet mogelijk is zal de nader te bepalen gevelwering er voor zorgen dat sprake is van een goed woon -en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaai. Op deze manier zal de geluidsoverlast binnen de woningen zoveel mogelijk worden beperkt.

### Railverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden op de gevels van de woningen. Dit betekent dat ten gevolge van railverkeerslawaai geen aanvraag hogere waarde noodzakelijk is.

---

<sup>3</sup> M&A Omgeving B.V. Akoestisch onderzoek Roermondseweg 135-137, projectnummer: 220-WRo135-137-wl-ri-cum-v3, .d.d 25 mei 2023

## **Conclusie**

Vanuit het aspect geluidhinder bestaat in eerste instantie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Voor onderhavige ontwikkeling zullen hogere grenswaarden worden aangevraagd.

### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer beschrijft de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### **Het Besluit NIBM**

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijnstof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### **Regeling NIBM**

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.

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is slechts sprake van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van elf grondgebonden woningen. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

### **Achtergrondwaarden**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. 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>.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse 17,1 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>2,5</sub> 9,4 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> 16,2 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

#### **4.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

#### **Beleid**

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom een risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De woningen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

### **Toetsing**

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de N280 en het spoortraject waarover risicovol transport plaatsvindt is door Econsultancy een onderzoek externe veiligheid<sup>4</sup> (kwantitatieve risicoanalyse) uitgevoerd. Het onderzoek heeft als doel het bepalen van het groepsrisico in relatie tot de oriëntatiewaarde uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Wet en Regeling Basisnet.

Uit de berekeningen volgt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriënterende waarde. De realisatie van het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico zal worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

<sup>4</sup> Econsultancy, onderzoek externe veiligheid Roermondsweg 135, Weert, rapportnummer: 16767.001 D3, d.d. 27 januari 2023

#### 4.1.5 Milieuzonering

##### **Algemeen**

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

##### **Toetsing**

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerd 'gemengd gebied', aangezien de projectlocatie is gelegen aan de rand van het centrum van Weert in een gebied met verschillende functies. De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

Vanwege de ligging van de ontwikkeling ten opzichte van het nabijgelegen bedrijventerrein (Moedijk) is een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ter plaatse van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. Omdat er sprake is van een 'gemengd gebied' kan deze richtafstand teruggebracht worden tot 50 meter. Zodoende is door M&A Omgeving BV een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering'<sup>5</sup> uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de relevante bedrijven allemaal een milieucategorie 2 bedrijf betreffen (zie onderzoeksrapportage). Hiervoor geldt een maximale afstand van 30 meter. De woningen worden op een grotere afstand van 30 meter van deze bedrijven gerealiseerd.

De bedrijfswoning aan de Roermondseweg 135 valt momenteel binnen de contour van 30 meter. Aangezien dit een bestaand geluidsgevoelig gebouw is, fungeert deze woning sowieso als maatgevende belemmering voor de genoemde bedrijven. De woning Roermondseweg 135 is namelijk dichterbij het bedrijventerrein gesitueerd dan de nieuwe te realiseren woningen in het plan.

---

<sup>5</sup>M&A Omgeving BV, onderzoek bedrijven en milieuzonering, d.d. 25 mei 2023



De afstand van de woning Roermondseweg 135 tot het bouwvlak van het bedrijf dat het verste weg ligt is minder dan 50 meter, waardoor er geen categorie 3 bedrijf meer gevestigd kan worden. De woning aan de Roermondseweg 135 is dus tevens maatgevend voor de maximaal mogelijke planologische invulling van dat gedeelte van het bedrijventerrein. Het plangebied vormt hiervoor dus geen extra belemmering.

Tot slot ligt er ten oosten van het plangebied een boomgaard. Voor deze boomgaard geldt een spuitzone van 50 meter. Het dichtstbijzijnde punt van de boomgaard is op een afstand van ruim 75 meter tot de meest oostelijke grens van de beoogde woningen gelegen. Op de navolgende afbeelding is de afstand weergegeven.



Figuur 7 Uitsnede luchtfoto met de afstand van de meest oostelijke woning (rode lijn) tot de boomgaard (blauwe lijn)

### **Conclusie**

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

## **4.2 Leidingen en infrastructuur**

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering voor het initiatief.

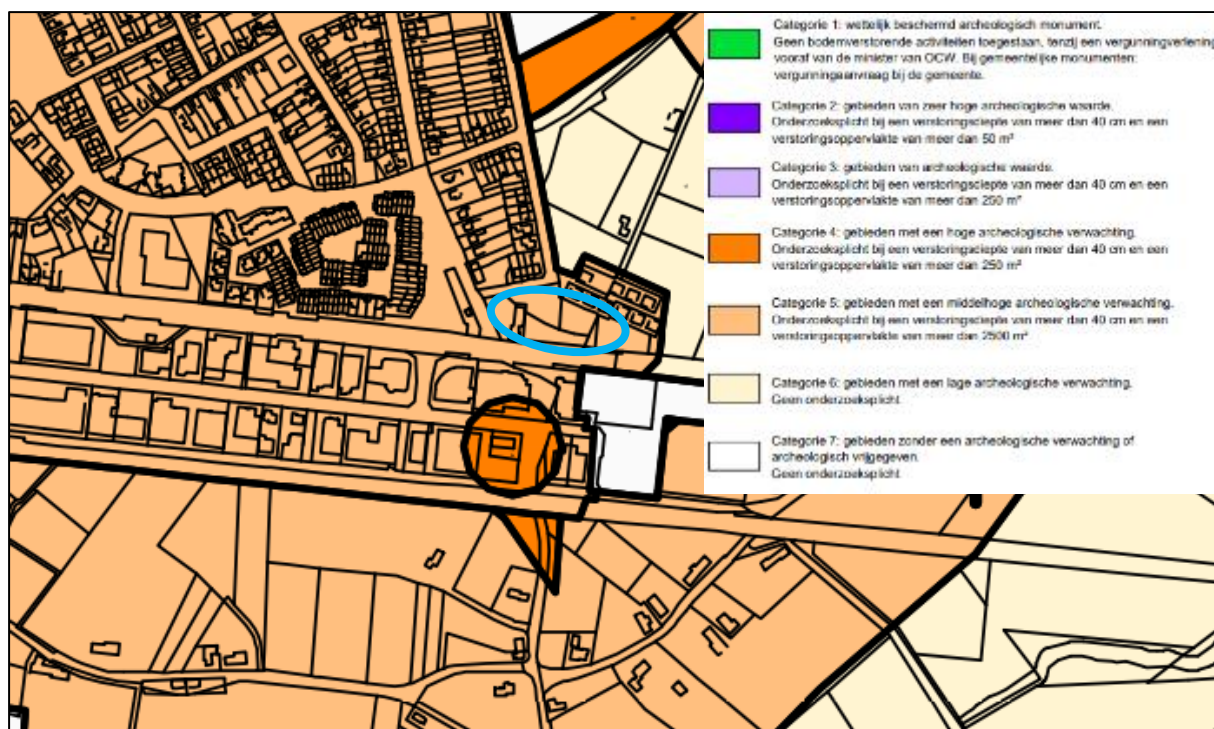


### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

#### Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.3 reeds is aangegeven, is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing volgens het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 cm.

Dit blijkt ook uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Weert, waarop aan het plangebied de archeologische verwachting 'middelhoog' is toegekend. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van elf grondgebonden woningen.



Figuur 8 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Weert met globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

In onderstaande tabel zijn alle verstoringen van de beoogde ontwikkeling weergegeven en opgesomd. Hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario waar alle mogelijke bodemingrepen zo groot mogelijk zijn opgezet. De bodemingrepen bestaan uit de bebouwingsoppervlakte van de woningen, bijgebouwen, eventuele uitbreidingen en de berging van het water. In totaal is het verstoringsooppervlak circa 2.351 m<sup>2</sup>. De ondergrens van 2.500 m<sup>2</sup> wordt hiermee niet overschreden. Zodoende is een archeologische onderzoek niet noodzakelijk geacht.

	Hoofd	Bijgebouw en vlak	50%	max.150 m2	Max. Bebouwd	Fundering > 400 -MV	Berging 100mm	Benodigde berging	Benodigde berging	Lava 1m3 = 480L	Hoogte koffer	Oppervlak te koffer	Bodem ingrepen
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M	M3	L	M3	M	M2	M2
S1	199,38												199,38
S2	44,71												44,71
	<b>A</b>			<b>B</b>	<b>C= A+B</b>	<b>D= Cx30%</b>						<b>E</b>	<b>D+E</b>
1	82,86	107,04	53,52	53,52	136,38	40,91	0,10	13,64	13638,00	28,41	1,50	18,94	59,86
2	77,42	86,49	43,25	43,25	120,67	36,20	0,10	12,07	12066,50	25,14	1,50	16,76	52,96
3	90,02	97,35	48,68	48,68	138,70	41,61	0,10	13,87	13869,50	28,89	1,50	19,26	60,87
4	90,06	97,31	48,66	48,66	138,72	41,61	0,10	13,87	13871,50	28,90	1,50	19,27	60,88
5	77,47	86,35	43,18	43,18	120,65	36,19	0,10	12,06	12064,50	25,13	1,50	16,76	52,95
6	77,51	86,31	43,16	43,16	120,67	36,20	0,10	12,07	12066,50	25,14	1,50	16,76	52,96
7	77,52	86,25	43,13	43,13	120,65	36,19	0,10	12,06	12064,50	25,13	1,50	16,76	52,95
8	68,17	79,32	39,66	39,66	107,83	32,35	0,10	10,78	10783,00	22,46	1,50	14,98	47,33
	<b>A</b>			<b>B</b>	<b>C= A+B</b>								<b>C+E</b>
10	191,98	323,41	161,71	150,00	341,98		0,10	34,20	34198,00	71,25	1,50	47,50	389,48
11	156,14	464,01	232,01	150,00	306,14		0,10	30,61	30614,00	63,78	1,50	42,52	348,66
12	155,62	500,55	250,28	150,00	305,62		0,10	30,56	30562,00	63,67	1,50	42,45	348,07
13	156,00	385,59	192,80	150,00	306,00		0,10	30,60	30600,00	63,75	1,50	42,50	348,50
-S1													-199,38
14	228,40	366,58	183,29	150,00	378,40		0,10	37,84	37840,00	78,83	1,50	52,56	430,96
<b>Totaal</b>													<b>2351,12</b>

Tabel inventarisatie bodemingrepen

### **Cultuurhistorie**

Ter plaatse van het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die aangemerkt kunnen worden als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. De Roermondseweg waar het plangebied aan is gelegen heeft eveneens geen cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van elf grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanliggende wegen en dus de bestaande cultuurhistorische elementen.

### **Conclusie**

Voor dit bestemmingsplan bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

## 4.4 Ecologie

### **Beleidskader**

De Wet natuurbescherming bevat het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en soorten. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in overeenstemming zijn met de Wnb. De provincie is bevoegd gezag voor soortenbeschermingsbepalingen en gebiedsbeschermingsbepalingen uit deze wet. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwijs significante effecten optreden ten opzichte van deze gebieden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

### **Toetsing**

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Sarsven en de Banen', 'Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven' en 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' bevinden zich respectievelijk op circa 3,2 kilometer ten oosten, circa 5,8 kilometer ten noordwesten en circa 7,2 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het

projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van elf grondgebonden woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend<sup>6</sup>.

Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase én gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in bijlage 4 opgenomen onderzoeksrapportage.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### **Toetsing**

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de goudgroene natuurzone, en ligt op ongeveer 1,1 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

---

<sup>6</sup> M&A Omgeving BV, Aerius-berekening Roermondseweg 135, Projectnr: 221-WRo135-137-lk-v3, d.d. 15 mei 2023.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

### **Toetsing**

Om de (potentieel) aanwezige soorten in beeld te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.<sup>7</sup> Deze quickscan is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket). In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in september 2021 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten).

Tijdens het onderzoek zijn geen sporen aangetroffen van de reeds benoemde diersoorten. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing (de bedrijfswoning wordt niet gesloopt) en de hierop volgende nieuwbouw van woningen op het perceel, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Het open karakter in de omgeving blijft gehandhaafd. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

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

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

### *Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

---

<sup>7</sup> M&A Omgeving B.V. Quickscan flora en fauna 'Roermondseweg 135' te Weert, Projectnr. 221-WRo135-137-nw-v2, d.d. 30 maart 2023

### **Toetsing**

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

### **Ecologie totaal**

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Onderhavig initiatief betreft de sloop van de bedrijfsbebouwing van het voormalige autogaragebedrijf. De bedrijfswoning wordt gewijzigd tot reguliere woning en daarbij worden in totaal dertien grondgebonden woningen gerealiseerd. Aan de Roermondseweg worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de Achterstestraat worden acht levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is worstcase uitgegaan van acht twee-onder-een-kap koopwoningen en zes vrijstaande koopwoningen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Weert (matig stedelijke gemeente). In totaal worden er circa 118 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de capaciteit van de omliggende wegen zal deze toename geen negatieve gevolgen hebben wat betreft overbelasting van de wegen.

### **Parkeren**

Voor de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied is uitgegaan van onderstaande berekening:

In totaal worden er dertien woningen gerealiseerd waarvan vijf vrijstaande woningen en acht levensloopbestendige woningen. De berekening is worst-case ingestoken waarbij de acht levensloopbestendige woningen als twee-onder-een-kap woning worden beschouwd. Gemiddeld zijn er in het toekomstige planvoornemen  $(5 \times 2,2 + 8 \times 2,1) = 27,8 = 28$  parkeerplaatsen benodigd. Er worden in totaal 28 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 27 parkeerplaatsen op eigen terrein (twee per woning) worden gesitueerd. De meest westelijk levensloopbestendige woning krijgt een parkeerplaats in het openbaar gebied. Zodoende is er dus sprake van voldoende parkeerplaatsen.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.6 Waterhuishouding

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterprogramma 2022-2027 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie 2021 (POVI2021), de Omgevingsverordening Limburg 2014, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

#### *Grondwater*

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. 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 Brunsumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden. De ligging binnen deze zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

#### *Oppervlaktewater*

In de directe omgeving van het plangebied is geen watergang gelegen. De dichtstbijzijnde watergang is de 'Zijtak Leukerbeek'. Deze watergang betreft een primaire watergang en is op circa 150 meter ten noorden van het plangebied gelegen. Verder bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

#### *Afvalwater en hemelwater*

In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat zowel het afvalwater als het hemelwater worden geloosd op één riool. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm

in 24 uur. In de toekomstige situatie worden de infiltratievoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. Per woning zal dan berekend worden hoeveel kubieke meter water dient te worden geïnfiltreerd. Voor de levensloopbestendige woningen is dit minimaal ( $68,2 \text{ m}^2 \times 0,1$ ) =  $6,82 \text{ m}^3$  en maximaal ( $90 \text{ m}^2 \times 0,1$ ) =  $9 \text{ m}^3$ . Voor de vrijstaande woningen zal dit minimaal ( $155,6 \text{ m}^2 \times 0,1$ ) =  $15,56 \text{ m}^3$  zijn en maximaal ( $228,4 \text{ m}^2 \times 0,1$ ) =  $22,84 \text{ m}^3$ .

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is al eerder in de toelichting (tabel bodemingrepen in paragraaf 4.3 Archeologie) weergegeven. Op basis van het toekomstige verharde oppervlak is de benodigde berging (op basis van 100 mm in 24 uur) per woning berekend. De berging zal in de vorm van lavakoffers op eigen terrein worden toegepast.

### **Conclusie**

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling treden er geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

## **4.7 M.e.r.-beoordeling**

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie is als separaat document opgesteld.



## **5. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Planonderdelen**

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' van de gemeente Weert.

### **5.2 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is geheel bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is deels een bouwvlak opgenomen dat de volledige bebouwing betreft.

### **5.3 Toelichting op de planregels**

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

### 5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

#### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

#### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

### *'Verkeer'*

De voor 'Verkeer' bestemde gronden met functieaanduiding 'groen' zijn ten behoeve van het behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen.

### *'Wonen'*

#### **Beleid**

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van 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 woning nagestreefd.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woning betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen, vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. 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.
8. 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 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

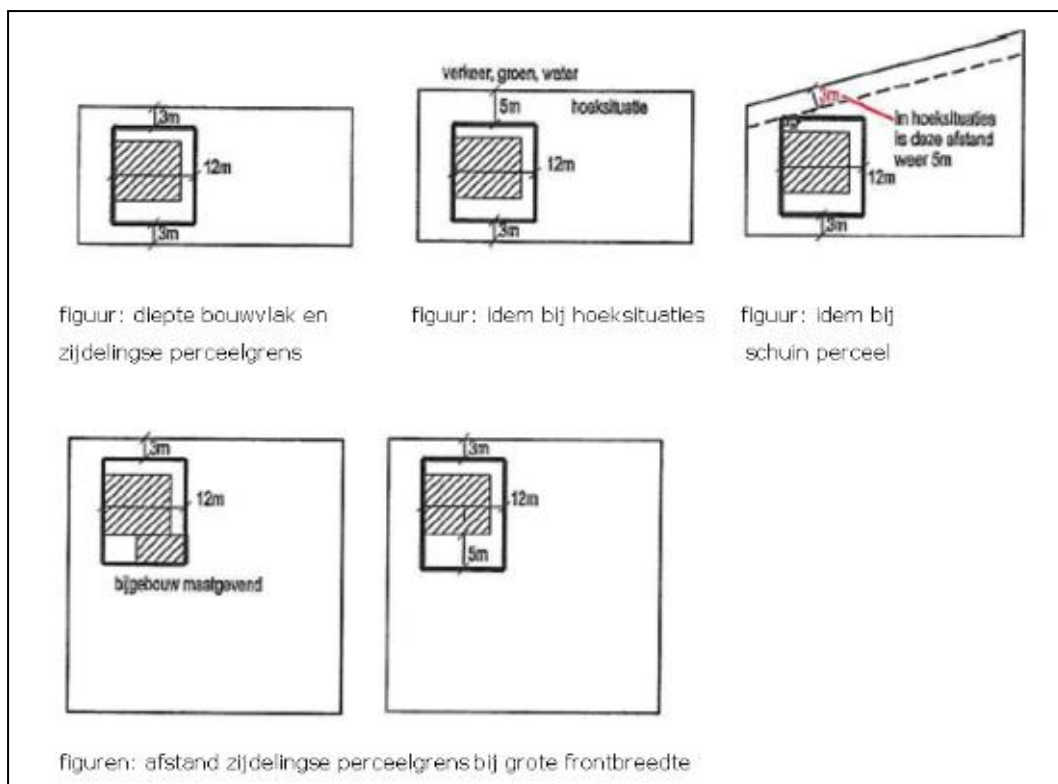
Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte in een aangebouwd bijgebouw gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt. Een afhankelijke woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte 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.

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

### Bouwvlak

Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel en het beoogde ontwerp van de woning en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van 4,5 m en 7,5 m voor de levensloopbestendige woningen en 6,5 m en 10 m voor de vrijstaande woningen. Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons 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.



### *'Waarde - Archeologie middelhoog'*

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

### **5.3.3 Algemene regels**

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

#### *Anti-dubbelregel*

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruik, en zijn enkele afwijkingsmogelijkheden daarvan gegeven.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Deze bepaling geeft aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid om kleine wijzigingen aan te brengen het bestemmingsplan.

#### *Overige regels*

De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en bevatten een regeling omtrent het parkeren.

#### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

##### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

##### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

## 6. HANDHAVING

### 6.1 Inleiding

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

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

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

### 6.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH).

Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, 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 handhavingssuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningplichtige 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 gemeente brede 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 handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Aangezien dit initiatief ziet op de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van dertien grondgebonden woningen is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor een verplichting geldt tot kostenverhaal. Hier wordt invulling aan gegeven middels een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

**Inspraak**

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

**Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.

## 8. PROCEDURE

### 8.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan, welke conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 21 december 2022 is geplaatst.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor een ieder.
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.







