

Gen-A
Franquinetstraat 27
6217KT Maastricht
Nederland
boris@gen-a.eu
0653669401

In opdracht van:

John Coolen
Maaseikerweg 28
6005AA Weert
Nederland

16/05/2018

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoogstraat 10 - Schoolstraat 3

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beschrijving planlocatie
3. Beleidskader
 - 3.1 Europees en Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal en gemeentelijkbeleid
 - 3.3 Archeologiebeleid
 - 3.4 Woonbeleid
 - 3.5 Verkeersbeleid en parkeren
 - 3.6 Welstandsnota
4. Project beschrijving
5. Omgevingsaspecten
 - 5.1 Watertoets
 - 5.2 Wet geluidhinder
 - 5.3 Milieuzonering
 - 5.4 Luchtkwaliteit
 - 5.5 Externe veiligheid
 - 5.6 Bodem
 - 5.7 Bezonning
6. Economische uitvoerbaarheid
7. Motivatie en conclusie

1. Inleiding

De initiatiefnemers de heer en mevrouw Coolen, zijn voornemens de bestaande panden en bijgebouwen aan de Hoogstraat 10 en Schoolstraat 3 te renoveren. Hierbij wordt de bestaande woning gesplitst, en het pakhuis en de bijgebouwen verbouwd tot appartementen.

De heer Coolen had de linker winkelruimte en de bovenliggende verdiepingen aan de Hoogstraat 10 reeds in bezit, en heeft hier in het verleden een schoenenwinkel gehad. De rechter winkelruimte van nummer 10, plus bijbehorende bijgebouwen, die tot aan de Schoolstraat 3 liggen, heeft de heer Coolen onlangs gekocht. De koop heeft een emotionele waarde, omdat deze panden in het verleden eigendom waren van de grootvader van de heer Coolen.

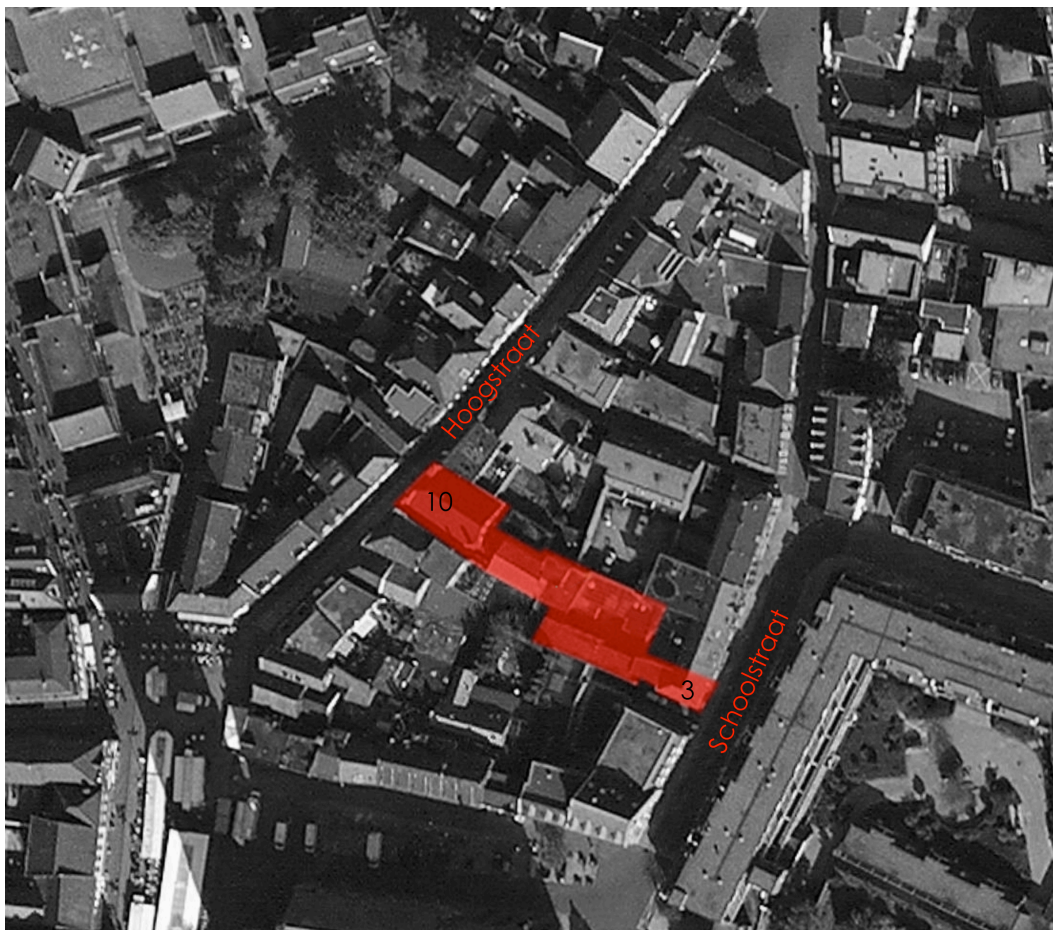
Het doel van de renovatie van deze panden, is om het geheel in top conditie te brengen, en de ruimtes in de bijgebouwen en het pakhuis aan de Schoolstraat, als zijnde woonruimtes te verhuren. Hiervoor wordt een hofje aangelegd waarin alle appartementen worden ontsloten. De toegang van het hofje wordt aan de Schoolstraat voorzien.

De winkelruimtes aan de Hoogstraat worden gehandhaafd, en behouden hun entree aan de Hoogstraat. Hier wordt aan de bestemming 'centrum' voldaan.

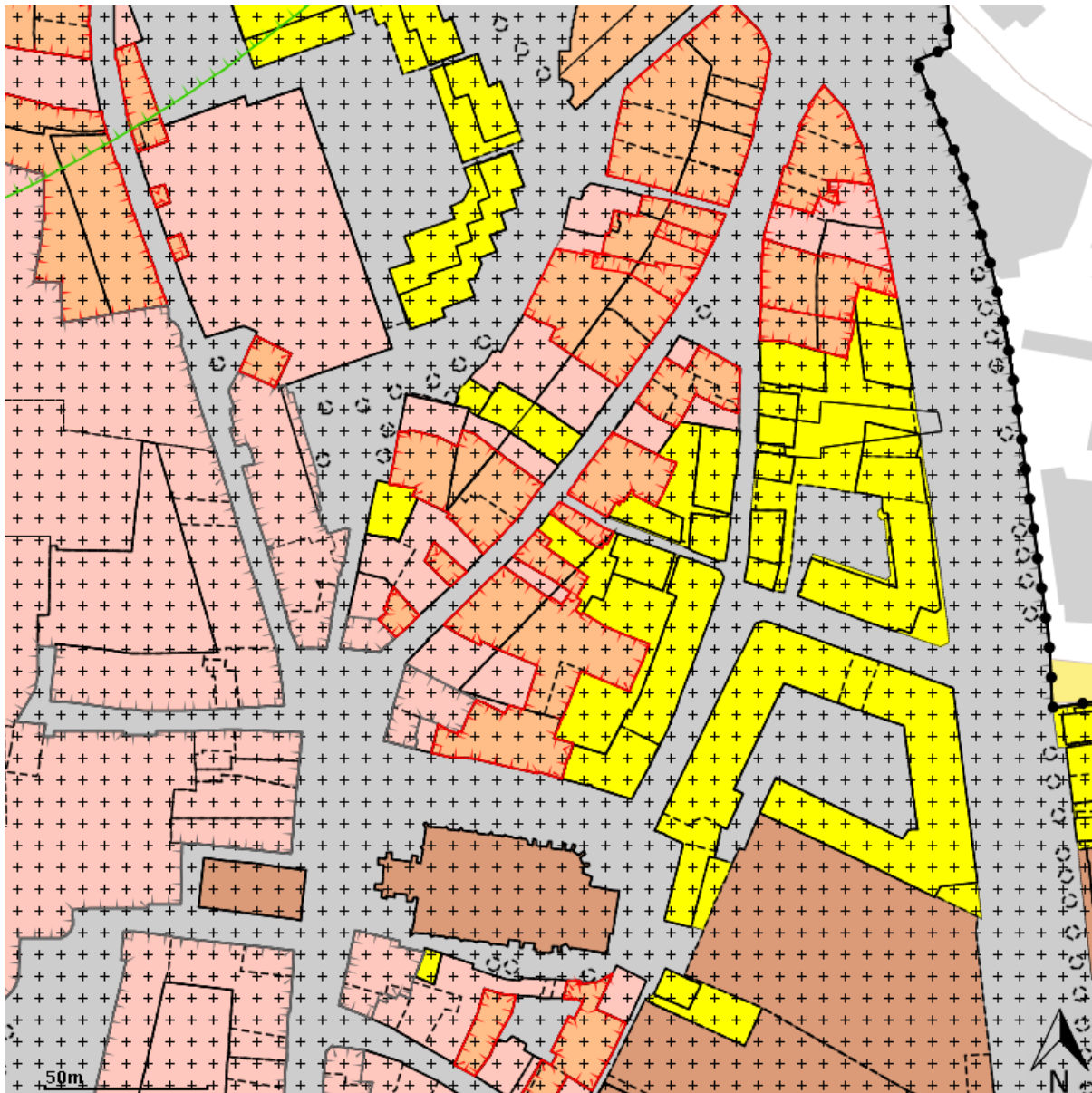
De totale renovatie dient hierbij het karakter van de panden, en de daarbij behorende familiale historie te respecteren. De wens is om een waardevol complex te realiseren, dat ondanks de ligging in het centrum, een rustige woonomgeving aan een binnenhofje biedt.

2. Beschrijving planlocatie

De percelen zijn gelegen aan de Hoogstraat 10 en Schoolstraat 3.



Bestemmingsplan



De locatie valt binnen bestemmingsplan “Binnenstad 2009” waarvoor op 28 september 2017 door de gemeente Weert bekend is gemaakt dat een voorontwerp van het bestemmingsplan “Binnenstad 2017” ter inzage ligt. In het actuele bestemmingsplan “Binnenstad 2009” heeft de huidige bebouwing aan de Schoolstraat de bestemming ‘Wonen’. De bebouwing aan de Hoogstraat heeft hierin de bestemming ‘Centrum’. De bestaande bebouwingscontouren zijn in hoofdlijnen vastgelegd.

In het voorontwerp bestemmingsplan “Binnenstad 2017” wordt aangegeven dat volgend bestemmingswijziging aan de Hoogstraat wordt doorgevoerd: ‘Om de vitaliteit in de binnenstad te behouden is het uitgangspunt om detailhandel compacter te maken en het kernwinkelgebied kleiner te maken, naast dienstverlening en kantoren met baliefunctie wordt een

verruiming van functies voorgestaan binnen de singels en het stationsgebied (kantoren zonder baliefunctie, cultuur en ontspanning alsmede onder voorwaarden ambachtelijke bedrijven en functies op verdiepingen). De bestemming Centrum is, voor zover gelegen buiten het kernwinkelgebied en met uitzondering van de Maaspoort gewijzigd in Gemengd als er al geruime tijd een andere functie aanwezig is dan detailhandel dan wel er sprake is van een (langdurig) leegstaand pand. De eigenaren van deze panden worden aangeschreven. Mocht toch nog de mogelijkheid worden gewenst om een winkel in het pand te vestigen, dan is hiervoor een binnenplanse afwijking opgenomen. Dan moet de vergunning voor de winkel binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk aangevraagd zijn. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Centrum (winkels toegestaan) te kunnen wijzigen in Gemengd (winkels niet toegestaan) bij panden die langer dan drie jaar leeg staan (buiten het kernwinkelgebied en met uitzondering van de Maaspoort). Verder blijft transformatie naar Wonen een optie.' (bron: bekendmaking gemeentebld).

Voor de herbestemming van bovenstaande panden wordt verzocht om mee te liften met de bestemmingsplan wijziging welke middels dit voorontwerp door de gemeente kenbaar is gemaakt.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft weer onder welke voorwaarden de herbestemming naar appartementen gestalte krijgt.

3. Beleidskader

3.1. Europees en Rijksbeleid

Het plan raakt noch Europees, noch rijksbeleid. Daarom zal niet worden ingegaan op het Europese en nationale beleid inzake de ruimtelijke ordening.

Voorliggend initiatief betreft de transformatie van bestaande bebouwing naar wonen. Hierbij komen commerciële functies te vervallen. De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande gebouwen en de (bouw)mogelijkheden in het plangebied blijven gelijk aan de bestaande situatie. Er is hiermee dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit initiatief.

3.2. Provinciaal en gemeentelijk beleid

Voor het geldende gemeentelijke en provinciale beleid wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in de toelichting van het bestemmingsplan "Binnenstad 2009" en het voorontwerp bestemmingsplan "Binnenstad 2017". Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage vanaf 28 september 2017. Hierin staat het beleid dat ook voor deze locatie van toepassing wordt.

3.3. Archeologie beleid

Het plan omvat de herbestemming van bestaande winkelruimtes, bijgebouwen en een pakhuis. Om dit plan te realiseren wordt er niks bijgebouwd. Er worden enkele delen gesloopt, en inpandig worden (bouwkundige) aanpassingen gedaan om de ruimtes naar appartementen vorm te geven.

Omdat het plan geen nieuwbouw omvat, wordt er niet ingegaan op het archeologiebeleid. Er wordt niet meer dan 50 m² grond geroerd bij de slooptwerken. Hiervoor wordt een slooptekening toegevoegd.

3.4. Woonbeleid

Weert is een compacte middelgrote gemeente waar het prettig wonen is. In totaal telt Weert 20.698 woningen (peildatum 1-1-2013), waarvan 65% koop en 35% huur. Ongeveer 22% van de woningen is gestapeld. Met name het centrum en de wijk Keent bezitten voor Weertse begrippen relatief veel gestapelde woningen. Het eigen woningbezit is hoog met 65 % koopwoningen en 35% huurwoningen. De huurwoningen liggen met name in Keent en Fatima, Moesel en Graswinkel.

Wonen is van oudsher een belangrijke functie in de binnenstad. Insteek is om het wonen te versterken in de binnenstad. Dit past in de ambitie om meer onderscheid te maken in de woonmilieus waarbij enerzijds wordt ingezet op landelijk wonen en anderzijds het stedelijk woonmilieu aantrekkelijker wordt gemaakt. Het is met name een aantrekkelijke plek voor 1- en 2-persoonshuishoudens, in alle leeftijden, die zijn aangewezen op een (sociale) huurwoning. De gemeente verwacht dat er ruimte ontstaat voor een

toevoeging van circa 200 woningen in de binnenstad, door nieuwe prognoses en het verminderen van de planvoorraad elders in Weert. Wonen wordt gestimuleerd op de verdiepingen (bijvoorbeeld op de bovenverdieping van het Muntcomplex) en op de begane grond in de aanloopstraten. Wonen is binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' rechtstreeks toegestaan in het bouwvlak (ook op begane grond). Algemene insteek is om de behoefte aan huurappartementen te faciliteren. De markt voor koopappartementen is verzadigd. Potentiele nieuwe woonlocaties liggen aan de Zuid-Willemsvaart (omgeving tennishal, veld 2 en 3 Beekpoort-Zuid/ Landbouwbelaag en Beekpoort- Noord). Beperkt en onder voorwaarden wordt het toevoegen van zelfstandige woningen toegelaten in een aantal steegjes zoals de Kromstraat, Walburgpassage en Hegstraat. Dit is voornamelijk ingegeven door de wens de ruimtelijke kwaliteit van deze steegjes te verbeteren (omzetten achterkant in voorkant) en het aantal winkelmeters te verminderen. Nieuwe woningen in bestaande bijgebouwen zijn alleen wenselijk indien er voldoende woonkwaliteit wordt gerealiseerd en er commerciële meters worden weggehaald. De woningen dienen bij voorkeur te liggen aan het openbaar gebied. Incidenteel zijn woningen op binnenterreinen denkbaar. (Bron: visie op het stadshart)

3.5. Verkeersbeleid en parkeren

Het plan omvat de herbestemming van bestaande winkelruimtes, bijgebouwen en een pakhuis. Om dit plan te realiseren wordt er niks bijgebouwd. Er worden enkele delen gesloopt, en inpandig worden (bouwkundige) aanpassingen gedaan om de ruimtes naar appartementen vorm te geven. Omdat het plan zich binnen de bestaande grenzen manifesteert waarbij geen wijziging naar de openbare wegenis wordt aangebracht, wordt er niet ingegaan op het verkeersbeleid.

Ten aanzien van parkeren geldt het volgende. Er kan 1 parkeerplaats op eigen terrein worden voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt voorzien in een openbare parkeervoorziening van de gemeente. Gelet op de situering is de Muntgarage het meest logisch. Toekomstige huurders die een auto hebben kunnen bij de gemeente een vergunning voor deze garage kopen. Er worden geen vergunningen voor straatparkeren verstrekt. Dit wordt door de initiatiefnemer vooraf met de huurders gecommuniceerd.

3.6. Welstandsnota

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het centrum. De architectonische verschijningsvorm wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota uit 2017

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.

Het plan dient door de welstand te worden beoordeeld, omdat door de wijziging aan de Schoolstraat de gevels worden aangepast.

Voor het plan is reeds een principe akkoord gegeven. De verdere architectonische uitwerking wordt in het definitief ontwerp uitgewerkt. Bij het ontwerp wordt aandacht besteed in het vertalen van de historische achtergrond van de gebouwen naar een architectonische uitwerking. Het pakhuis aan de Schoolstraat bijvoorbeeld, wordt herbestemd naar 'woonfunctie', maar blijft een industriële uitstraling behouden.

4. Project beschrijving

Bestaande functies

Het project bevindt zich op de percelen van Hoogstraat 10 en Schoolstraat 3, met het daarbij behorend tussengebied. Het pand aan de Hoogstraat bestaat uit 2 winkelruimtes op de begane grond en een opslag- en kantoorruimte op de verdiepingen.

Het pand aan de Schoolstraat is een pakhuis dat dient als opslagplaats voor de winkels aan de Hoogstraat. In het tussengebied (niet grenzend aan het openbaar gebied) zijn een vijftal bestaande bijgebouwen gelegen. Hierin bevinden zich 1 wooneenheid van circa 300m² bvo, en een kantoorruimte van circa 120m² bvo. De kantoorruimte behoort bij de winkelruimte aan de Hoogstraat. De bijgebouwen bestaan uit verschillende gevel entiteiten, die grenzen aan een binnenplaats.

Nieuwe functies

De architectonische opgave voor deze percelen is het ontwerpen van hoogwaardige appartementen in de bestaande gebouwen. De bestaande wooneenheid is veel te groot om aan een gezin te verhuren. De kans dat deze woonruimte niet wordt verhuurd, is dan ook groot. Er is daarom gekozen om de bestaande wooneenheid te splitsen. Hierdoor blijft het volume gehandhaafd, maar wordt op een centrale plaats van de woning een gezamenlijke entree voorzien waarin de woning wordt verdeeld in 2 wooneenheden (zie foto 3 en 4). Inwendig worden beide wooneenheden volledig verbouwd, en voorzien van nieuw sanitair en keukens, zodat elke wooneenheid zelfstandig kan functioneren.

De bestaande kantoorruimte krijgt de nieuwe bestemming wonen. Een deel van het volume wordt verhoogd, door een passend hellend dak op de eerste verdieping te voorzien (foto 5). Hierdoor kan er een volwaardige zelfstandige tweelaagse woning worden gecreëerd.

Een ander deel van de huidige kantoorruimte heeft weinig potentie naar ruimtelijke indeling, en wordt daarom gesloopt.

Het voormalig pakhuis aan de Schoolstraat wordt volledig gerenoveerd, en met passende industriële details verbouwd naar een zelfstandige woning. Dit pand zal tevens het poortgebouw worden die als toegang dient voor het hofje (foto 1 en 2).

De 2 winkelruimtes in de Hoogstraat worden gehandhaafd en behouden de bestemming 'centrum'.

Het plan voorziet 1 woning en 2 winkelruimtes in de bestaande situatie, en wordt getransformeerd naar 4 appartementen en 2 winkelruimtes (bestaand). Er worden daarmee **3 huurappartementen** in de binnenstad **toegevoegd**.

In bijlage worden de plattegronden en impressiebeelden van dit plan toegevoegd.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de 'Startovereenkomst Waterbeheer' door verschillende overheden, is de watertoets van toepassing op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch vastgelegd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan bevat geen uitbreiding. Er worden bijgebouwen gesloopt om de waardevolle bebouwing te voorzien van kwalitatieve en lichte appartementen. Dit betekent dat dit plan geen extra belasting op de regenwaterafvoer geeft. Het binnen gebied (hofje) krijgt meer oppervlakte aan buitenaanleg, waardoor er meer mogelijkheid is om het regenwater op eigen terrein te laten infiltreren.

Door de komst van 3 appartementen zal de belasting op het DWA (Droog Weer Afvoer, ofwel vuilwaterriool) in beperkte mate toenemen. De riolering wordt aangepast, zodat deze voldoet aan de toevoeging van 3 appartementen. Hiervoor wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een nieuw rioleringsplan toegevoegd.

5.2. Wet geluidhinder

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

Voor het project is alleen het wegverkeer relevant, omdat het project niet is gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein. Het project is gelegen binnen een zoneplichtige weg in het kader van de Wgh, namelijk de Emmasingel.

De zone voor deze weg bedraagt 200 meter binnen een stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De overige wegen in de omgeving van het project betreffen wegen met een 30 km-zone, deze zijn niet gezoneerd.

Direct grenzend aan het plangebied en binnen het plangebied ligt de bestaande en hogere bebouwing van Sint Louis. Dit is een appartementencomplex dat hoger is dan de panden waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. Hierdoor kan gesteld worden dat de geluidbelasting voor de nieuwe appartementen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Door toepassing van standaard bouwmaterialen (minimale geluidwering van 20 dB uit het Bouwbesluit) is al een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Voor wat betreft de onderbouwing dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009. De brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grenzen van een bedrijf tot gevoelige objecten die aangehouden moeten worden vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Uit raadpleging van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' alsook het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend categorie 1 bedrijven zijn toegestaan (detailhandel en horeca 2).

Volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, editie 2009, geldt hiervoor als grootste richtafstand 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van omliggende functies. Een dergelijke bedrijfsactiviteit vormt in een gemengd gebied, zoals de Schoolstraat en Hoogstraat, geen belemmering voor de 4 nieuwe woningen, omdat bedrijven in milieucategorie 1 passend zijn in een gemengde omgeving.

Voornoemde richtafstand van 10 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstand mag volgens de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Dus verlaging van de richtafstand van 10 naar 0 meter is in deze toegestaan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;

- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van per saldo 3 nieuwe woningen. Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen NIBM is. Besluit gevoelige bestemmingen.

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Van een dergelijke vestiging is bij onderhavig planvoornemen geen sprake. Dit besluit is derhalve niet op onderhavig bouwplan van toepassing. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5. Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) valt.

Risicovol transport over de weg, spoor of het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg, het spoor of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen door buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) vallen.

Conclusie externe veiligheid

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, spoor, het water of een buisleiding), vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.6. Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een planherziening, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Wonen is op basis van de vigerende bestemmingen 'Wonen' en 'Centrum' reeds toegestaan. Met de realisatie van de woningen, wijzigt de bestemming niet. Daarnaast hebben met de functie 'kantoor' en 'opslag' geen bodemverontreinigde activiteiten plaatsgevonden.

Met het planvoornemen vindt geen contact met de bodem plaats. De nieuwe functie wordt uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd, waardoor een onderzoek ten aanzien van de bodem niet benodigd is. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.7. Bezonning

Voor de bezonning van woningen bestaat er geen wettelijke eis. Dat neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om deze rede worden bijgebouwen die niet waardevol zijn gesloopt, waardoor er meer licht ontstaat in de (bij)gebouwen die worden herbestemd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het projectafwijkingbesluit voorziet in een nieuwe ontwikkeling waarvan de financieel- economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond. De haalbaarheid van het project wordt gewaarborgd door het feit dat de opdrachtgever hier met eigen middelen de verbouwingskosten financiert. De verbouwing heeft naast een beleggingsfunctie, ook een emotionele functie. De familie Coolen wenst het familiare verleden dat deze panden kenmerkt, te behouden, en een nieuwe bestemming te geven.

Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

7. Motivatie en conclusie

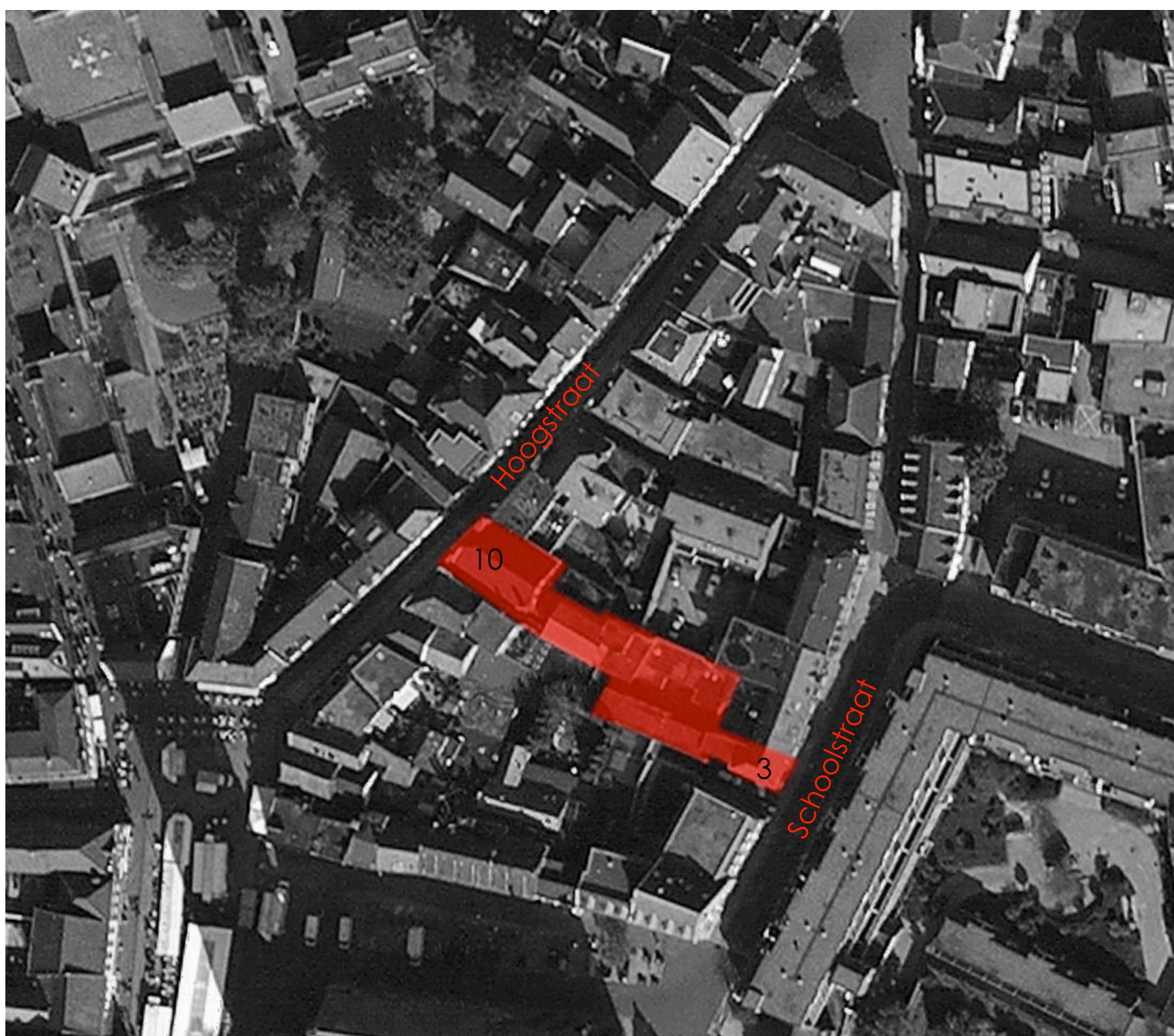
Het beoogde bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad 2009". Hierin zijn de gronden bestemd voor "Centrum" aan de Hoogstraat en de bijgebouwen, en "Wonen" aan de Schoolstraat.

Het projectgebied bevindt zich aan de Schoolstraat en aan de bijgebouwen. De bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd voor de zone van de bijgebouwen die in de huidige toestand een verlenging zijn van de winkelruimtes (bestemming 'centrum').

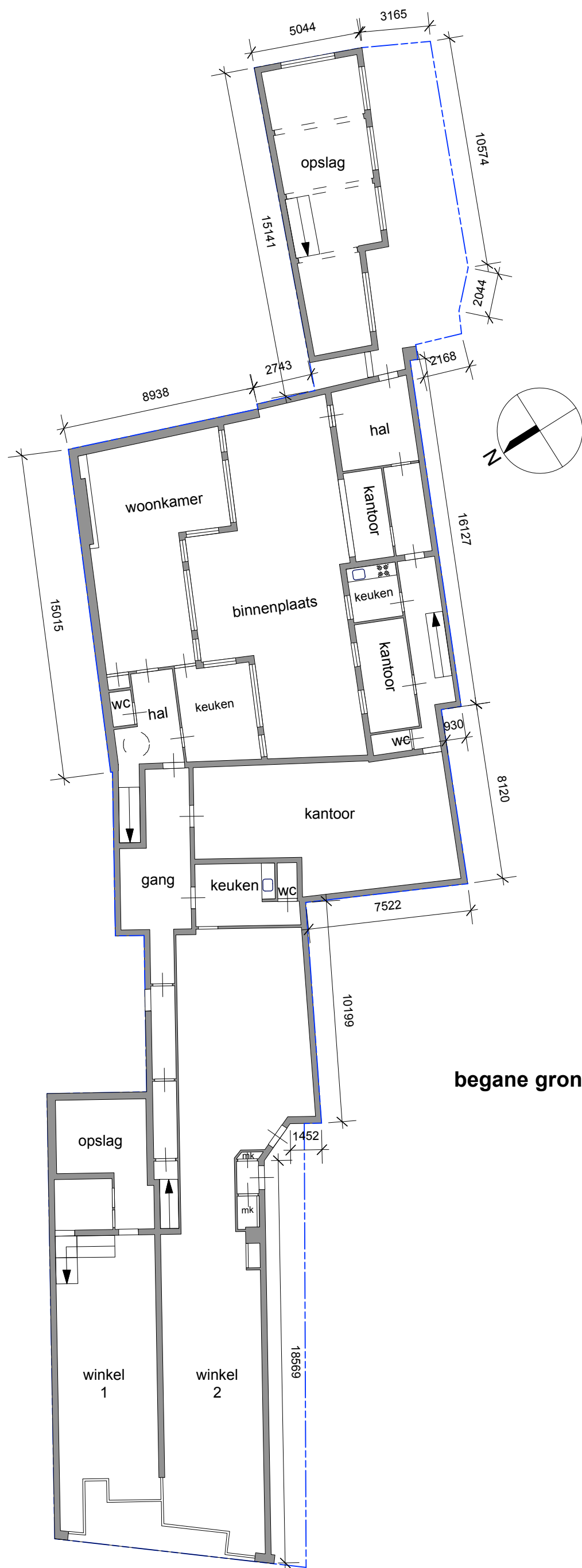
De bijgebouwen krijgen in de nieuwe situatie de bestemming 'wonen'. De bijgebouwen worden daardoor ontsloten vanuit de Schoolstraat (bestemming 'wonen'). Het creëren van een hofje draagt hieraan bij, dat de bijkomende 3 appartementen aansluiten op een gebied dat het woongenot versterkt. Ook draagt dit hofje en het woonhuis (huidig pakhuis) bij, aan het vergroten van de kwaliteit aan de Schoolstraat.

Dit bouwplan past goed in de visie die wordt geschetst in de visie op het stadshart, en geeft antwoord op de vraag naar een groei van kwalitatieve huurwoningen in de binnenstad, voor een- of twee persoonswoningen. Ook wordt met dit project de nadruk gelegd op de historische kwaliteit, die in de achterliggende zones aanwezig kan zijn.

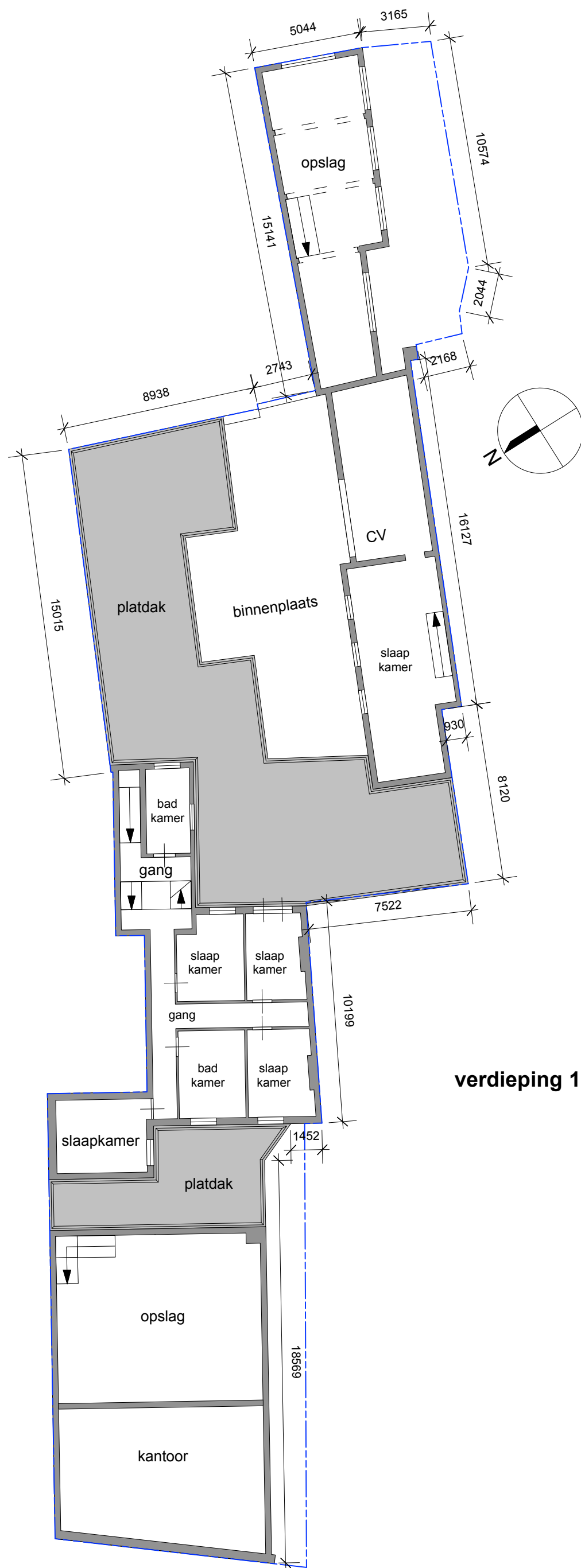
gen
A



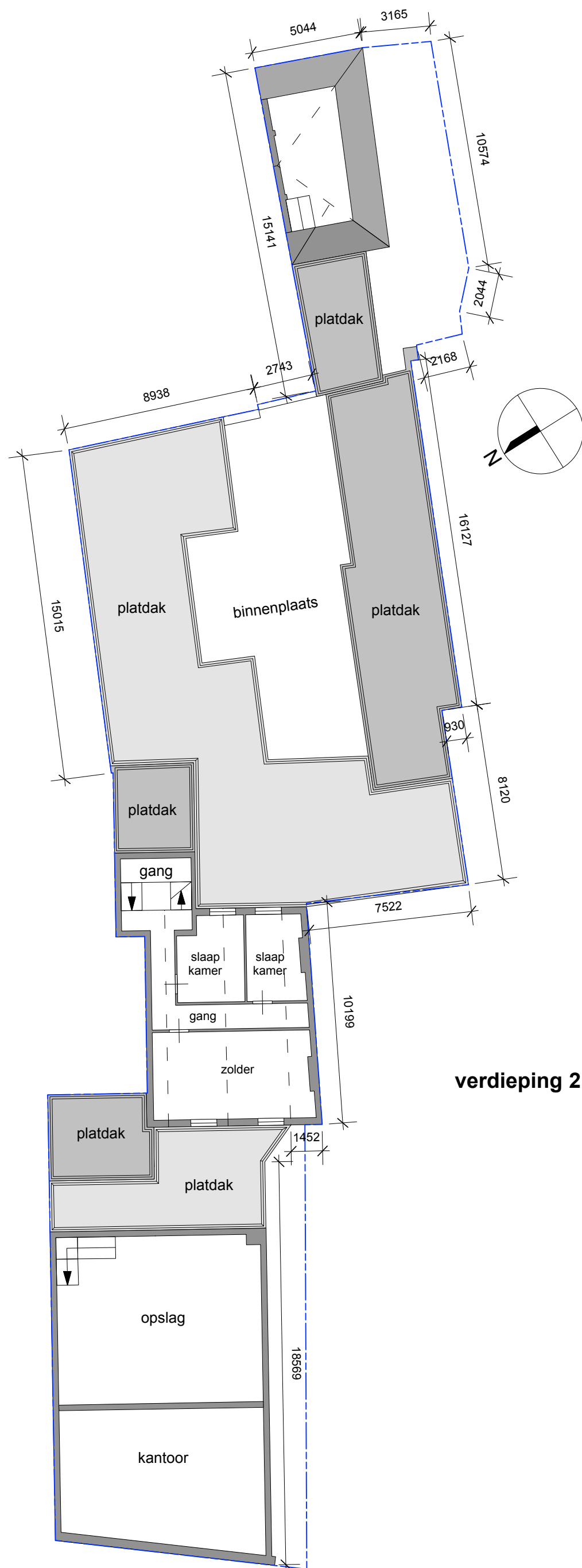
Schoolstraat 3 / Hoogstraat 10 - Weert
opdrachtgever: J. Coolen



begane grond *bestaand* - schaal 1:200



verdieping 1 *bestaand - schaal 1:200*



verdieping 2 *bestaand* - schaal 1:200



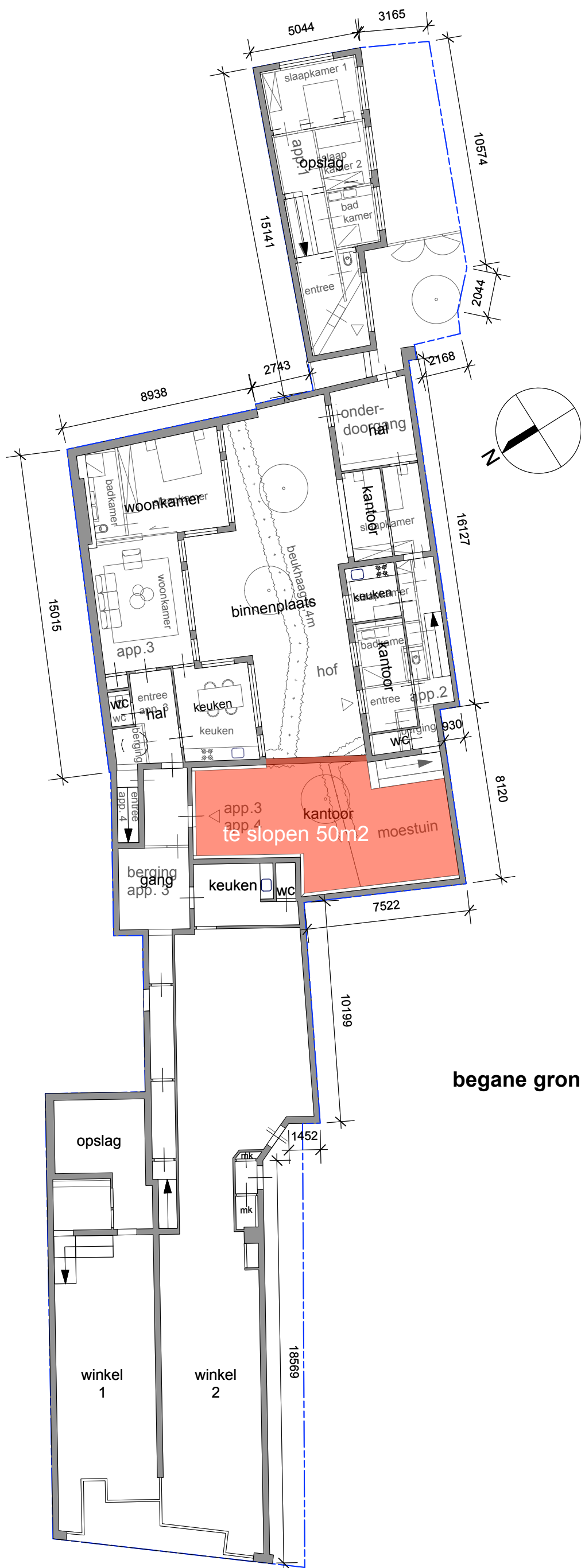
begane grond nieuw - schaal 1:200



verdieping 1 nieuw - schaal 1:200



verdieping 2 *nieuw* - schaal 1:200



begane grond slooptekening - schaal 1:200

BIJLAGE IMPRESSIEBEELDEN



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5

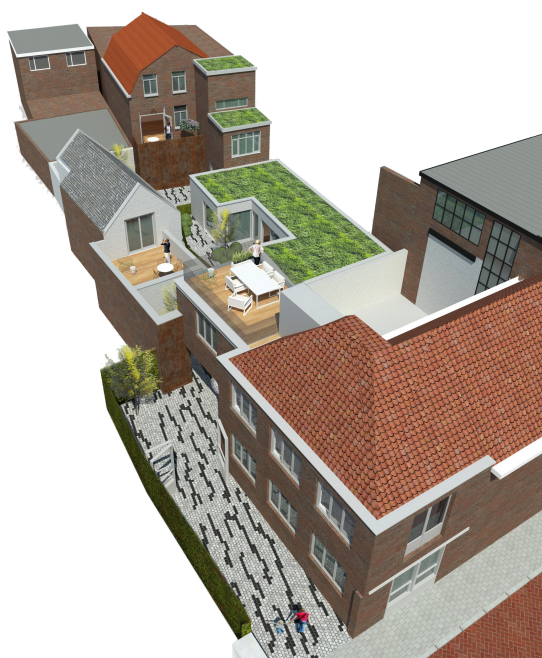


foto 6

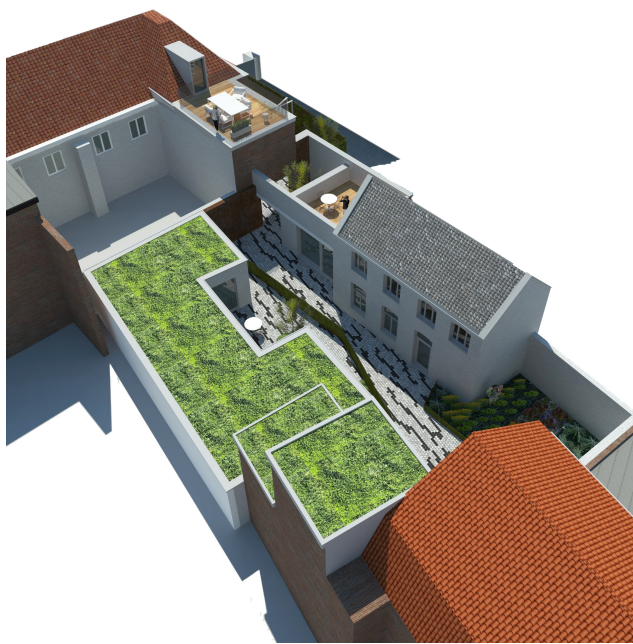


foto 7