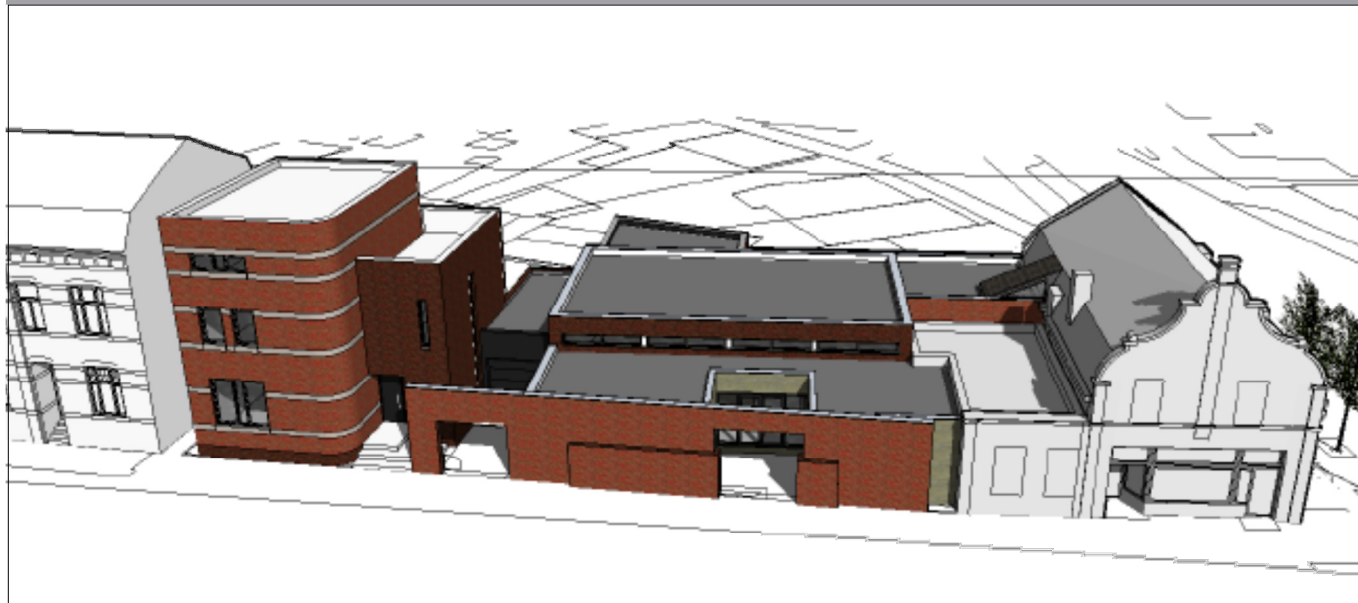


bestemmingsplan  
'Biest 112'  
gemeente Weert

status: ontwerp  
datum: 29 mei 2013  
projectnummer: 404651R.2001



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                               | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                     | 1         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied                     | 2         |
| 1.3      | Het vigerend bestemmingsplan                   | 2         |
| 1.4      | Nieuw bestemmingsplan                          | 3         |
| <br>     |                                                |           |
| <b>2</b> | <b>Beleid</b>                                  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Inleiding                                      | 4         |
| 2.2      | Rijksbeleid                                    | 4         |
| 2.3      | Provinciaal beleid                             | 6         |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid                            | 7         |
| <br>     |                                                |           |
| <b>3</b> | <b>Projectprofiel</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1      | Inleiding                                      | 12        |
| 3.2      | Het planvoornemen                              | 12        |
| 3.3      | Gebiedsbeschrijving                            | 13        |
| 3.4      | Projectbeschrijving                            | 14        |
| 3.5      | Privacy                                        | 18        |
| 3.6      | Bezonning                                      | 18        |
| <br>     |                                                |           |
| <b>4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>                      | <b>19</b> |
| 4.1      | Inleiding                                      | 19        |
| 4.2      | Bodemkwaliteit                                 | 19        |
| 4.3      | Wet geluidhinder                               | 20        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                                 | 21        |
| 4.5      | Archeologie en cultuurhistorie                 | 22        |
| 4.6      | Flora en Fauna                                 | 23        |
| 4.7      | Kabels en leidingen                            | 25        |
| 4.8      | Geurhinder                                     | 25        |
| 4.9      | Milieubescherming, veiligheid en overige zones | 25        |
| 4.10     | Milieuzonering                                 | 25        |
| 4.11     | Externe veiligheid                             | 26        |
| <br>     |                                                |           |
| <b>5</b> | <b>Waterhuishoudkundige aspecten</b>           | <b>27</b> |
| 5.1      | Watertoets                                     | 27        |
| 5.2      | Waterhuishoudkundige situatie                  | 27        |
| 5.3      | Invloed van het planvoornemen                  | 27        |
| 5.4      | Riolering                                      | 27        |
| 5.5      | Waterkaarten Peel en Maasvallei                | 28        |



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>6 Juridische opzet</b>    | <b>29</b> |
| 6.1 Inleiding                | 29        |
| 6.2 Uitgangspunten           | 29        |
| 6.3 Inleidende regels        | 30        |
| 6.4 Bestemmingsregels        | 30        |
| 6.5 Algemene regels          | 32        |
| 6.6 Overgangs- en slotregels | 33        |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| <b>7 Haalbaarheid</b> | <b>34</b> |
|-----------------------|-----------|

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>8 Procedure</b>             | <b>35</b> |
| 8.1 De te volgen procedure     | 35        |
| 8.2 Kennisgeving voorbereiding | 35        |
| 8.3 Watertoets                 | 35        |
| 8.5 Vooroverleg                | 35        |
| 8.6 Vaststelling               | 35        |

## **Bijlagen**

|            |                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1: | Verkennd bodemonderzoek<br>(Aeres Milieu, project AM11100, 15 juni 2011)                                                                 |
| Bijlage 2: | Akoestisch onderzoek woning Biest 112a te Weert<br>(K+ adviesgroep, projectnr M11 115.401, 24 mei 2011)                                  |
| Bijlage 3  | Akoestisch onderzoek zaal De Hook Biest te Weert<br>(K+ adviesgroep, projectnr M12 098.401, 27 april 2012)                               |
| Bijlage 4: | Flora en Faunaquickscan Biest 112-112a te Weert<br>(Aeres Milieu, project AM11100, 9 mei 2011)                                           |
| Bijlage 5: | Archeologie (Raap-notitiernr. 4021 Plangebied Biest 112 te Weert Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek met visuele inspectie) |





## 1 Inleiding

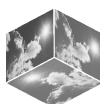
### 1.1 Aanleiding

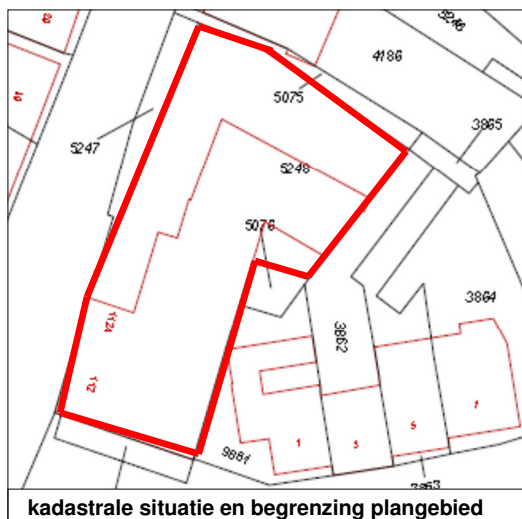
Bij de gemeente Weert is een verzoek binnen gekomen om op het perceel aan de Biest 112 het bestaande café met zaal 'de Hook' uit te breiden en op het achterliggende terrein een woning te realiseren.

Het café met zaal 'de Hook' is een horecagelegenheid, welke middels meerdere generaties op deze locatie actief is. Naast het functioneren als dorpscafé herbergt café 'de Hook' een aantal verenigingen die actief gebruik maken van de bestaande zaal.

Hoewel de bedrijfsvoering momenteel nog rendabel is, is het van belang dat café 'de Hook' ook voor de toekomst nog voldoende perspectief heeft om het bestaan te continueren. Hiertoe is een uitbreiding van de horecagelegenheid, zowel qua functies als qua oppervlakte onvermijdelijk. Door café 'de Hook' zijn hiertoe plannen gemaakt om het bestaande complex deels te amoveren en vervolgens uit te breiden middels een bescheiden vergroting van de zaal, waardoor er een multifunctionele invulling kan worden doorgevoerd, om zodoende het bestaan van het café met zaal te waarborgen.

Daarnaast heeft de eigenaar de wens uitgesproken om op het achterliggende terrein aansluitend aan de uitbreiding van de horecagelegenheid een woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning boven het cafégedeelte blijft gehandhaafd ten behoeve van het behoud van het karakteristieke pand





kadastrale situatie en begrenzing plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. De ontwikkeling wordt derhalve mogelijk gemaakt middels het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend plan betreft deze herziening.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van Weert en ten zuiden van het kanaal de Zuid-Willemsvaart. De omgeving kenmerkt zich aan de noord-, zuid- en westzijde door stedelijk gebied waar onder andere woningen, bedrijven en diverse groenvoorzieningen zijn gelegen. Ten noordoosten is het Industrierrein Doolhof gelegen.

Het plangebied betreft een perceel gelegen aan de ontsluitingsweg de Biest, welke onder andere de woonwijk Molenakker verbindt met het centrum van Weert. Het plangebied wordt in het noorden en zuiden overwegend begrensd door woningen. Ten zuiden grenst het plangebied aan de Franciscuslaan en ten westen aan de Biest.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummer 5248 en meet circa 650 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan '(Woon)gebieden rond het centrum', dat door de raad is vastgesteld op 28 april 2004 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 14 december 2004.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W)' waarbij horeca met een bijbehorende bedrijfswoning is toegestaan. Het planvoornemen gaat uit van continuering van de horecagelegenheid ter plaatse door vervangende en uitbreidende nieuwbouw. De voorgenomen uitbreiding zal daarbij het vigerende bouwvlak overschrijden.



Daarnaast is er sprake van realisatie van een nieuwe woning op het achterste deel van het perceel, grenzend aan de Biest, dat in zijn geheel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Zodoende is de realisering van het planvoornemen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

#### **1.4 Nieuw bestemmingsplan**

Met dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van een bestaande horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning op het perceel de Biest 112 mogelijk gemaakt. Om het planvoornemen mogelijk te maken zullen enkele wijzigingen in de verbeelding en regels worden doorgevoerd door het aanpassen van een bouwvlak met bijbehorende bouwregels en de gebruiksregels ten aanzien van bedrijfswoning en nieuwe woning op het achterste deel van het perceel.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Weert in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd.



## 2 Beleid

### 2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

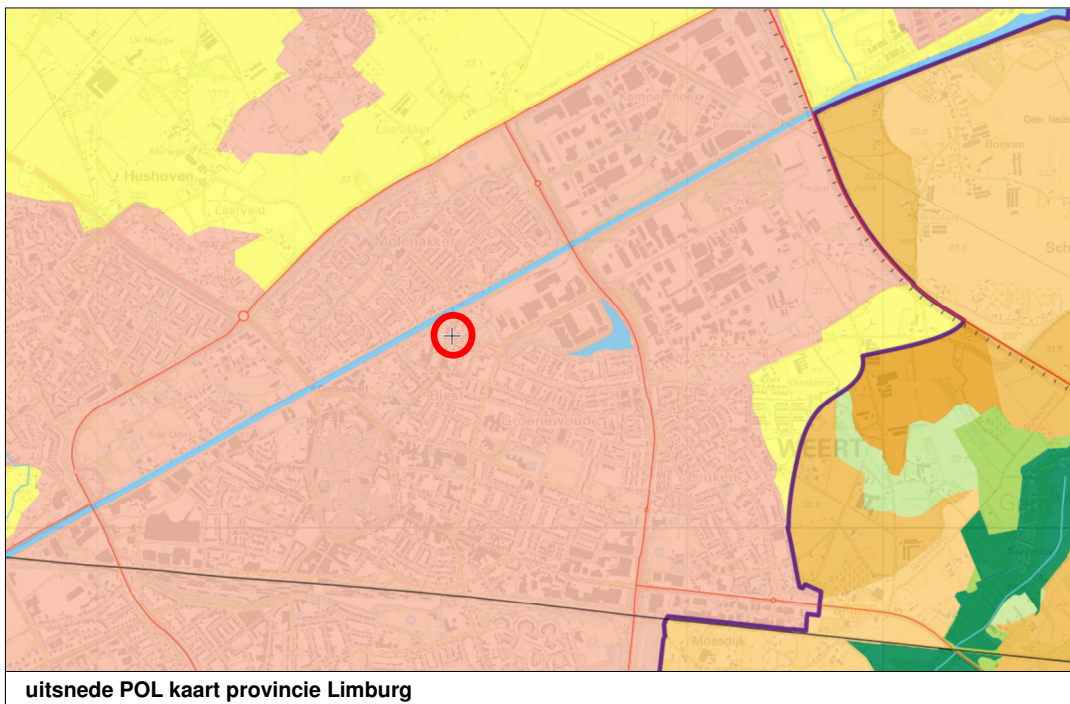
- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren.





Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen gaat uit van opwaardering van de locatie van een bestaand horecabedrijf middels uitbreiding van het bestaande cafe met zaal met bijbehorende bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning in bestaand stedelijk gebied. Op onderhavig plangebied rust vanuit de SVIR geen nationaal belang. Gezien het voorgaande en de kleinschaligheid van het planvoornemen, gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.



## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9: stedelijke bebouwing.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden, zoals het uitbreiden van bestaande functies en het realiseren van nieuwe woningen.

Daarnaast wordt binnen het POL een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio's staan twee perspectieven centraal, te weten:

- De bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

### 2.3.2 Bestaande stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanige reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen wor-



den weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.

Met de uitbreiding van de horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning in combinatie met de realisatie van een nieuwe woning op het achterste deel van het perceel wordt op de huidige locatie continuering beoogd. Behoud en versterking van de vitaliteit is daarbij uitgangspunt. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### *2.4.1 Structuurvisie fase 1*

Het Structuurvisie fase 1 is op 18 maart 2009 vastgesteld. In fase 1 zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een voorlopig actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee het kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve het gezamenlijke kaderstellende beleid.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

1. Levendige, sociale stad.
2. Stad in en voor de regio.
3. Veilige stad.
4. Stad met een matige, evenwichtige groei.
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit aan op de punten 1, 2 en 5. Door de bescheiden uitbreiding van de bestaande horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning in combinatie met de realisatie van een nieuwe woning op de huidige locatie, zal deze functie voor de wijk en voor Weert behouden blijven. Hierdoor blijft deze voorziening een faciliteit binnen de gemeentelijke grenzen. Door de mogelijkheid van realisatie van een uitbreiding van het café en de realisatie van een nieuwe woning op eigen terrein wordt de ondernemerszin in Weert gestimuleerd en uitgestraald.

Het planvoornemen sluit aan op de stadstypering die in de Structuurvisie fase 1 genoemd worden. Na afronding van dit Structuurvisie fase 1 wordt een Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn.



Het planvoornemen is zowel in de welstand als ook in de monumentencommissie behandeld op 15 december 2011 en in principe akkoord bevonden.

#### *2.4.2 Nota bouwen in tuinen*

Gelijktijdig met de vaststelling van de structuurvisie fase 1-document heeft de gemeenteraad de nota 'Het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied' vastgesteld. De nota is opgesteld omdat door burgers diverse verzoeken gedaan werden om een woning op eigen terrein te bouwen en hiervoor geen eenduidig beleid voorhanden was. De nota geeft een afwegingskader om te beoordelen of het verantwoord is aan een verzoek tot het bouwen van een woning medewerking te verlenen. De nota heeft alleen betrekking op het stedelijk gebied.

Voor de beoordeling van een verzoek wordt in ieder geval van de volgende criteria uitgegaan:

1. Het bouwplan moet op een verantwoorde wijze ruimtelijk in te passen zijn. Op basis van een ruimtelijke onderbouwing zal de passendheid aangetoond moeten worden. De op te richten woning moet qua bouwmassa en verschijningsvorm passen in de reeks bouwvolumes en in de ritmering van open en gesloten straatwandgedeelten aan de desbetreffende tuin. De te creëren kavel moet qua maat niet al te zeer een dissonant vormen binnen de bestaande verkaveling. Het karakter van de straat en de beeldvorming voor wat betreft de omgeving zijn hierbij in het geding. Als richtlijn is vastgesteld dat de kavelmaat van de nieuw te bouwen woning minimaal 5/8 van de gemiddelde referentiematen bij de eerstvolgende twee buurkavels dient te zijn.
2. Ten aanzien van het effect van het bouwplan op de omliggende bebouwing is bepaald dat de negatieve gevolgen voor de bewoners geminimaliseerd worden. Het gaat hierbij met name om het waarborgen van de privacy en de bezonning in relatie tot de reguliere woonomgeving en de afstemming van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' hierop.
3. Om de geschiktheid van de locatie te beoordelen dient naast de ruimtelijke voorwaarden ook voldaan te worden aan de standaard eisen en onderzoeken die ook gelden voor de beoordeling van reguliere aanvragen om een bouwvergunning, waarbij een projectbesluit of bestemmingsplanwijziging aan de orde is.
4. Tot slot dient de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden. Het betreft planschade en financiële verevening. De afspraken die hierover worden aangegaan met de initiatiefnemer worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Verevening ten behoeve van de door de gemeente te maken kosten voor de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen alsmede andere verhaalbare kosten volgens de kostensoortenlijst, te berekenen over het nieuw te creëren perceel, maakt deel uit van de overeenkomst.

De nieuwe woningen op het achterste deel van het perceel voldoet aan de gestelde criteria en is zodoende niet in strijd met dit beleid. Tevens is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan waarin o.a. het kostenverhaal is geregeld.



#### *2.4.3 Gemeentelijke Prestatie Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw)*

GPR Gebouw is het instrument voor duurzaam ontwikkelen en bouwen en deze duurzaamheid meetbaar te maken. Het instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. De thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden onderscheiden.

De integrale en eenvoudige opzet maakt GPR Gebouw tot een aantrekkelijk instrument. Vroeg in het planproces leggen samenwerkende partners hun duurzaamheidsambities vast. Duurzaamheid krijgt een duidelijke plek in het ontwikkelingsproces. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op alle thema's worden uitgevoerd. De gemeente heeft reeds een aantal jaren ervaring met dit instrument. Bij de momenteel actuele versie GPR 4.1 wordt een gemiddelde score van 7,5 op de onderscheidene thema's vastgelegd, waar het Bouwbesluit op 6,0 uitkomt.

De nieuwe woning die in het kader van dit bestemmingsplan wordt gebouwd, dient aan de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van Woonkeur en GPR te voldoen.

#### *2.4.4 Welstandsnota (2013)*

Het welstandsbeleid is in 2004 geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers. Het verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Na 7 jaar ervaring met dit welstandsbeleid is het geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde welstandsnota (vastgesteld 10 april 2013).

In de welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Er is onder meer gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en de samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit heeft geleid tot 7 herkenbare gebiedstypen. De verschillen van typering geven aanleiding tot een verschil in de wijze van welstandsbeoordeling.

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota in gebiedstype 'Weert centrum, de Singels met aangrenzende straten'. Het betreft het gebied van de oude stad binnen de Singels, het Bassin, de (straat) Biest, de Maaspoort en de Stationsstraat. Dit gebied heeft het welstandsniveau Bijzonder. Kenmerkend voor dit gebied is het vanuit de Markt uitwaaiend stratenpatroon met de tussengelegen verbindingen, waarin de stedelijke structuur zichtbaar is in gesloten gevelwanden.



In algemene zin geldt dat het gebied van bovenlokaal belang is, waardoor elk beleid gericht is op het verbeteren en versterken van de bestaande kwaliteiten van de binnenstad.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaande horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning in combinatie met de realisatie van een nieuwe woning op het achterste deel van het perceel. Bij de realisatie van het planvoornemen wordt de cultuur-historische waarde van gemeentelijk monument in acht genomen, o.a. door het behoud van de bedrijfswoning boven het cafégedeelte. Naast het bestemmingsplan biedt de Welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden.

#### *2.4.5 Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014*

Op 15 december 2010 is de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie was dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie is afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormt de gemeente Weert de regio Weerterkwartier.

De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeenten en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. De demografische en economische ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het huidige niveau gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%.

De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uit-



breidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

In de woonvisie is ook het aantal woningen voor 'onbenutte bouwmogelijkheden' opgenomen. De nieuwe woning die via dit bestemmingsplan mogelijk worden dienen hieronder te worden beschouwd.





### 3 Projectprofiel

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

#### 3.2 Het planvoornemen

Op de hoek van de Biest en de Franciscuslaan wordt een deel van het aangebouwde bijgebouwen van de bestaande horecagelegenheid gesloopt, waarna uitbreiding in de vorm van nieuwbouw wordt gerealiseerd. Daarnaast zal zoals eerder aangeven, op het achterste deel van het perceel, grenzend aan de Biest, een woonhuis worden opgericht, dat georiënteerd is op de Biest.

De nieuwbouw van de horecagelegenheid zal naast de vraag vanuit de doelgroep ook worden afgestemd aan de huidige wettelijke eisen. De huidige bouwmassa bestaat uit een hoofdgebouw in 1,5 bouwlaag (2e bouwlaag gedeeltelijk in kap) en een aangebouwd bijgebouw in 1 bouwlaag.

Het streven is er op gericht om op de locatie een passende invulling te geven, waardoor er sprake zal zijn van een algehele opwaardering en kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie.





**Hoofdgebouw plangebied (Franciscuslaan)**



**Bebouwing kruising Franciscuslaan / de Biest**



**Bebouwing langs de Franciscuslaan**



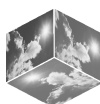
**Bebouwing langs de Biest**

### **3.3 Gebiedsbeschrijving**

De horecagelegenheid, welke al vele generaties op deze locatie gevestigd is, ligt op de hoek de Biest en St. Franciscuslaan op een steenworp van het centrum van Weert. De functie van de omgeving van het plangebied is overwegend wonen in combinatie met diverse functies (tandartsenpraktijk, een boekhouderkantoor, een notaris en diverse andere zakelijke dienstverlening). Het merendeel van de bebouwing uit directe omgeving bestaat uit geschakelde bebouwing welke uitgevoerd is in 1 en 2 bouwlagen met kap.

Het plangebied is gelegen aan de historisch gezien belangrijke ontsluitingsweg de Biest. Het fietsverkeer rond de hoofdontsluitingsweg is middels suggestiestroken geregeld. Voor voetgangers is een trottoir beschikbaar.

Het hoofdgebouw (café gedeelte) is een gemeentelijke monument. Daarnaast maakt het gebouw en bijbehorend perceel deel uit van het beschermde stads- en dorpsgezicht.





**Aangrenzende bebouwing aan de Biest**



**Bouwwerken op het achterterrein**

Op het achterterrein zijn een aantal bouwwerken ten dienste van de horeca gesitueerd, die gezamenlijk een storend beeld leveren. Een muur van circa 2 meter hoog vormt de verbinding tussen het bestaande café met zaal en het aangrenzende statige woning met tandartspraktijk (Biest 114).

De uitstraling van de bestaande bebouwing aan de Biest is zeer divers te noemen en vormt derhalve niet echt een duidelijke referentie voor een potentiële invulling van het onderhavige gebied.

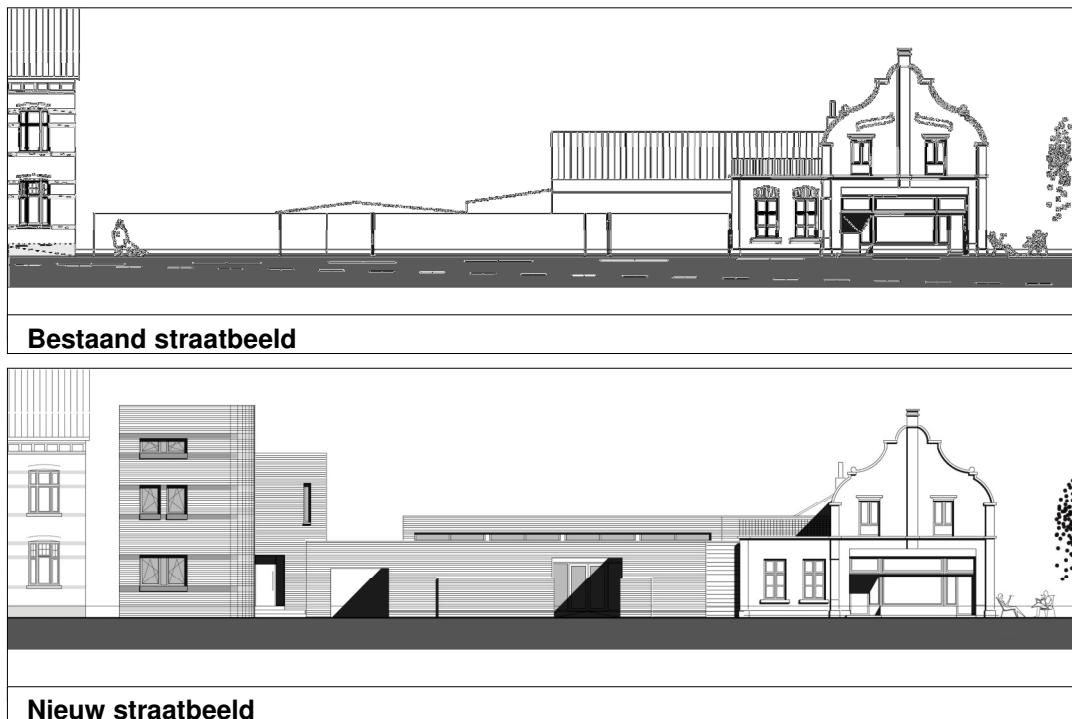
De goothoogte van de aangrenzende statige woning (Biest 114) bedraagt ca. 9 meter, wat de mogelijkheid levert om op verantwoorde wijze een drielaagse bebouwing door te voeren, waarbij het wel van belang is dat richting het café er wel sprake moet zijn van een harmonieuze afbouw.

### **3.4 Projectbeschrijving**

#### *3.4.1 Inleiding*

Het perceel waar de horecagelegenheid op gesitueerd is bestaat uit een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen en achtererf. Dit sluit niet geheel aan op de omgeving daar aangrenzende percelen middels een lintbebouwing zijn ingevuld. De diverse bouwstijlen op het eigen perceel leveren een onsamenvattend geheel waardoor een verstoring in het straatbeeld is ontstaan, met name door de afscherming in de vorm van een muur.





### 3.4.2 Het plan

Zoals eerder vermeld betreft het plan twee functies welke in het plangebied geregeld worden, te weten: horeca en wonen. Beide initiatieven worden door de eigenaar doorgevoerd. De beide functies dienen als een project te worden uitgevoerd, waarbij rekening gehouden wordt met de aangrenzende belendingen, de ligging in het beschermd stads- en dorpsgezicht en de kwaliteiten van het hoofdgebouw zijnde een gemeentelijk monument.

Vanuit dit gegeven in combinatie met de grote verschillen in bouwhoogte van de bestaande belendingen is op deze locatie maatwerk doorgevoerd.

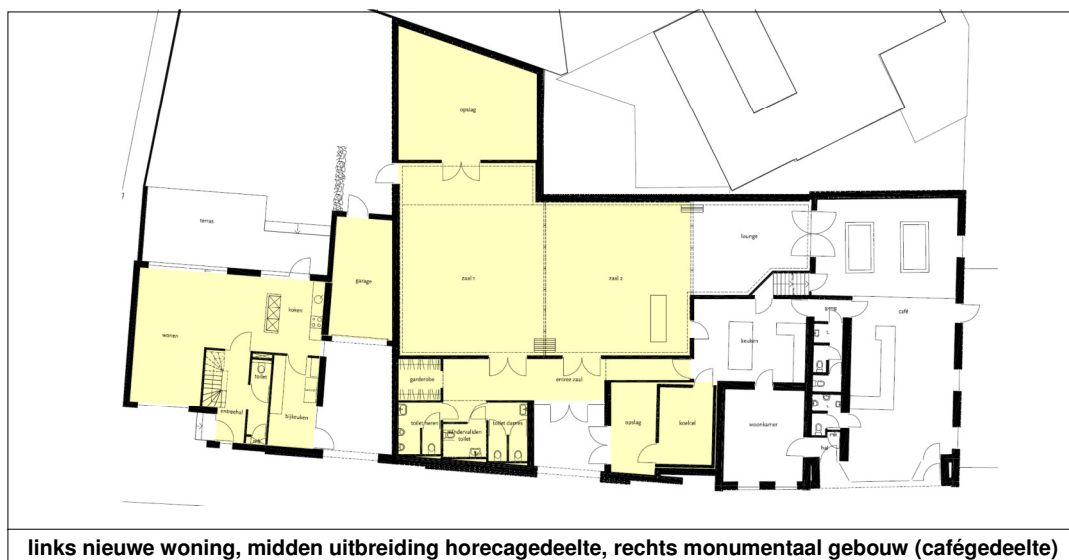
De bestaande situatie geeft een onsamenvattend geheel, ontstaan uit de diverse dakvormen van de aangebouwde bijgebouwen. Derhalve is bij de uitbreiding van de horeca gelegenheid de keuze gemaakt om alle aangebouwde bijgebouwen te amoveren met als doel een gelijkwaardige dakvorm te realiseren, zodat een eenvoudig en rustig straatbeeld ontstaat.

### 3.4.3 Uitbreiding horecagedeelte

De huidige inrichting voldoet niet meer aan de huidige wensen, waardoor het streven er op gericht is om een multifunctionele inrichting door te voeren, om zodoende het bestaan van het café met zaal en bijbehorende bedrijfswoning te waarborgen.

Deze keuze in combinatie met de karakteristieke van de omgeving heeft er toe geleid, dat de aangebouwde bijgebouwen (255 m<sup>2</sup>) worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw (280 m<sup>2</sup>) van het café met zaal. De uitbreiding is zodanig vormgegeven, dat er sprake is van een eenduidige architectuur.





De bestaande muur op de perceelsgrens aan de zijde van de Biest wordt eveneens gesloopt. De nieuwe straatgevel wordt geïntegreerd in de nieuwe bouwmassa. Zo ontstaat er in combinatie met het doorvoeren van een dakafwerking in de vorm van een plat dak een rustig geheel. Dit komt het straatbeeld ter plaatse ten goede.

#### 3.4.4 Nieuwe woning

Door de eigenaar is de wens uitgesproken om op eigen terrein eveneens een woning te realiseren. Vanuit de wens om op locatie maatwerk door te voeren ten voordelen van de algehele uitstraling is gekozen om de woning te projecteren naast de bestaande woning met tandartsenpraktijk (Biest 114).

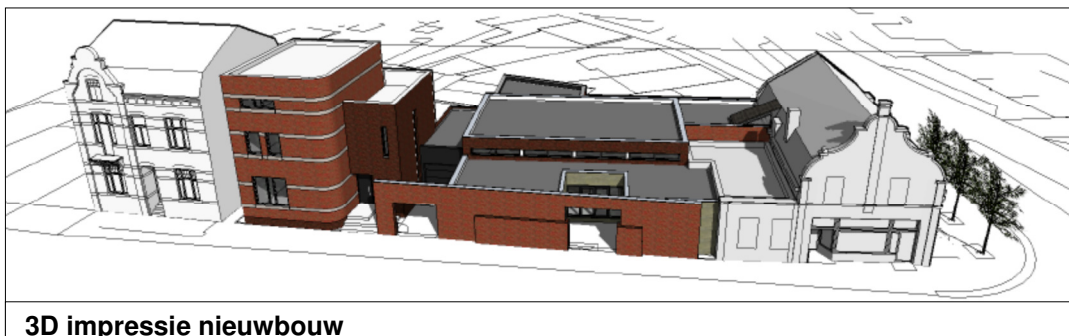
Het betreffende buurpand, bestaande uit 2 lagen met kap, heeft een goothoogte van circa 9 meter en bouwhoogte van circa 12 meter, welke de basis vormt voor uitstraling en massa van de nieuw te realiseren woning. Vanuit de wens om een harmonieuze overgang te bewerkstelligen is gekozen voor een woning welk aan de straatzijde een bouwmassa van 3 lagen (hoogte 10.30 m) laat zien afgedekt met een plat dak.

Het perceel van de nieuwe woning krijgt ongeveer een oppervlakte van ongeveer 290 m<sup>2</sup> en sluit daarmee qua maat aan op de percelen van de woningen in de directe omgeving.

### 3.4.5 Totaalbeeld

Zoals eerder vermeld dient op de huidige locatie de lintstructuur verder te worden versterkt. Gezien de diversiteit aan bouwhoogte betekent dit een extra inspanning voor de uiteindelijke vormgeving. Beide ontwikkelingen (uitbreiding horeca en realisatie nieuwe woning) dienen als een totale eenheid te worden vormgegeven.





Derhalve is de keuze gemaakt om een eigentijdse architectuur door te voeren, waarbij het materiaalgebruik afgestemd is op de bestaande omgeving. De vervangende nieuwbouw van de horecagelegenheid vormt het verbindende element tussen de beide functies waardoor er sprake is van een optimale eenheid.

#### *3.4.6 Massa/dakvorm*

Het monumentale hoofdgebouw van de horecagelegenheid bestaat in zijn huidige vorm uit 1,5 bouwlaag (tweede bouwlaag gedeeltelijk in kap). Het hoofdbouw blijft ongewijzigd daar de ontwikkeling met name gericht is binnen de zone waar nu de aangebouwde bijgebouwen (1 laag) plaats moeten maken voor een passende invulling. In de oude situatie is er sprake van een plat dak en gedeeltelijk een kap. In de nieuwe situatie is er alleen sprake van een plat dak hetgeen een rustiger (straat)beeld geeft.

#### *3.4.7 Rooilijn*

Het planvoornemen betreft behoudens de geplande nieuwe woning vooral een uitbreiding op maaiveld. Aan de Biest wordt binnen de rooilijn (perceelgrens) de uitbreiding van de horecagelegenheid en de nieuwe woning gerealiseerd.

Hier overschrijdt de uitbreiding de huidige rooilijn lees muur (perceelgrens) niet. De beoogde invulling geeft een bijdrage in de versterking van de bestaande lintstructuur.

#### *3.4.8 Parkeren en ontsluiting*

De horecagelegenheid maakt voor de parkeergelegenheid gebruik van de beschikbare bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Dit was in de oude situatie eveneens het geval. Door de uitbreiding c.q. nieuwbouw van de zaal neemt het oppervlak van het horecagedeelte met 25 m<sup>2</sup> (oud 255 m<sup>2</sup> versus nieuw 280 m<sup>2</sup>) toe. De parkeernorm voor horecagelegenheden (matig stedelijk, schil/overloopgebied centrum) zijn op basis van de CROW minimaal 4,0 parkeerplaatsen en maximaal 6,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Voor onderhavige situatie is uitgegaan van het gemiddelde, zijnde 5,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Dit houdt dus in dat voor de uitbreiding c.q. nieuwbouw van de zaal 1,25 parkeerplaatsen (0,25 x 5 parkeerplaatsen) gerealiseerd moet worden.

Gezien dit beperkte aantal van 1 parkeerplaats zal dit opgevangen worden in de openbare ruimte. Daar het klantenbestand welke voornamelijk uit Weert komt, is de verwachting dat het merendeel van de bezoekers op gelijke wijze als voor de uitbreiding te voet of middels



de fiets een bezoek zal brengen. Daarnaast wordt er in de aangrenzende wijk geparkeerd hetgeen nooit tot overlast heeft mogen leiden.

Voor de geplande woning is een garage met verlengde oprit gepland waardoor de woning op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen voorziet.

### **3.5 Privacy**

De privacy voor de omwonende blijft door de nieuwbouw van de horecagelegenheid gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe situatie is behoudens de realisatie van de nieuwe woning vergelijkbaar met de oude. Het betreft weliswaar een afwijkende functie in een woonomgeving. Echter de nieuwbouw past qua schaal en omvang in deze omgeving.

Verder is er contact geweest met de burens. Deze zijn op de hoogte van het planvoornemen. Met de tandarts zijn zelfs afspraken gemaakt dat deze een deel van het bestaande ontsluitingspad naar de achterliggende praktijkruimte kan verbreden door de aankoop van een klein strookje grond. Hierdoor is er voldoende ruimte om de woning te kunnen realiseren. De tandarts is tevens eigenaar en bewoner van de aangrenzende woning.

### **3.6 Bezonning**

Nieuwbouw in een omgeving brengt vaak een verslechtering mee van de huidige bezonning voor omwonenden. In het planvoornemen is dit slechts beperkt het geval. De huidige situering van het hoofdgebouw met 2 bouwlagen blijft hetzelfde en ook de hoogte van de aangebouwde bijgebouwen hiervan zal niet veranderen. De uitbreiding op het perceel zijn 1 bouwlaag hoog. Dit houdt in dat het planvoornemen in zoverre niet meer zon wegneemt.

Ten aanzien van de realisatie van de nieuwe woning dient te worden opgemerkt dat deze nieuwe bebouwing in de avonduren een toename van schaduwwerking kan veroorzaken. Gezien de situering wordt geacht dat deze toenemende schaduwwerking beperkt is in zowel qua duur als omvang.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen nadelig effect wat betreft bezonning met zich mee brengt voor de omgeving.



## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van een horecagelegenheid in de vorm van vervangende nieuwbouw in combinatie met de realisatie van een nieuwe woning. De gronden zijn grotendeels bebouwd. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

Ten behoeve van de ontwikkeling is voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aeres Milieu, project AM11100, 15 juni 2011). De uitkomst van het verkennend bodemonderzoek is samengevat in twee delen. In het eerste deel is de conclusie getrokken dat uit de verzamelde gegevens van het vooronderzoek de onderzoekslocatie als “onverdacht” mag worden beschouwd. In het tweede deel zijn meetgegevens beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood en zink. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zink.

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Op basis van bovenstaande conclusies en aanbevelingen kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het plangebied geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.



### 4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangevoerd dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De uitbreiding van de horeca en de woning zullen worden gerealiseerd aan de Biest en Franciscuslaan.

Deze wegen zijn zone-plichtig. In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (K+ adviesgroep, projectnr M11 115.401, 24 mei 2011) is als bijlage toegevoegd welke de navolgende conclusie laat zien.

#### *Evaluatie en conclusie:*

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt dat geen grenswaarden gelden voor die gevels die op grond van artikel 1 van de Wgh niet als gevel worden aangemerkt (zogenaamde “dove” gevels). Voor “dove” gevels geldt overigens wel een eis ten aanzien van de geluidwerende eigenschappen van een dergelijk gevelvlak.

### **Gezoneerde wegen**

#### *Biest*

- In waarneempunt 1 en 2 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 64 dB voor waarneempunt 1 en 2.
- De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor woonfuncties wordt in waarneempunt 2 op de begane grond en eerste verdieping overschreden. Het plan zou ter plaatse moeten worden voorzien van een dove gevel. Echter uit bijlage IV blijkt dat ter hoogte van dit waarneempunt geen geluidgevoelige ruimten zijn gelegen, maar de bijkeuken en badkamer. Conform artikel 1B lid 5b wordt onder een gevel niet verstaan een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde voor waarneempunt 1 van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuit op financiële bezwaren.
- Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager door middel van bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt is niet mogelijk. Met een dergelijke maatregel kan een geluidreductie worden gerealiseerd van maximaal 5 dB.
- Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op overwegende bezwaren van financiële aard, moet bij de gemeente een verzoek tot vaststelling van een hoger waarde worden ingediend. De procedure hogere grenswaarden moet voorafgaand of gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning een lege plek tussen de bestaande bebouwing opvult.



- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh.

#### *Franciscuslaan*

- In geen enkel waarneempunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden ten gevolge van de Franciscuslaan geen restricties opgelegd aan het bouwplan

Verder is spoorweg- en industrielawaai niet aan de orde gezien de ligging in een woongebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde spoor dan wel bedrijventerrein zijn dermate groot dat deze niet van invloed zijn op het planvoornemen.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

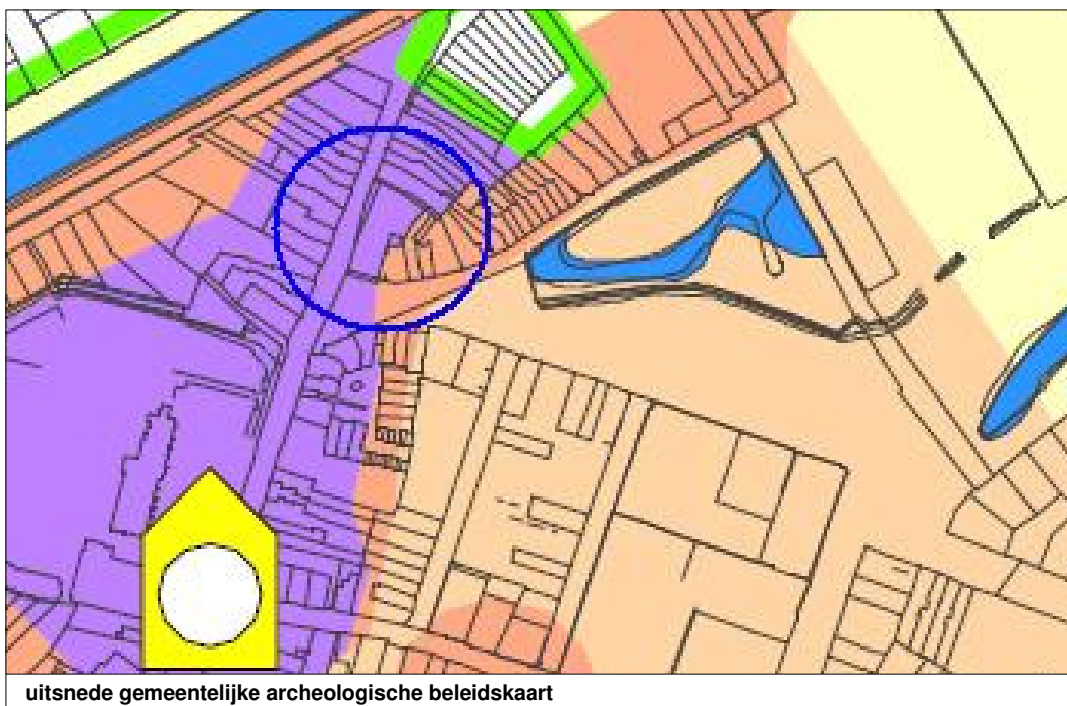
Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijn stof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium  $\geq$  1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van vervangende bebouwing ten behoeve van de uitbreiding van de horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning. De functie van de horecagelegenheid wijzigt hierdoor niet en er is slechts sprake van de toevoeging van 1 woning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Derhalve kan worden geconcludeerd aan de hand van het NIBM-model dat voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.





## 4.5 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.5.1 Archeologie

De Biest is een wijk van de stad Weert en ligt ten noordoosten van het centrum. Weert is gelegen in de provincie Limburg en grenst aan Noord-Brabant en België, daarom wordt de stad ook wel 'de poort van Limburg' genoemd. Verder ligt de stad nabij de Peel, gelegen aan de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied situeert zich tevens langs één van de oudste invalswegen van en naar het centrum en heeft een omvang van  $\pm 500-600 \text{ m}^2$ . Het onderzoek in het plangebied is aangemeld onder ARCHIS, onderzoeksmeldingsnummer 46544.

In het proces van de archeologische monumentenzorg, welk is uitgevoerd conform het gemeentelijk archeologiebeleid, is als eerste stap een archeologisch bureauonderzoek en een visuele inspectie op het perceel uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het onderzoeksrapport "Raap-notitiernr. 4021 Plangebied Biest 112 te Weert Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek met visuele inspectie". Uit dit rapport blijkt dat op het perceel een, nog niet gedateerde maar waarschijnlijk uit de middeleeuwen daterende, waterput voorkomt. In de aanbeveling en het selectieadvies wordt aangegeven dat er een hoge archeologische waarde is voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Als vervolgonderzoek wordt geadviseerd een waarderend proefsleuvenonderzoek, dan wel een archeologische begeleiding bij de grondverstorende activiteiten uit te voeren. Gezien de voorgenomen bouwmassa, waarbij het hoofdgebouw uit 3 lagen bestaat en de overige bebouwing eveneens meerlaags is, zal er een aanzienlijke grondverstoring optreden. Deze grondverstoring is anders dan in het hierboven genoemde onderzoeksrapport wordt omschreven, en overschrijdt de minimale verstoringssomvang welk omschreven is in de beleidsnota archeologie. Derhalve dient als archeologisch vervolgonderzoek een begeleiding



van de grondverstorende werkzaamheden te worden uitgevoerd. Dit betreft zowel archeologische begeleiding van sloop-, bouwvoorbereidende- als bouwactiviteiten die dieper reiken dan 40 cm.

Alvorens de archeologische begeleiding kan worden uitgevoerd dient een programma van eisen te worden opgesteld. Dit programma van eisen dient voorafgaand aan grondverstorende activiteiten te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid, zijnde de gemeente Weert.

In het kader van de toekomstige renovatie en uitbreiding café 'de Hook' wordt desondanks geen verder archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Hiervoor kunnen een aantal argumenten naar voren worden gebracht.

Gezien de archeologische waarde krijgt het perceel behalve de bestemming 'Wonen' een dubbelbestemming als 'Waarde – Archeologie zeer hoog'. Aan deze laatste dubbelbestemming wordt een bouw- en aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat bij toekomstige grondverstorende activiteiten op het perceel opnieuw archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

#### *4.5.1 Cultuurhistorie*

Het cafégedeelte met bedrijfswoning is aangewezen als gemeentelijk monument. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is het wenselijk dat de monumentale eigenschappen van dit gebouw gewaarborgd blijven. Zodoende is in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

Daarnaast maakt het gebouw en bijbehorend perceel deel uit van het beschermde stads- en dorpsgezicht Weert, Gebied I – Binnenstad met uitlopers. In dit kader is voor het plangebied tevens de aanduiding 'Gemeentelijk Stads- en dorpsgezicht' opgenomen.

## **4.6 Flora en Fauna**

### *4.6.1 Inleiding*

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.



Om uit te sluiten dat er mogelijke beschermende soorten binnen het plangebied voorkomen is een quickscan naar flora en fauna (Aeres Milieu, project AM11100, 9 mei 2011) uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde quickscan kan het volgende gesteld worden.

#### Flora- en faunawet

##### *Beschermde dieren uit de categorie algemene soorten: vrijstelling*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie algemeensoorten voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Er hoeft derhalve geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

##### *Voorkomen doden of verwonden dieren*

De in de Flora- en faunawet genoemde algemene zorgplicht is ook op beschermde soorten uit de categorie algemene soorten van toepassing. Beschermde diersoorten die tijdens het verwijderen van veetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

#### Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciaal natuurbeleid.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Een quickscan wordt daarom niet nodig geacht maar desondanks toch doorgevoerd en als bijlage toegevoegd.

#### 4.6.2 Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Wel is het plangebied gelegen in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Bude-lerbergen & Ringselvan' bevindt zich op circa 1,5 km afstand ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het Natura 2000-gebied.

#### 4.6.3 Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale ontwikkelingszone Groen (POG)

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of de POG. Het meest nabij gelegen gebied of landschapselement dat is aangewezen als EHS bevindt zich op circa 2,5 km ten zuidoosten van het plangebied.



#### 4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

#### 4.8 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Omgekeerd worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geurhinder is dan verder ook niet van toepassing.

#### 4.9 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen

#### 4.10 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele kleinschalige kantoor- c.q. bedrijfsactiviteiten gelegen. Het betreffen de volgende activiteiten met bijbehorende milieucategorie en indicatieve afstand op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering':

- (administratie)kantoren (zakelijke dienstverlening), milieucategorie 1, 10 meter;
- tandartspraktijk (artsenpraktijken), milieucategorie 1, 10 meter;
- meubelstofeerderij (<200 m<sup>2</sup>), milieucategorie 1, 10 meter;
- café met zaal, milieucategorie 1, 10 meter;

De afstand tussen boven genoemde functies en de nieuwe woning op het achterste deel van het perceel bedraagt meer dan 10 meter, met uitzondering van de café met zaal. Daarmee vormen deze functies geen belemmering voor deze nieuwe woning. Omgekeerd vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de functies aangezien de afstand voldoende groot is en er reeds woningen op kortere afstand gelegen zijn die maatgevend zijn.

Om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woning gewaarborgd wordt is akoestisch onderzoek (K+ adviesgroep, projectnr M12 098.401, 27 april 2012) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de beoordelingspunten op gevels van woningen van derden, waaronder de nieuwe woningen op het achterste deel van het perceel de zaal van café de Hook aan de Biest te Weert geschikt zal zijn voor de volgende maximaal toelaatbare muziekniveaus (met een spectrale verdeling volgens het standaard popmuziek-spectrum):

|             | Dag (07.00 – 19.00 u) | Avond (19.00-23.00 u) | Nacht (23.00 – 07.00 u) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Zaal</b> | 99 dB(A)              | 94 dB(A)              | 89 dB(A)                |

Na uitvoering van de maatregelen wordt geadviseerd om een controlemeting uit te laten voeren om na te gaan of een zendniveau van 89 dB(A) voor de zaal kan worden toegestaan, dan wel het maximaal toelaatbare zendniveau vast te stellen. De voorgeschreven maatregelen in het akoestisch onderzoek dienen zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd. Alleen dan kan het gewenste resultaat bereikt worden.





#### 4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Langs het plangebied vindt geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Ook ter plaatse van de nabij gelegen Zuid-Willemsvaart vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op grond van bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



## **5 Waterhuishoudkundige aspecten**

### **5.1 Watertoets**

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijke betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen hoeft in het kader van de Watertoets niet voorgelegd te worden aan het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei omdat het plangebied kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup>.

### **5.2 Waterhuishoudkundige situatie**

In het plangebied en in de directe omgeving ervan is geen oppervlaktewater gelegen.

### **5.3 Invloed van het planvoornemen**

Het plan gaat uit van de uitbreiding van een bestaande horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning in combinatie met de realisatie van nieuwe woning op de huidige locatie. Op dit moment is het plangebied in zijn geheel verhard met uitzondering van een kleine groene ruimte waar een boom is gesitueerd. In de nieuwe situatie zal het perceel behorende bij de geplande nieuwe woning worden veranderd van verharding naar tuin. Hiermee blijft het verhard oppervlak binnen het plangebied nagenoeg gelijk.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het Waterschap het beleid dat nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor de onderhavige ontwikkeling wordt afgezien van deze vorm van hergebruik ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen.

In tegenstelling tot de huidige situatie waarbij het hemelwater op de riolering geloosd wordt zal in het planvoornemen hemelwater worden opgevangen in infiltratietanks. Voor deze infiltratietanks is ruimte aan de achterzijde van de geplande nieuwe woning. Bij regenbuien wordt het opgevangen hemelwater tijdelijk gebufferd in de tanks, van waaruit het vervolgens kan infiltreren in de bodem.

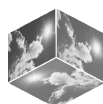
### **5.4 Riolering**

De nieuwe woning wordt eveneens als de horecagelegenheid aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse van de Biest. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



### **5.5 Waterkaarten Peel en Maasvallei**

Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei staan omtrent het plangebied geen gegevens die van invloed zijn op het planvoornemen.



## 6 Juridische opzet

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Uitgangspunten

#### 6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Biest 112' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- Het bouwvlak;
- De aanduidingen 'horeca', 'bijgebouwen', 'maximum aantal wooneenheden', karakteristiek, bedrijfswoning en maximale bouwhoogte.



Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Biest 112' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

## **6.3 Inleidende regels**

### *6.3.1 Begrippen*

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

### *6.3.2 Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

## **6.4 Bestemmingsregels**

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

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



- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

#### *6.4.1 Bestemmingsomschrijving*

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

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

#### *6.4.2 Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

#### *6.4.3 Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

#### *6.4.4 Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).



#### *6.4.5 Specifieke gebruiksregels*

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

#### *6.4.6 Afwijken van de gebruiksregels*

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

#### *6.4.7 Bestemmingen*

##### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven alsmede voor horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding. Ter plaatse mogen bouwwerken passende binnen de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd (waaronder privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen). Verder is een bouwvlak aangegeven dat volledig mag worden volgebouwd. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Binnen dit bouwvlak mag naast de bestaande bedrijfswoning een nieuwe woning worden gebouwd op het achterste deel van het perceel.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals zwembaden) mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Verder is maximaal één woning per bouwperceel toegestaan.

##### Waarde – Archeologie zeer hoog

Op het plangebied rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog'. Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de bestemming 'Wonen', mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **6.5 Algemene regels**

#### *6.5.1 Anti-dubbeltelregel*

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

#### *6.5.2 Algemene bouwregels*

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

#### *6.5.3 Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

#### *6.5.4 Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### *6.5.5 Overige regels*

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is ten aanzien van verkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï bepaald dat bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

### **6.6 Overgangs- en slotregels**

#### *6.6.1 Overgangsrecht*

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

#### *6.6.2 Slotregel*

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



## 7 Haalbaarheid

### *7.1 Economische en financiële haalbaarheid*

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. Tevens zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele plan-schadeclaims worden geregeld. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

### *7.2 Maatschappelijk haalbaarheid*

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande horecagelegenheid in combinatie met de realisatie van een bedrijfswoning. Hierbij wordt het bebouwd oppervlak voor de horeca deels vergroot, waardoor er meer in gespeeld kan worden op de vraag van de klant. De horecagelegenheid de Hook zelf is al sinds jaren op deze locatie aanwezig. Tevens voorziet het planvoornemen in een bijbehorende bedrijfswoning, die voorziet in de eisen en wensen van het huidige wooncomfort.

Gezien het aantal jaren dat de horecagelegenheid reeds op de locatie aanwezig is en de uitbreiding plaatsvindt ter plaatse van bestaande bijgebouwen, mag aangenomen worden, dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Door de realisatie van de beoogde bedrijfswoning is ter plaatse sprake van een afronding en verbetering van de bebouwingsstructuur. Hiervoor is qua bouwmassa en architectuur aansluiting gezocht bij de aangrenzende woning, waarbij gestreefd is naar een geleidelijke overgang.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijze indienen.

### *7.3 Conclusie*

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument in voldoende mate worden gewaarborgd.

De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Wonen' waarbij horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding horeca.



## 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:  
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:  
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro  
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:  
Vaststelling door de Raad  
Mogelijkheid reactieve aanwijzing  
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:  
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, dan pas nadat hierop is beslist)
- e. Beroep:  
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

### 8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 10 oktober 2012 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Biest 112'.

### 8.3 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige het geval. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet voorgelegd aan het waterschap.

### 8.5 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van deze nieuwe woningen binnen stedelijk gebied wordt vooroverleg met het rijk of provincie niet noodzakelijk geacht. Wel is, zoals hiervoor aangegeven, het plan voorgelegd aan het waterschap.

### 8.6 Vaststelling



