

Bestemmingsplan “Diesterbaan31”

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Diesterbaan31”

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P00404
Identificatienummer:	NL.IMRO.0988.BPDiesterbaan31-VA01
Datum:	3 juli 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Steijvers, Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Projectleider BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	28 februari 2019
Vaststelling:	3 juli 2019
Trefwoorden:	Woningbouw, Ruimte voor Ruimte, MOB-complex, Diesterbaan, gemeente Weert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van 43 Ruimte voor Ruimte woningen op het voormalige MOB-complex aan de Diesterbaan te Weert, in de gemeente Weert.

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

1. INLEIDING	4
2. BESCHRIJVING HISTORIE EN BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis MOB-complex	6
2.3 Huidige situatie	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.1.3 AMvB Ruimte	19
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	19
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg	21
4.3 Regionaal beleid	22
4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Structuurvisie Weert 2025	23
4.4.2 Welstandsnota 2017	24
4.4.3 Natuur & Landschapsvisie	24
4.4.4 Vigerende bestemmingsplannen	27
5. ONDERZOEK	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2 Milieuaspecten	30
5.2.1 Bodem	30
5.2.2 Geluid	33
5.2.3 Luchtkwaliteit	33
5.2.4 Externe veiligheid	34
5.2.5 Milieuzonering	37
5.2.6 Geur	37
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	38
5.4 Ecologie	42

5.5 Leidingen en infrastructuur	44
5.6 Verkeerskundige aspecten	44
5.7 Duurzaamheid	44
5.8 Waterparagraaf	45
5.9 Milieueffectrapportage	46
5.9.1 M.e.r.-plicht	46
5.9.2 M.e.r.-beoordeling	47
 6. PLANSTUKKEN	 52
6.1 Planstukken	52
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	52
6.3 Toelichting op de regels	52
6.3.1 Inleidende regels	52
6.3.2 Bestemmingsregels	53
6.3.3 Algemene regels	57
6.3.4 Overgangs- en slotregels	57
 7. HANDHAVING	 58
7.1 Inleiding	58
7.2 Uitvoering handhavingstoezicht	58
7.3 Overgangsrecht	59
7.4 Voorlichting	59
7.5 Sanctionering	60
 8. PROCEDURE	 61
 Onderzoeksrapporten	
• Agel adviseurs, <i>Notitie inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens en saneringsmaatregelen Diesterbaan te Weert, projectnummer 20080571-04</i> , 12 december 2018.	
• Aeres Milieu B.V., <i>Archeologisch onderzoek MOB-complex te Weert, projectnummer AM18305</i> , 28 februari 2019.	
• Aeres Milieu B.V., <i>Infiltratieonderzoek en waterparagraaf MOB-complex te Weert, projectnummer AM18305</i> , 6 februari 2019.	
• BRO, <i>Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, herontwikkeling MOB-complex</i> , 7 februari 2019.	
• BRO, <i>Quickscan flora en fauna 'MOB-complex' te Weert</i> , 15 oktober 2018.	
• BRO, <i>Nader ecologisch veldonderzoek MOB-complex te Weert, gemeente Weert</i> , 19 oktober 2018.	
• Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 43 nieuwbouwwoningen MOB-complex te Weert, rapportnummer 7121.002</i> , 30 november 2018.	

- Gemeente Weert, *Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert*; *Besluit op aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Diesterbaan 31 (MOB-complex) Weert*, 26 februari 2019.

Volgens de geldende bestemmingsplannen “Woongebieden 2014” en “Diesterbahn 27 en 29”¹ is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Weert wil echter medewerking verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

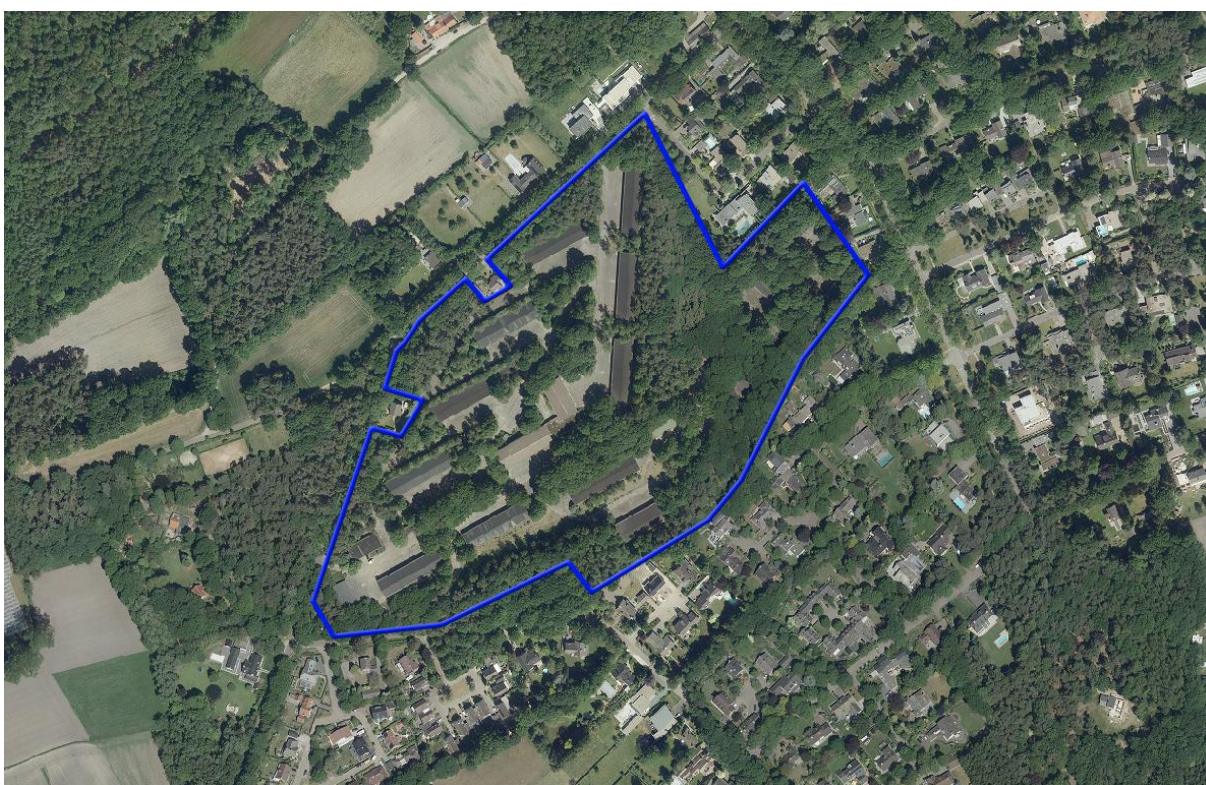
In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het MOB-complex en de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is weergegeven hoe de gemeente Weert omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot is in hoofdstuk 8 de bestemmingsplan-procedure beschreven.

¹ Voor wat betreft het bestemmingsplan ‘Diesterbahn 27 en 29’ geldt dat de daarin opgenomen woningen met tuin geen deel uitmaken van het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de omliggende gronden die in dat bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt dat deze wel onderdeel uitmaken van het plangebied van dit bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING HISTORIE EN BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit het voormalige militaire mobilisatiecomplex (kortweg MOB-complex) aan de Diesterbaan 31 in Weert. Het plangebied wordt aan de westzijde en noordwestzijde begrensd door de Diesterbaan, aan de noordoostzijde door de Rubenslaan, aan de oostzijde door de woonkavels aan de Rembrandtlaan, aan de zuidzijde door de woonkavels aan de Tooroplaan, Marishof en Ruysdaelhof en aan de zuidwestzijde door de Dijkerstraat. Op de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Luchtfoto met blauw omlijnd de begrenzing van het plangebied.

2.2 Ontstaansgeschiedenis MOB-complex

Na de Tweede Wereldoorlog veranderden de verplichtingen van de Koninklijke Landmacht in Nederland. Omdat er geen sprake meer was van een directe oorlogssituatie, maar wel sprake was van mogelijk dreigende situaties, met name tijdens de zogeheten Koude Oorlog, werd besloten tot de oprichting van een parate en een aantal mobiele infanteriedivisies. Voor een snelle bevoorrading en uitrus-

ting van deze mobiele divisies werd besloten om een soort magazijncomplexen op te richten, zogenaamde mobilisatiecomplexen. In deze complexen werden permanent voorraden op peil gehouden, zodat er bij een eventuele oorlog voldoende materialen, munitie, medicijnen en voedsel voorhanden zou zijn. Vanuit deze achtergrond is in 1952 als één van de eerste MOB-complexen in Nederland, het MOB-complex in Weert opgericht².

Omdat de oorlogsdreiging vanaf de jaren tachtig van de twintigste eeuw afnam als gevolg van het einde van de Koude Oorlog, is in 2004 door eigenaar Dienst Domeinen (nu Rijksvastgoedbedrijf) besloten om de MOB-complexen een nieuwe functie te geven. Voor een groot deel van de complexen heeft een herbestemming reeds plaatsgevonden. Zo waren diverse complexen gelegen binnen de voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS) van Nederland en zijn deze 'teruggegeven' aan de natuur. Voor enkele locaties, waaronder het MOB-complex in Weert, geldt dat herbestemming nog niet heeft plaatsgevonden. Middels dit bestemmingsplan wordt ook voor het MOB-complex in Weert voorzien in een passende herbestemming, te weten 'wonen'.

2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het terrein enerzijds uit verharding en bebouwing ten behoeve van het voormalige militaire mobilisatiecomplex en anderzijds uit het omringende groen. Het terrein is sinds enkele jaren niet meer als zodanig in gebruik, maar er wordt wel nog regulier onderhoud gepleegd om het terrein en de bebouwing in goede staat te houden.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



² Michiel Kruidenier, *Militair erfgoed, categoriaal onderzoek wederopbouw 1940-1965*, 2007 (publicatie Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten).



3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling

Op het terrein van het voormalige MOB-complex in Weert, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie P, nummer 6325, is de ontwikkeling van 43 Ruimte voor Ruimte woningen voorzien. Gelet op de specifieke kenmerken van het plangebied is ervoor gekozen om te streven naar een hoog kwaliteitsniveau met als thema 'boswonen'.

Algemene uitgangspunten

Bij de uitwerking van de beoogde plannen voor de transformatie van het plangebied zijn onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het aanwezige groen en het boskarakter zoveel mogelijk behouden. In het algemeen: loofbomen behouden, naaldbomen zo veel als mogelijk behouden, dode bomen en ondoordringbaar groen verwijderen.
- Het zoveel mogelijk benutten van de bestaande infrastructuur binnen het plangebied om ook op deze wijze met zo min mogelijk fysieke ingrepen het aanwezige groen en het boskarakter zoveel mogelijk te kunnen behouden.
- Nieuwe bebouwing zo veel als mogelijk ter plaatse van de bestaande bebouwing projecteren.
- Het beschermen van de te handhaven bomen door deze binnen het gehele plangebied specifiek aan te duiden op de verbeelding en hier een beschermende regeling aan te koppelen. In dit kader is een onderzoek uitgevoerd naar de te behouden bomen en zijn de te behouden bomen ook ingemeten.
- De besloten sfeer van de nieuwe buurt dient zoveel mogelijk behouden te blijven.
- Tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de oost- en zuidzijde van het MOB-complex dient een onbebouwde strook van 10 meter als buffer gecreëerd te worden, waarbinnen ook vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten.
- Er dient een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden te worden voor alle op te richten gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen).

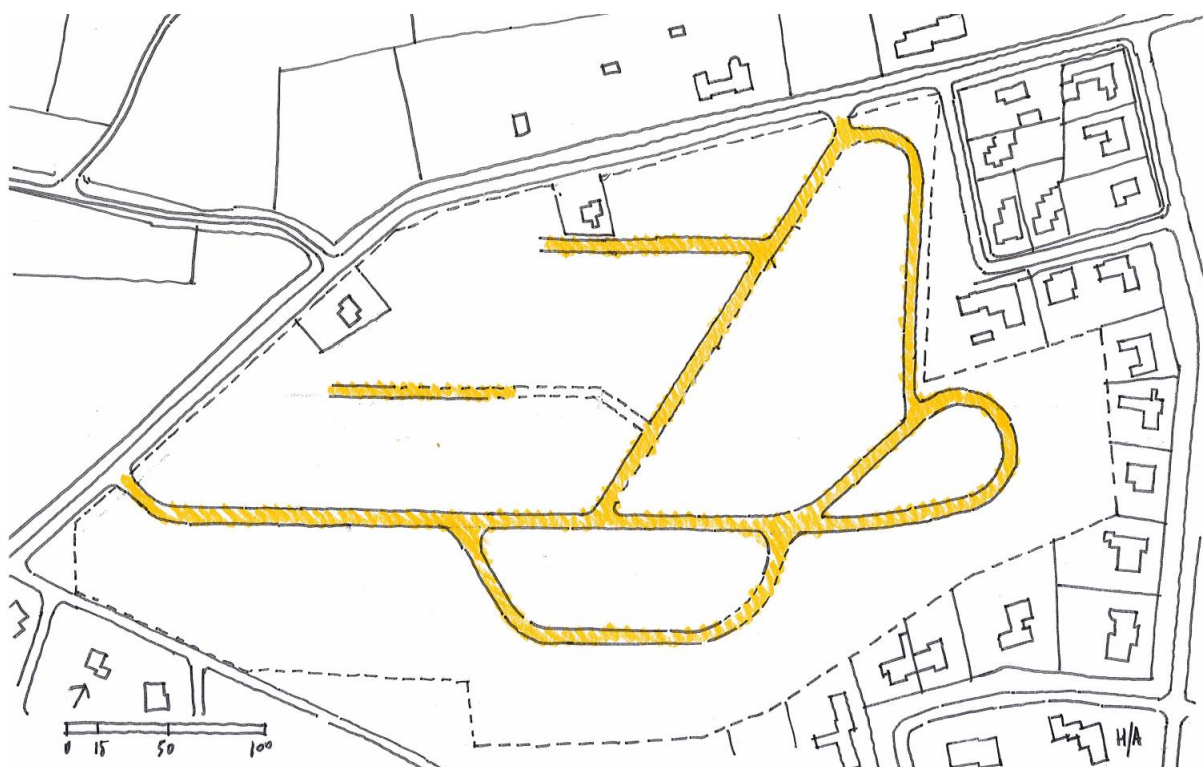
Op de navolgende afbeeldingen is een grafische impressie weergegeven van enkele van bovengenoemde uitgangspunten.



Impressie boszones (groen), plekken die in de bestaande situatie bebouwd en verhard zijn (oranje) en wegenstructuur (wit).



Indicatie van de situering van de te handhaven individuele loofbomen.



Impressie te handhaven delen van de bestaande wegenstructuur, weergegeven in oranje, met in het wit de aan te helen weg.



Impressie toekomstige situatie met 43 woningen binnen het thema 'boswonen'.

Transformatie militair mobilisatiecomplex naar woonbos

In essentie is sprake van de transformatie van een voormalig militair mobilisatiecomplex naar een nieuw woongebied met een eigen sfeer door de inzet van de bestaande karakteristieken:

- De besloten en in zichzelf gekeerde sfeer van het MOB-terrein in een zeer hoogwaardig deel van de gemeente Weert;
- De bestaande bomen en de eigen karakteristieke uitstraling van de robuuste wegen met o.a. het verweerde beton.

Er wordt gestreefd naar een woonbos dat oogt als individuele huizen, op afstand van elkaar, ingepast in het bestaande landschap. Hierbij is het de bedoeling dat de kavelgrenzen en de overgangen van privéterrein naar openbaar gebied niet of nauwelijks zichtbaar zijn en waarbij de boslanen verscholen liggen onder de bomen.

Het sterk gelimiteerde aantal woningen ligt verspreid over het gebied. Met een aantal woningen van 43 op een gebied van meer dan 10 hectare, is sprake van een zeer lage dichtheid. Het gehele terrein bestaat uit bos/groenvoorzieningen, openbaar gebied of privéterrein. Hierbij zullen bestaande en nieuwe bomen en struiken zorgen voor het behoud van de groene uitstraling. Het bos en het bosgevoel worden zoveel mogelijk als een samenhangende eenheid in stand gehouden.

Door een op de situatie afgestemde inrichting en afspraken over de uitstraling van de woningen ontstaat het beeld van eenheid in verscheidenheid.



Verkavelingsschets.

De genoemde uitgangspunten hebben tezamen met de bovenstaande visie voor het gebied uiteindelijk geleid tot de onderstaande opzet van het woongebied, waarbij sprake is van kavels variërend in omvang van circa 880 m² tot circa 3.500 m².



Opzet verbeelding met weergave enkelbestemmingen, kavelgrenzen en bouwvlakken.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ervoor gekozen om de hoeveelheid bebouwing te begrenzen middels een maximaal toegestane inhoud voor woningen van 1.500 m³ en een maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen van 150 m². Deze bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken.

Naast het begrenzen van de hoeveelheid bebouwing middels een maximale inhoud voor woningen en een maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen, is het wenselijk om binnen het plangebied te zorgen voor voldoende variatie in de situering van de bebouwing, om op deze wijze invulling

te kunnen geven aan het boswonen concept en het bijzondere karakter van het gebied. Op de verbeelding zijn daarom ruime bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bebouwing gesitueerd kan worden, met inachtneming van de genoemde beperkingen ten aanzien van inhoud en omvang van gebouwen.

Op diverse percelen zullen de te behouden bomen een belangrijk uitgangspunt vormen bij het uitwerken van het ontwerp voor de bebouwing. Door enerzijds de te behouden bomen op de verbeelding allemaal specifiek aan te duiden als 'waardevolle boom', dient bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de bebouwing uitdrukkelijk rekening gehouden te worden met deze bomen. Door anderzijds echter met ruime bouwvlakken te werken die ook de waardevolle bomen omvatten, wordt aan de toekomstige bewoners en architecten maximale vrijheid geboden om middels innovatieve bouwwijzen te komen tot gebouwen die de bestaande bomen en eventuele andere groenelementen respecteren. Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan het streven naar behoud en versterking van groenelementen, passend binnen het boswonen concept.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Voor het plangebied als geheel geldt dat sprake is van een transformatie van voormalig militair mobilisatiecomplex naar een woonomgeving binnen het bestaande stedelijke gebied van Weert. Het plangebied sluit direct aan op het bestaande woongebied van Weert en daarmee past de toekomstige woonfunctie vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt feitelijk beter binnen het plangebied en de omgeving dan de voormalige functie als militair mobilisatiecomplex. De nu aanwezige bebouwing heeft vanwege de grote omvang en de beperkte kwaliteit een negatievere invloed dan de kwalitatief hoogwaardige woningbouw die hier is voorzien en waarvoor ook een beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

Langs de buitenzijde van het plangebied wordt verder als buffer naar de omliggende woningen en de Diesterbaan ook een strook voorzien met de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Groen'. Voor zover sprake is van de bestemming 'Tuin', maken deze gronden als private grond onderdeel uit van de toekomstige woonkavels. Aan de bestaande bomenrij aan de noordoostzijde van het plangebied wordt de bestemming 'Groen' toegekend. Hetzelfde geldt voor de gronden aan de buitenzijde van het hekwerk langs de Diesterbaan. Aan deze strook met een breedte van circa 5 meter vanaf het bestaande hekwerk tot de kadastrale perceelsgrens wordt eveneens de bestemming 'Groen' toegekend. Deze gronden maken onderdeel uit van het openbaar gebied. Hierbij dient te worden opgemerkt dat buiten de kadastrale perceelsgrens (en dus de grens van het plangebied) nog sprake is van een circa 4 meter brede groene berm langs de Diesterbaan, die onderdeel uitmaakt van de verkeersbestemming die van toepassing is voor deze weg. Hoewel deze strook geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, draagt deze wel bij aan de bebouwingsvrije en groene buffer tussen de Diesterbaan en de toekomstige woonkavels. Zie hiervoor ook de navolgende foto's van de groenstrook tussen het hekwerk en de Diesterbaan. Vele bomen langs de Diesterbaan zijn binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' ook voorzien van de aanduiding 'waardevolle boom' en hebben daarmee een beschermde status.

Aan de binnenzijde van het hekwerk langs de Diesterbaan wordt vervolgens nog aan een strook van circa 5 meter de bestemming 'Tuin' toegekend, waardoor in z'n totaliteit sprake is van een bebouwingsvrije buffer tot aan de weg van circa 15 meter. Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' niet toegestaan.



Foto's van de groenstrook langs de Diesterbaan die vanaf de weg tot aan het bestaande hekwerk volledig behouden blijft en waarbij daarnaast achter het hekwerk nog een bebouwingsvrije zone van 5 meter met de bestemming 'Tuin' wordt opgenomen.

De strook met de bestemming 'Tuin' aan de zuidoostzijde en zuidzijde van het plangebied heeft een breedte van 10 meter. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan. In de bouwregels is daarnaast opgenomen dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Op deze wijze wordt naast het feit dat in de regels het bouwen van gebouwen reeds is uitgesloten, voorkomen dat de betreffende strook bebouwd kan worden met vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken. Hiermee wordt als het ware een brede buffer zonder gebouwen gecreëerd tussen de bestaande woningen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied en de nieuwe woonpercelen, die kan worden ingevuld met groenvoorzieningen. Gelet op de beoogde stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de stedenbouwkundige opzet van de aangrenzende woonwijk, wordt een dergelijke buffer passend geacht en wordt hiermee een goede overgang gecreëerd. Hiermee wordt de privacy van de bestaande woningen en bewoners ten opzichte van de nieuwe woningen en hun bewoners over en weer geborgd.

De bebouwingsvrije strook vormt daarnaast een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundige concept 'boswonen' dat voor het plangebied is ontwikkeld, waarmee het bijzondere karakter van het gebied behouden en versterkt kan worden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' het bouwen van vergunningvrije bijgebouwen binnen deze strook niet is uitgesloten. Door in dit nieuwe bestemmingsplan binnen de 10 meter brede tuinbestemming vergunningvrije bijbehorende bouwwerken wel uit te sluiten, is kortom sprake van een betere juridisch-planologische verankering van de buffer zonder gebouwen. Daarnaast zijn de bouwvlakken van de woonpercelen op nog eens 5 meter van de tuinbestemming geprojecteerd, waardoor op basis van het bestemmingsplan in die strook van 5 meter geen hoofdgebouwen of bijgebouwen en overkappingen gebouwd kunnen worden. Hiermee wordt de buffer dus nog verder versterkt.

Gelet op de ruime omvang van de kavels is binnen de bestemming 'Wonen' meer dan voldoende ruimte om bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten de betreffende bebouwingsvrije strook te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling heeft kortom gelet op de transformatie vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt een positieve invloed op het plangebied zelf en de directe omgeving. Daarnaast wordt, gelet op de gehanteerde uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling en de beoogde invulling met als thema 'boswonen' ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Tot slot is in het kader van de beoogde ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin voorwaarden zijn opgenomen voor de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling het toetsingskader vormen.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt:

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

In het voorliggende geval is sprake van de transformatie van een voormalig militair mobilisatiecomplex naar een woongebied met 43 woningen. Dit betekent dat op basis van het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro de behoefte overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking in beeld dient te worden gebracht. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat in de Nota van Toelichting bij de AmvB waarbij de bovengenoemde bepaling is gewijzigd, een nieuwe tekst is opgenomen: *“Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing realiseren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor Ruimte-regelingen worden niet gezien als stedelijke ontwikkelingen in de zin van de Ladder”*. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de wetgever Ruimte voor Ruimte-regelingen niet ziet als stedelijke ontwikkeling.

Desalniettemin kan op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangenomen dat plannen van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Volledigheidshalve wordt het initiatief onderstaand daarom getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Om de behoefte aan nieuwbouwwoningen in Weert aan te tonen is het van belang om te kijken naar de meest recente prognoses. Eind 2017 zijn de nieuwe prognoses van Etil 2017 bekend geworden. Ten opzichte van de cijfers zoals deze in 2013 bekend zijn gemaakt, groeit Weert anno 2017 met 1.067 huishoudens méér tot de top van het aantal huishoudens dan in 2013 was voorzien (een groei van 1.775 huishoudens tot de top in 2017 ten opzichte van een groei van 708 huishoudens tot de top zoals in 2013 was voorzien).

In het door Etil research group uitgevoerde ‘Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030’ wordt aangegeven dat op basis van de huishoudensprognose in 2030 860 extra woningen nodig zullen zijn (+4%). Hiervan wordt het overgrote deel toegerekend aan de kern Weert, namelijk 706 woningen. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Weert in z’n algemeenheid en de kern Weert, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, in het bijzonder.

Hoewel de planvoorraad voor woningen in Weert in z’n algemeenheid groter is dan de resterende behoefte, heeft de gemeente ingestemd met het principeverzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV, daarbij rekening houdende met een brief van Gedeputeerde Staten van 14 juni 2017, waarin is aangegeven dat Ruimte voor Ruimte woningen niet meetellen in de planvoorraad. De Ruimte voor Ruimte contingenten zijn immers gebaseerd op in het verleden reeds gemaakte afspraken, waarvoor ook reeds bebouwing is gesloopt. Mede op basis van dit uitgangspunt en de bovengenoemde positieve prognoses, is sprake van kwantitatieve ruimte voor de ontwikkeling en kan worden gesteld dat sprake is van een aantoonbare behoefte aan nieuwe woningen. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied, waarmee kortom wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Verder is de uitgifte van Laarveld fase 2 zeer voorspoedig verlopen, waardoor per ultimo 2018 nauwelijks nog kavels te koop zijn in Weert. Laarveld fase 3 is het eerstvolgende gemeentelijke plan waar de uitgifte van kavels is voorzien. Volgens planning zal dat in het tweede kwartaal 2020 zijn. Voorliggend plan met 43 kavels matcht qua timing goed met de uitgifte in andere plannen. Uitgifte is voorzien medio 2019.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de Ruimte voor Ruimte-regeling in Limburg de bebouwing in het buitengebied beduidend heeft doen afnemen als gevolg van de eerder verrichte sloop van agrarische gebouwen, waardoor er sprake is van landschappelijke opwaardering en milieuwinst. Daarmee draagt deze regeling bij aan de hoofddoelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor meer informatie over de behoefte in relatie tot het provinciaal, regionaal en gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid, wordt volledigheidshalve verwezen naar de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4.

4.1.3 AMvB Ruimte

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone “overig bebouwd gebied”. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Woningbouw dient bij uitstek binnen deze gebieden gesitueerd te worden.

Regio Midden-Limburg

Voor de regio Midden-Limburg wordt verder aangegeven dat het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven een belangrijke uitdaging is. Voor Midden-Limburg is er zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve opgave. Voor wonen geldt dat er een aantrekkelijk woon-en leefklimaat is in de regio, maar de woningmarkt dient wel mee te bewegen met de demografische transitie die de komende 10 tot 15 jaar verwacht wordt. Het gaat hierbij om werken aan

de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop en nieuwbouwers. Daarbij zijn de afgelopen jaren de onderwerpen milieu en duurzaamheid steeds meer geïntegreerd in bestaande thema's. Dit geldt ook voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. In het voorliggende geval wordt in lijn met deze uitgangspunten gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige woningbouw, waarbij sprake is van de transformatie van een voormalig militair mobilisatiecomplex naar een woongebied.

Ruimte voor Ruimte in het POL2014

Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg is in POL2014 opgenomen: “Over de uitvoering van de regeling RvR zijn in 2001 afspraken gemaakt tussen de Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte CV. Die worden door het POL niet gewijzigd.”

De Provincie Limburg heeft in haar brief van 14 juni 2017 (kenmerk 2017/42236) aan de gemeenten gemotiveerd aangegeven dat de Ruimte voor Ruimte-woningen als ‘additioneel’ op de taakstelling in de vastgestelde regionale structuurvisies Wonen Noord- en Midden Limburg kunnen worden gerealiseerd. Aangegeven is dat het een op zichzelf staande opgave betreft. Onder ‘additioneel’ wordt verstaan dat deze woningen niet meetellen bij de gemeentelijke opgave om plannen te schrappen. Tijdens bestuurlijk overleg met de regio in december 2017 heeft de regio ook aangegeven de Ruimte voor Ruimte-opgave na te willen komen. Daarmee is aldus sprake van bestuurlijke consensus.

Inmiddels is duidelijk dat de structuurvisie bepalend is voor het feit of Ruimte voor Ruimte woningen meetellen in de planvoorraad. In de structuurvisie voor de gemeenten in Midden-Limburg is vastgelegd dat Ruimte voor Ruimte woningen wel meetellen in de planvoorraad. Met de Agenda Limburgse Woningmarkt geeft de provincie de gemeenten echter ruimte. In Midden-Limburg wordt deze ruimte genomen door nieuwe goede initiatieven, waaraan behoefte bestaat, toe te laten (bijvoorbeeld bij transformatie), ook als er geen directe koppeling is met het terugdringen van de planvoorraad. Verder nemen de Midden-Limburgse gemeenten meer tijd in het terugdringen van de planvoorraad. In dit geval betreft het een locatie waar sprake is van transformatie. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan hetgeen de provincie beoogt met de Agenda Limburgse woningmarkt.

Beschermingsgebieden

Daarnaast is het plangebied volgens het POL2014 gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. De ligging binnen deze boringsvrije zone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidskaders van het POL2014.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de “Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld en op 14 december 2018 is deze gewijzigd vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 ‘duurzame verstedelijking’ van de omgevingsverordening wordt verwezen naar de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte-woningen en de ladder voor duurzame verstedelijking is in de op 14 december gewijzigd vastgestelde verordening het volgende opgenomen: *“Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor Ruimte-regelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Dit blijkt uit de Nota van Toelichting bij de wijziging van art. 3.1.6 Bro (Staatsblad 2017, 182).”*

Daarnaast is het volgende gesteld: *“Woningbouwontwikkeling, als het gaat om meer dan 11 woningen, ook als het gaat om toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling Limburg (in het kader van de sanering Intensieve Veehouderijstallen) wordt wél opgevat als een stedelijke ontwikkeling en zal worden getoetst op de ladder. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat er ook in die gevallen het initiatief voorziet in een behoefte die afdoende onderbouwd is.”* Voor de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt hier kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.1.2 en naar paragraaf 4.3. De conclusie luidt dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De aanpassing van de Omgevingsverordening Limburg, zoals vastgesteld op 14 december 2018, levert hiervoor geen belemmeringen op.

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk (niveau III). Het is in het gebied Roerdalslenk verboden een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of te hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Gezien het feit dat geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt het initiatief geen belemmering voor de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Indien sprake is van bijvoorbeeld de aanleg van warmtepompen, dan dient rekening gehouden te worden met bovengenoemde voorwaarden. Daarnaast geldt dat voor boringen, ongeacht de diepte, een melding dient te worden gedaan bij de gemeente, bijvoorbeeld voor het gebruik van de bodem ten behoeve van een energiesysteem.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Conclusie

De voorgenoemen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (regionaal vastgesteld op 18 december 2014).

In Noord- en Midden-Limburg vinden verschillende woningbouwontwikkelingen plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. In de structuurvisie is ten aanzien van de Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat gezien het karakter van dit plan (de realisatie van vrijstaande koopwoningen), het plan in mindere mate aansluit bij de geconstateerde ontwikkeling van de woningbehoefte. Echter blijft de structuurvisie het realiseren van dergelijke woningen mogelijk maken, omdat het een plan betreft dat deel uitmaakt van de bestaande planvoorraad.

In het voorliggende geval is sprake van de invulling van een concrete behoefte die onderdeel is van de bestaande planvoorraad. Daarnaast is de taakstelling voor Ruimte voor Ruimte beschouwd als contractuele verplichting welke in het kader van het terugdringen van de planvoorraad ongemoeid blijft. Daarmee is het initiatief dus ook passend binnen het regionaal beleid.

Wanneer los van het bovenstaande in z'n algemeenheid wordt gekeken naar de behoefte op basis van de regionale structuurvisie, dan geldt dat voor wonen met name de huishoudensgroei relevant is. Voor Weert is in de structuurvisie een groei van circa 710 huishoudens voorzien, met een piek in 2027.

Verder is in de structuurvisie een indicatie gegeven voor kansrijke en kwetsbare segmenten. Voor de gemeente Weert geldt dat vrijstaande koopwoningen, waarbinnen alle beoogde woningen vallen, binnen een kansrijk segment vallen. Voor koopwoningen in de vorm van twee-onder-een-kap woningen en seniorenwoningen geldt overigens dat deze eveneens als kansrijk worden aangemerkt. De bouw van vrijstaande seniorenwoningen is binnen het plangebied toegestaan.

Hoewel de planvoorraad voor woningen in Weert in z'n algemeenheid groter is dan de resterende behoefte, heeft de gemeente ingestemd met het principeverzoek van Ruimte voor Ruimte Limburg CV, rekening houdende met een brief van Gedeputeerde Staten van 14 juni 2017, waarin is aangegeven

dat Ruimte voor Ruimte woningen niet meetellen in de planvoorraad. De Ruimte voor Ruimte contingents zijn immers gebaseerd op in het verleden reeds gemaakte afspraken, waarvoor ook reeds bebouwing is gesloopt. Verder wordt binnen de gemeente Weert de planvoorraad teruggedrongen door herziening van bestemmingsplannen, waarbij binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden worden geschrapt.

Op basis van het bovenstaande kan kortom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van 43 woningen vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Naast het bovenstaande in relatie tot de momenteel geldende Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, is het van belang om te kijken naar de meest recente prognoses. Eind 2017 zijn de nieuwe prognoses van Etil 2017 bekend geworden. Ten opzichte van de cijfers zoals deze in 2013 bekend zijn gemaakt, groeit Weert anno 2017 met 1.067 huishoudens méér tot de top van het aantal huishoudens dan in 2013 was voorzien (een groei van 1.775 huishoudens tot de top in 2017 ten opzichte van een groei van 708 huishoudens tot de top zoals in 2013 was voorzien). Dit versterkt het beeld dat sprake is van een kwantitatieve ruimte voor de beoogde ontwikkeling.

In het door Etil research group uitgevoerde 'Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030' wordt aangegeven dat op basis van de huishoudensprognose in 2030 860 extra woningen nodig zullen zijn (+4%). Hiervan wordt het overgrote deel toegerekend aan de kern Weert, namelijk 706 woningen. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een aantoonbare aanvullende kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Weert in z'n algemeenheid en de kern Weert, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, in het bijzonder.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de "Structuurvisie Weert 2025" opgesteld. Deze structuurvisie is in drie delen opgedeeld:

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

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De vraag naar woningen neemt tot 2027 nog toe door daling van de gemiddelde woningbezetting en een positief migratiesaldo. Op basis van de Etil 2012 prognose, aangevuld met ambitie, dient Weert

tot 2025 ruimte te bieden voor de bouw van zo'n 1.200 woningen. Door het genoemde initiatief wordt hieraan invulling gegeven. Het beoogde initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Weert 2025.

4.4.2 Welstandsnota 2017

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

Als welstandsvrij gebied zijn aangewezen:

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

Het plangebied maakt deel uit van de welstandsvrije gebieden. Omdat echter een hoog kwaliteitsniveau wordt nagestreefd, is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat daarmee het toetsingskader vormt.

4.4.3 Natuur & Landschapsvisie

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

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

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

Volgens de kaart "landschapstypen" ligt het plangebied deels binnen de zone 'Droog bos- en mozaïeklandschap' en voor een klein deel binnen de zone 'Landschapskamers'.



	Droog bos- en mozaïeklandschap		Natte heideontginning		Heide- en stuifzandgebieden
	Vochtig bos- en mozaïeklandschap		Droge heideontginning		Stedelijk gebied
	Beekdal		Moerassen/peelgebieden en vennen		Oude Stads- & Dorpskernen
	Velden		Landschapskamers		Open water / Beekloop
	Kampen en oude graslanden				

Kaart landschapstypen, met het plangebied aangeduid middels een blauwe pijl.

Droog bos- en mozaïeklandschap

Huidige verschijningsvorm:

- Productiebos van grove den, berk en eik, momenteel veelal gesloten bos.
- Beperkte natuurwaarden, maar gebied-specifiek bijzondere waarden, weinig structuur en variatie.
- Hoge cultuurhistorische waarde.
- Natuurontwikkeling.

Beschrijving van het streefbeeld:

- Een mozaïek van gesloten en open bossen, met een variatie aan naald- en loofhoutgewassen. In de randen een gedifferentieerde bosrandzone met zachte overgangen naar het agrarisch buitengebied.
- Streven naar maximaal geleidelijke overgangen waarmee de biodiversiteit van flora en fauna geoptimaliseerd worden. Binnen dit mozaïek dient er ruimte te zijn voor een grazige vegetatie en kleine graanakkers met heideontwikkeling.
- De inzet van grazers en een afgestemd, menselijk maatwerkbeheer dragen positief bij aan het deels open houden en verbijzonderen van dit landschapstype. Uitdrukkelijk wordt gestreefd naar een afwisselend kleinschalig open en dicht landschap.
- De keuze en inzet van grazers in de gebieden met operationeel militair gebruik worden nadrukkelijk in overleg bepaald en afgestemd met Defensie.

- De verspreid liggende graslanden lenen zich uitermate voor extensief (agrarisch) natuurbeheer, met aangepaste locatie specifieke beheermethode met aanvullende recreatieve functie.
- Onderling verbonden door (recreatieve) routes of verbindingzones als ecologische dragers in het landschap.
- Cultuurhistorische objecten en relictten zijn in het landschap weer zichtbaar en beleefbaar.
- Recreatief, goed ontsloten, grensoverschrijdend netwerk ideaal voor wandelen fietsen en paard afgestemd op de operationele (militaire) randvoorwaarden. Verdere ontwikkeling van het recreatieve netwerk in overleg met Defensie.
- Binnen dit landschap wordt bij voorkeur geen nieuwe (verharde) infrastructuur aangelegd.

Landschapskamers

Huidige verschijningsvorm:

- Landschapskwaliteit ontstaan door solitaire, kleinschalige omsloten landschappelijke ruimte met gebiedsvreemde bebouwing.
- Hooilandjes, graanakkertjes gelegen direct aansluitend aan de bebouwing.
- Grote variatie met hoge natuurpotentie door behouden kleinschaligheid.
- Overgangsgebieden naar heide en vennen.

Beschrijving van het streefbeeld:

- De kleinschaligheid is bewaard, door gericht beheer op houtkanten en landschapselementen en daar waar mogelijk hersteld.
- De kleinschalige boerderij complexen vervullen een omgeving gerelateerde functie mogelijk gerelateerd aan de toeristisch recreatieve functie.
- De open kamers worden bij voorkeur gebruikt als graanakkertjes of kleinschalige graslandjes.
- De gradiënten en het mozaïek van open en gesloten alsook de doorzichten naar het achterland zijn volledig hersteld.
- De houtwallen worden in stand gehouden door maatwerk met respect voor cultuurhistorische waarden.

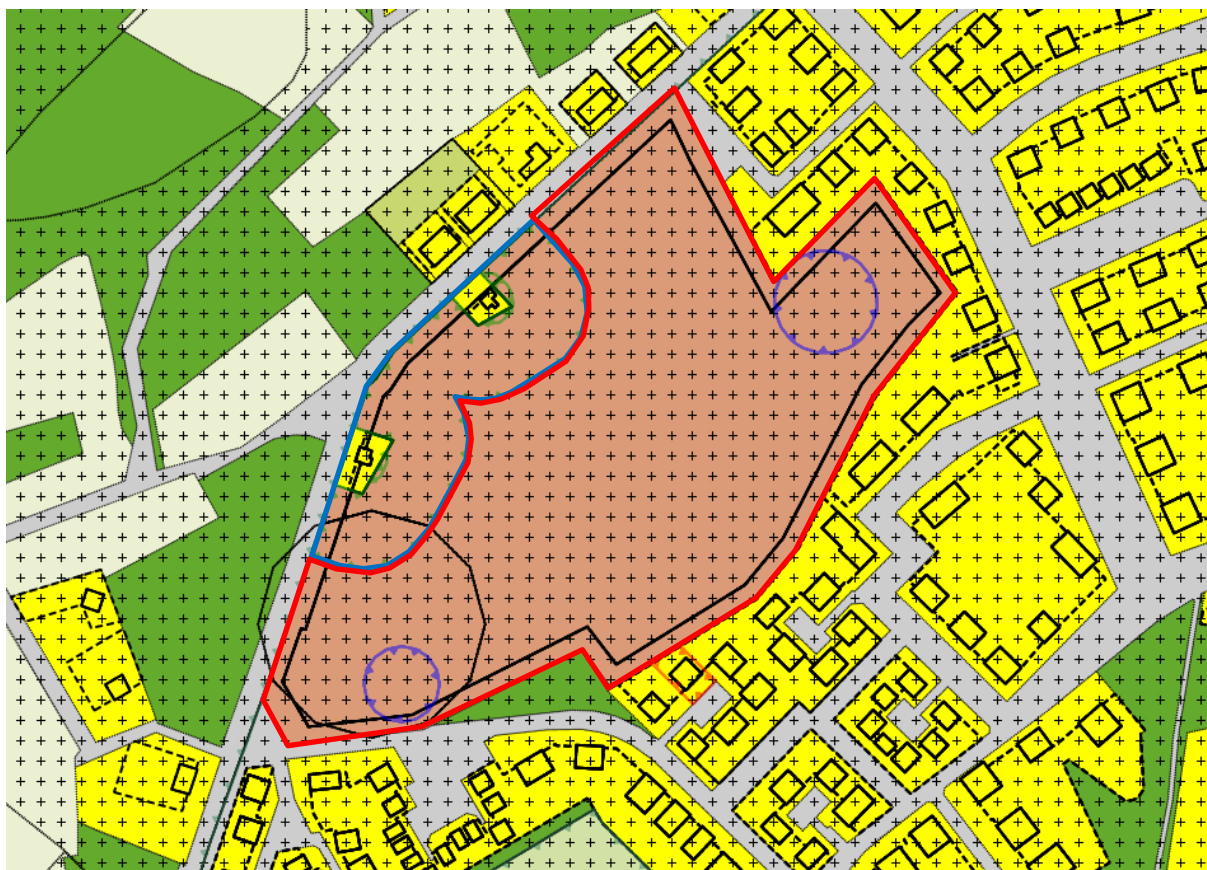
Afweging

De Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd op het terrein van het voormalige MOB-complex. Het terrein maakt deel uit van het stedelijk gebied van de gemeente Weert, maar daarnaast is sprake van een bosrijke omgeving. De bestaande groene waarden binnen het gebied zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de verdere planontwikkeling en daarnaast wordt voor het overgrote deel gebruik gemaakt van de reeds bestaande infrastructuur, zodat de aanleg van nieuwe (verharde) infrastructuur tot een minimum beperkt wordt.

De nu aanwezige bebouwing heeft vanwege de grote omvang en de beperkte kwaliteit een negatieve invloed en uitstraling dan de kwalitatief hoogwaardige woningbouw die hier is voorzien. De voorgenomen ontwikkeling zal de streefbeelden zoals genoemd in de natuur- en landschapsvisie kortom niet nadelig aantasten, maar juist een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast is er in het plangebied, naast behoud van bestaand groen, voldoende ruimte voor het ontwikkelen van (nieuw) groen, doordat het gebied slechts deels zal worden bebouwd en de woningen worden ingebed in de bosrijke omgeving.

4.4.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Woongebieden 2014' en 'Diesterbaan 27 en 29' van toepassing. Onderstaand wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingsplannen.



Verbeelding plangebied en omgeving, met blauw omlijnd het plangebied van het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' en rood omlijnd het voor het plangebied van dit bestemmingsplan van toepassing zijnde deel van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'.

Woongebieden 2014

Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' geldt voor het overgrote deel van het plangebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 25 februari 2015. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de bestemming 'Maatschappelijk - Militair terrein'. De als zodanig aangewezen gronden zijn op hoofdlijnen bestemd voor de volgende functies:

- Militaire doeleinden;
- Opslag en stalling van explosieven, militaire voertuigen en motorbrandstoffen;
- Kantoren die verband houden en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming;
- Werkplaatsen ten behoeve van reparatie militaire voertuigen;
- Overige voorzieningen noodzakelijk voor het uitoefenen van militaire taken.

De beoogde transformatie van het terrein tot woongebied is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Verder is voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' opgenomen en voor het zuidwestelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog', met bijbehorende ondergrenzen voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek.

Voor het volledige plangebied is daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin' opgenomen, wat betekent dat deze gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Het vellen of rooien van bomen, dan wel aanbrengen van verhardingen is voor gronden die als zodanig zijn aangeduid slechts onder voorwaarden toegestaan.

Tot slot is met uitzondering van een strook variërend van circa 10 tot 12 meter langs de buitenzijde, voor het gehele plangebied een bouwvlak opgenomen, dat voor maximaal 40% mag worden bebouwd.

Diesterbaan 27 en 29

Het bestemmingsplan 'Diesterbaan 27 en 29' geldt voor de woningen aan de Diesterbaan 27 en 29 en een deel van het voormalige MOB-complex eromheen, waarbij dient te worden opgemerkt dat de twee woningen geen onderdeel uitmaken van het plangebied van dit bestemmingsplan, maar de omliggende gronden wel. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 20 september 2017 en is opgesteld om de voormalige dienstwoningen behorende bij het MOB-complex om te zetten naar reguliere burgerwoningen.

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor de woningen de bestemming 'Wonen' en voor het overige deel van het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk – Militaire zaken'. De voor 'Maatschappelijk – Militaire zaken' aangewezen gronden zijn op hoofdlijnen bestemd voor de volgende functies:

- Militaire doeleinden;
- Opslag en stalling van explosieven, militaire voertuigen en motorbrandstoffen;
- Kantoren die verband houden en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming;
- Werkplaatsen ten behoeve van reparatie militaire voertuigen;
- Overige voorzieningen noodzakelijk voor het uitoefenen van militaire taken.

De beoogde transformatie van het terrein tot woongebied is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Verder is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' opgenomen en voor het zuidwestelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog', met bijbehorende ondergrenzen voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek.

Voor het volledige als 'Maatschappelijk – Militaire zaken' bestemde deel van het plangebied is daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin' opgenomen, wat betekent dat deze gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Het vellen of rooien van bomen, dan wel aanbrengen van verhardingen is voor gronden die als zodanig zijn aangeduid slechts onder voorwaarden toegestaan.

Voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden is met uitzondering van een strook variërend van een breedte van circa 10 tot 12 meter langs de buitenzijde, voor het gehele deel met de bestemming 'Maatschappelijk – Militaire zaken' een bouwvlak opgenomen. In de regels is met betrekking tot bebouwing binnen deze bestemming opgenomen dat de maximale aanwezige bebouwing niet meer mag bedragen dan aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Tot slot is voor het volledige als 'Maatschappelijk – Militaire zaken' bestemde deel van het plangebied de aanduiding 'milieuzone - milieucategorie 3 en hoger uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse is het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 3 en hoger niet toegestaan, waaronder de opslag en stallen van explosieven en motorbrandstoffen. Dit in verband met de woningen aan de Diesterbaan 27 en 29.

Kort samengevat kan worden geconcludeerd dat binnen de beide bestemmingsplannen reguliere woningbouw niet is toegestaan.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen, betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Tussen de gemeente Weert en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is geregeld en er geen noodzaak is tot het opstellen van een exploitatieplan. Daarnaast is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied tot een woongebied is door Agel adviseurs een inventarisatie³ uitgevoerd van de op het terrein uitgevoerde bodemonderzoeken en de nog benodigde vervolgstappen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit deze notitie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

³ Agel adviseurs, *Notitie inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens en saneringsmaatregelen Diesterbaan te Weert*, projectnummer 20080571-04, 12 december 2018

Verontreinigde deellocaties

Uit de notitie blijkt dat er op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken sprake is van enkele verontreinigde deellocaties. Voor deze deellocaties is in de notitie een nadere saneringsafweging gemaakt en zijn de doelstellingen per geval/functie in beeld gebracht, met als doel de locaties geschikt te maken voor wonen zonder beperkingen.

Overige gronden

Voor de gronden buiten de verontreinigde deellocaties geldt dat in de boven- als ondergrond sporadisch een lichte verontreiniging met cadmium en kobalt voorkomt. Deze waarden liggen beneden de waarde voor wonen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van dit overige terrein vormt op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken dan ook geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Asbest

Ten aanzien van asbest is onderzoek verricht naar asbest in het puin ter plaatse van de wegverhardingen, echter niet naar asbest in bodem. In de bodem komt sporadisch op een aantal deellocaties een zwakke bijmenging of sporen van puin voor (veelal ≤ 1 tot 3%). Zowel uit het vooronderzoek als uit de uitgevoerde onderzoeken zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van een verdenking op asbest. Het verrichten van een aanvullend asbestonderzoek wordt daarmee in deze situatie niet zinvol geacht.

Grondwater

In het grondwater zijn variërend van licht tot sterke verontreinigingen met voornamelijk zware metalen aangetoond. Het onderzoeksgebied is gelegen in een diffuus gebied ten gevolge van voormalige zinkverwerkende industrie. In dit gebied komen verhoogde gehalten aan zware metalen voor die de interventiewaarden kunnen overschrijden. Er is in dit geval geen direct verband tot het (voormalige) gebruik van de locatie of onderzochte bronlocatie aanwezig. Naast de aan de voormalige zinkassen te relateren diffuse verontreiniging komen in Noord- en Midden-Limburg verhoogde gehalten aan zware metalen in het ondiepe grondwater voor. Hierbij gaat het om de metalen zink, cadmium, chroom, arseen, lood, nikkel en koper welke in uiteenlopende gehalten en in een volstrekt willekeurige verspreiding worden aangetroffen. De oorzaak van deze grondwaterverontreiniging ligt in de verzuring van zandige gronden in deze regio, waardoor de metalen in de grond uitspoelen in het grondwater.

In paragraaf 6.6 van het Beleidskader bodem, provincie Limburg is gekozen voor een bepaalde beleidslijn uitgaande van de risicobenadering die gebaseerd is op het voorkomen van direct contact met verontreinigd water. Daarnaast zijn in paragraaf 6.10 in hetzelfde beleidsdocument van de provincie gebiedswaarden vastgesteld voor de parameters cadmium en zink voor het grondwater in de Kempen.

In het nog op te stellen plan van aanpak voor de niet-ernstige gevallen worden de hierboven vermelde beleidskaders vertaald naar de huidige situatie.

Kwaliteit waterbodem

Binnen de begrenzing van het plangebied bevinden zich een vijftal vijvers. De kwaliteit van de waterbodems in deze vijvers loopt uiteen van industrie tot niet toepasbaar. Geadviseerd wordt het slib in de vijvers met het oog op de geplande dempingen hiervan te verwijderen alvorens deze gedempt worden.

Kwaliteit overige (verhardingen en fundatiemateriaal)

Naast de milieuhygiënische kwaliteit van grond, grondwater en waterbodem hebben er ook onderzoeken plaatsgevonden naar de kwaliteit van het asfalt en de onderliggende funderingsmateriaal. In het asfalt is onderscheid gemaakt tussen dun asfalt en dik asfalt. Op basis van de onderzoeken is het volgende geconcludeerd:

- Het “dunne asfalt” (oppervlakte 8.200 m², gemiddelde dikte 3,9 cm, hoeveelheid asfalt 320 m³/736 ton) kan geheel als teerhoudend asfalt worden beschouwd;
- Het “dikke asfalt” (oppervlakte 8.800 m², gemiddelde dikte 25,5 cm, hoeveelheid asfalt 2.244 m³ 3 /5.162 ton) is teervrij;
- Het fundatiemateriaal varieert in samenstelling en hergebruikskwaliteit en bestaat voornamelijk uit slakken. Een deel hiervan is conform het Besluit bodemkwaliteit niet herbruikbaar. In het funderingsmateriaal is geen asbest aangetoond;
- In het onderliggende zand zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit voldoet dit zand aan de kwaliteitsklasse altijd toepasbaar.

Binnen het schetsontwerp voor het plangebied is als uitgangspunt gehanteerd dat de bestaande wegenstructuur zoveel als mogelijk intact wordt gehouden. Op basis hiervan is in de notitie een inschatting gemaakt van de wegdelen die komen te vervallen inclusief de (milieuhygiënische) kwaliteit van het wegdek en onderliggende puinfundatie.

Advies/vervolgtraject

Op basis van de in de notitie beschreven bevindingen, worden de volgende stappen voorgesteld om voor de deellocaties waarvoor dit noodzakelijk wordt geacht, tot sanering van de bodem over te gaan en de deellocaties geschikt te maken voor woongebruik:

- Opstellen melding BUS voor de zinkverontreiniging (ernstig geval) in grond met als doel wonen met siertuin;
- Opstellen plan van aanpak verwijderen niet ernstige gevallen tot niveau wonen inclusief de te dempen vijvers;
- In het kader van de bestemmingsplanwijziging alsook de aanvraag omgevingsvergunning is afstemming nodig met de gemeente Weert over de uit te voeren bodemtoets. Vooruitlopend hierop wordt voorgesteld om na sloop van de opstallen op deze delen een actualiserend bodemonderzoek te vragen. Voor de overige delen wordt geen actualiserend onderzoek gevraagd. Hier vindt immers of sanering plaats of heeft er sinds de eerdere onderzoeken geen wijziging van het (bos-)gebied opgetreden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Op het moment dat invulling wordt gegeven aan het beoogde woongebruik zal door uitvoering van de hiertoe benodigde maatregelen sprake zijn van een voor het betreffende gebruik geschikte bodem. In de regels is hiertoe een voorwaardelijke bepaling opgenomen op basis waarvan het gebruik van de gronden voor wonen slechts is toegestaan wanneer de bodemkwaliteit geschikt is gemaakt voor de functie wonen.

5.2.2 Geluid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Econsultancy een akoestisch onderzoek⁴ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de Diesterbaan een geluidbelasting van meer dan 48 dB optreedt. Ten gevolge van de overige wegen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet overschreden. Het gebied met een geluidsbelasting hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting strekt zich uit tot circa 13 meter uit de wegas. Wanneer de nieuwe woningen buiten deze afstand worden geprojecteerd hoeft er geen hogere waarden te worden vastgesteld. Voor de realisatie van het plan gelden dan vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen.

Naar aanleiding van de bovengenoemde onderzoeksresultaten zijn alle bouwvlakken op de verbeelding buiten de 48 dB-contour geprojecteerd. Dit betekent dat er vanuit wegverkeerslawaaï voor de toekomstige woningen geen belemmeringen bestaan.

Uit de berekeningsresultaten blijkt verder dat de geluidsbelasting op de woning Diesterbaan 2 met 1,50 dB of meer toeneemt. Er is sprake van een relevante toename vanwege de verkeersaantrekkende werking van de 43 woningen. Voor de toekomstige situatie met het verkeer vanuit het plan zijn maatregelen overwogen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Voor de woning is daarom een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd en in overleg met de bewoners worden passende maatregelen uitgewerkt.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

⁴ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 43 nieuwbouwwoningen MOB-complex te Weert, rapportnummer 7121.002*, 30 november 2018.

- c. Een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit NIBM

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

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Het aantal beoogde woningen blijft ruimschoots onder de bovengenoemde 3% norm voor woningbouw. De realisatie van de woningen leidt slechts tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedroeg de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2017 minder dan 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ minder dan 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Uitsnede risicokaart (d.d. 12-10-2018).

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart van het IPO zijn in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen.

Het plangebied zelf is wel aangegeven als een risicovol object, waarbinnen een tweetal risicobronnen met een plaatsgebonden risico 10^{-6} van 25 en 34 meter zijn aangeduid. Het betreft een bovengrondse propaantank en een munitieopslag. In 2015 is echter bij een controle reeds geconstateerd dat er geen sprake meer is van een inrichting. Aangezien het complex destijds van rechtswege onder het Activiteitenbesluit is komen te vallen en de activiteiten niet meer plaatsvinden, is het Activiteitenbesluit niet meer van toepassing. Met de herbestemming van het plangebied tot woonomgeving komt daarnaast de mogelijkheid tot het opnieuw als militair complex (al dan niet met inbegrip van de risicovolle inrichtingen) te vervallen.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over het spoor

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel ligt op circa 1.250 meter ten noorden de spoorlijn Eindhoven – Weert waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op basis van het Basisnet Spoor ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over de weg

Op meer dan 900 meter ten oosten van het plangebied ligt de 'Ringbaan Zuid Weert N280/Ringbaan Oost-N564 Suffolkweg'. Over deze weg vindt in beperkte mate risicovol transport plaats. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} reikt niet tot aan het plangebied, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico 10^{-8} evenmin. Vanuit de ligging ten opzichte van de betreffende transportroute bestaan er kortom geen belemmeringen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Daarnaast vervallen door de ontwikkeling twee risicobronnen binnen het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

5.2.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen reguliere bedrijven of inrichtingen gelegen. Het plangebied wordt volledig omringd door woonfuncties, bospercelen en niet bedrijfsmatige agrarische percelen. Ook in de ruimere omgeving zijn er geen inrichtingen aanwezig die (negatieve) invloed kunnen uitoefenen op de voorgenomen ontwikkeling of die door de ontwikkeling worden belemmerd in hun functioneren.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.6 Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden zoals deze voor woningen binnen de bebouwde kom gelden, ten opzichte van veehouderijen met een geuremissiefactor.



Uitsnede kaart geurbelasting met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Verder blijkt dat de geurbelasting geen belemmering zal vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De achterliggende geurbelasting is volgens navolgende afbeelding⁵ gelegen beneden de 3 OU/m³. Voor het aspect geurhinder kan daarmee worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Aangezien wordt voldaan aan de toegestane geurbelasting en verder geen intensieve veehouderijen in de nabije omgeving zijn gelegen, is nader onderzoek naar het aspect geur niet noodzakelijk. Voor wat betreft het aspect geurhinder zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

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

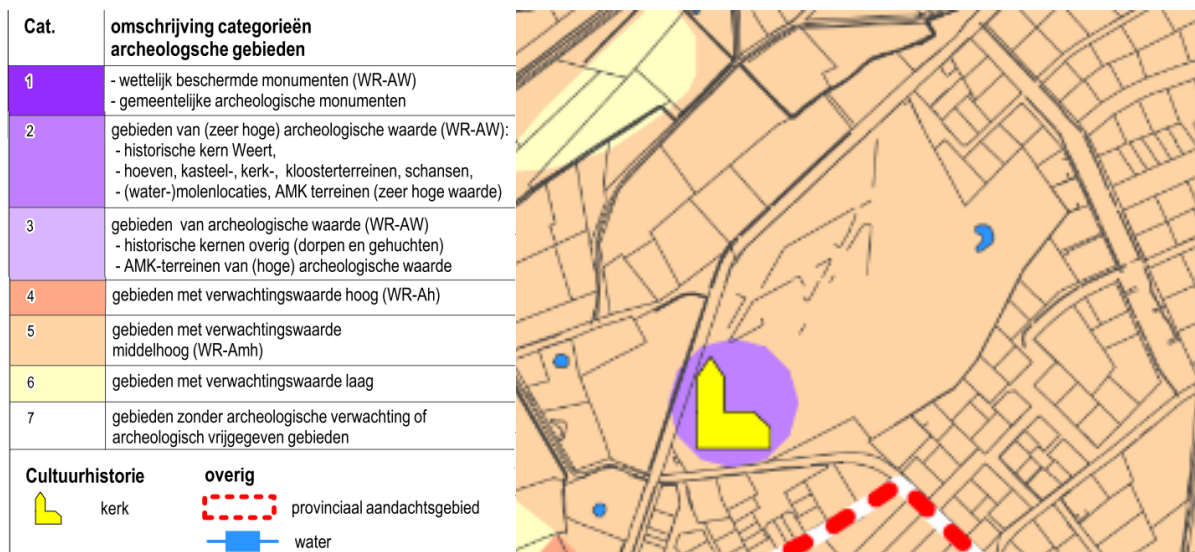
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect “archeologie”.

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

Binnen de vigerende bestemmingsplannen zijn voor het gehele plangebied dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologisch resten. Het betreft voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie middelhoog’ en voor het zuidwestelijke deel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie zeer hoog’, beiden met bijbehorende ondergrenzen voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek.

De genoemde dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op de categorieën zoals opgenomen op de archeologische beleidskaart voor Weert en Nederweert. Op deze kaart is voor het overgrote deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde opgenomen. In het zuidwesten van het plangebied is een voormalige kerk aangeduid. Voor dit gebied geldt een zeer hoge verwachtingswaarde.

⁵http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01/tb_NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01_bijlage33.pdf



Uitsnede archeologische beleidskaart Weert en Nederweert.

Onderzoek

In het kader van de beoogde transformatie van het plangebied is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen uitgevoerd⁶. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied archeologische resten uit de periode midden-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen verwacht kunnen worden. Er is sprake van een complex landschap waarin veel is gebeurd, zowel op natuurlijke wijze als door ingrijpen van de mens. Het plangebied moet worden gezien als een dynamisch landschap waarin zeer lokaal grote verschillen kunnen optreden, zelfs binnen enkele meters.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat binnen het plangebied sprake is van een podzolbodem in een dynamisch landschap met verstuiwingen, maar dat door erosie en/of menselijk handelen de bodem is aangetast in uiteenlopende mate.

De boringen zijn in grofweg twee groepen te verdelen: een intacte podzolbodem, waarbij bij de meeste de E-horizont nog aanwezig is. De boringen in de andere groep kenmerken zich door een A-C profiel. De bovengrond is bij al deze boringen verstoord. Bij enkele boringen zou eventueel onder deze verstoring nog een restant van een stuifduin of –dek aanwezig kunnen zijn. Door de droogte van de bodem was het echter lastig om lagen die sterke gelijkenis vertonen in kleur en samenstelling van elkaar te onderscheiden.

⁶ Aeres Milieu B.V., *Archeologisch onderzoek MOB-complex te Weert, projectnummer AM18305*, 28 februari 2019.

Binnen het plangebied is de bodem voor een groot deel intact (groep 1). Voor deze groep geldt dat er archeologische resten in situ aangetroffen zouden kunnen worden. Ook binnen groep 2 is de mate van bodemverstoring mogelijk niet overal zodanig dat geen archeologische resten meer verwacht kunnen worden. Deze kan men nog zowel onder een eventueel opgestoven duin of dek en in de C-horizont aantreffen. De verwachting zoals opgesteld in het bureauonderzoek blijft derhalve gehandhaafd.

Op basis van de bevindingen wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren binnen het plangebied. Dit onderzoek zou in ieder geval betrekking moeten hebben op groep 1, maar dient ook groep 2 niet uit te sluiten, aangezien voor deze groep de aanwezigheid van eventuele archeologische resten niet kan worden uitgesloten in dit stadium van onderzoek.

Een dergelijk vervolgonderzoek kan in verschillende vormen of combinaties hiervan worden uitgevoerd. Gezien de verwachting geldt voor zowel vuursteenvindplaatsen als vindplaatsen van (meer) sedentaire samenlevingen/ landbouwgemeenschappen tot en met de vroege middeleeuwen, de dynamiek van het landschap, de nog nader in te vullen planvorming etc. wordt geadviseerd om dit vervolgonderzoek in samenspraak met het bevoegd gezag en de opdrachtgever vorm te geven. Vooruitlopend op vervolgonderzoek ten aanzien van archeologie, is conform het gemeentelijk beleid de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoog' opgenomen in het bestemmingsplan

Uit de bureaustudie in het kader van het archeologisch onderzoek, komt naar voren dat het twijfelachtig is of binnen het plangebied een kerk aanwezig is geweest. Uit een nadere studie (zie kopje cultuurhistorie) blijkt dat binnen het plangebied geen kerk aanwezig is geweest. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog' voor de locatie van de aangeduide kerk, wordt daarom in dit bestemmingsplan vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Deze dubbelbestemming geldt daarmee voor het gehele plangebied. Met het opnemen van deze dubbelbestemming worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

Ongeacht de uitkomsten van archeologisch onderzoek, blijft de meldingsplicht conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet (1 juli 2016) te allen tijde van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Weert.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Op de cultuurhistorische waardenkaart van Weert en Nederweert is de Diesterbaan aangeduid als een weg ouder dan 1890. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier geen invloed op uitgeoefend. Verder is in het zuidwesten van het plangebied een voormalige kerk aangeduid. Ter plaatse is op de archeologische verwachtingswaardenkaart een zeer hoge verwachtingswaarde opgenomen.

Uit nader bureauonderzoek blijkt echter het volgende:

1. Het op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven rijksmonumentnummer verwijst naar het Grenskerkm monument tussen Weert, Nederweert en Maarheeze, welke kortom op een andere locatie is gelegen.
2. Gelet op de omgeving lijkt het meer voor de hand te liggen dat de aanduiding 'kerk' op de cultuurhistorische waardenkaart verwijst naar een kapel(letje), kruisbeeld of iets dergelijks.
3. Ook op de uitsnede uit de kadasterkaart sectie K kaart 2 uit de periode 1811 – 1832 blijkt niet van enige bebouwing aldaar.
4. Op latere kaarten (Topotijdreis) is evenmin bebouwing op deze locatie te vinden. Op Topotijdreis vanaf jaartal 1901 is er wel (diagonaal) aan de overzijde van het kruispunt bebouwing te zien op de plek van het huidige adres Diesterbaan 8.

Kortom, op basis van het nader uitgevoerde bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de aanduiding geen kerk aanwezig is geweest, waarmee de dubbelbestemming Waarde – Archeologie zeer hoog' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, kan worden vervangen door de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog', zoals deze reeds voor het overgrote deel van het plangebied van toepassing is.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen in relatie tot dit bestemmingsplan.

legenda

bouwhistorische elementen



kerk

38446 Rijksmonumentnummer

LB3126 kruisen en kapellennummer

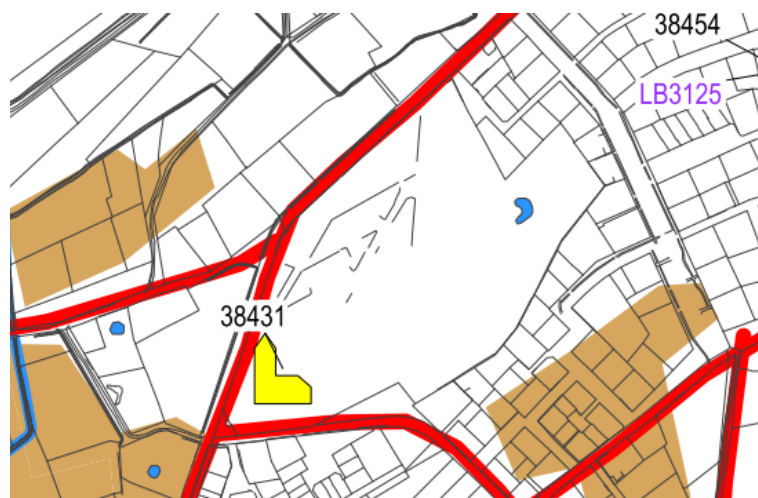
historisch-geografische elementen (Renes, 1999)

cultuurland

weg ouder dan 1890

overig

water



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Weert en Nederweert.

5.4 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO allereerst een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd en is vervolgens een nader ecologisch veldonderzoek⁸ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

Quickscan flora en fauna

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Bij uitvoering van de plannen zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen van een vleermuisensoort niet uitgesloten. Protocollair veldonderzoek naar de functionaliteit van de bebouwing en boomholtes voor vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de (sloop)werkzaamheden alsnog doorgang vinden. Een ontheffingsaanvraag bij de provincie Limburg dient te allen tijde te worden onderbouwd met een activiteitplan waar aspecten als de specifieke maatregelen, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen;
- Ten aanzien van foerageergebied van vleermuizen dient, indien licht op het opgaand groen geschenen wordt, en/of een relatief groot deel van de bomen gekapt wordt, protocollair onderzoek naar de functie van het plangebied als foerageergebied worden uitgevoerd;
- Vervolgonderzoek naar alpenwatersalamander dient uit te wijzen of de poelen bewoond zijn door deze soort. Bij aanwezigheid dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden;
- Vervolgonderzoek naar een potentiële nestlocaties van jaarrond beschermde soorten dient duidelijkheid te verschaffen over het effect op de functionaliteit en broedsucces van mogelijk aanwezige nestlocaties van verwachte soorten;
- Geadviseerd wordt gebiedsdekkend onderzoek naar de aanwezigheid van eekhoornnesten uit te voeren om de locaties hiervan in kaart te brengen;
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast is middels een AERIUS-berekening aangetoond dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of de vogelrichtlijngebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,05 mol/ha/jaar, hetgeen betekent dat geen melding of vergunning benodigd is voor het plan. Voor het aspect stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Vervolgonderzoek ten behoeve van de NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

⁷ BRO, *Quickscan flora en fauna 'MOB-complex' te Weert*, 15 oktober 2018.

⁸ BRO, *Nader ecologisch veldonderzoek MOB-complex te Weert, gemeente Weert*, 19 oktober 2018.

Nader ecologisch veldonderzoek

Tijdens het nader ecologisch veldonderzoek zijn binnen het plangebied waarnemingen gedaan van eekhoorn en steenmarter. De nesten van de eekhoorn zijn in de provincie Limburg deels vrijgesteld, namelijk van maart tot april en van juli tot en met november. Indien de nesten verstoord of verwijderd dienen te worden, kan dat in deze periode plaatsvinden. Van de steenmarter zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Indien hiervan onverhoopt een verblijfplaats wordt aangetroffen kan deze in de vrijstellingsperiode worden verstoord/verwijderd. Voor steenmarter is dit van 15 augustus tot en met februari.

Voor vleermuizen wordt een deel van het plangebied gebruikt als vliegroute en foerageergebied. Door verlichting gericht of uitschijnend op boomkruinen te vermijden, of te werken met vleermuisvriendelijke verlichting, kan een negatief effect op deze functies worden vermeden.

Daarnaast is het van belang dat de zorgplicht wordt opgevolgd voor alle aanwezige soorten. Dit houdt in dat er voldoende zorg dient te worden gedragen voor dieren. Aanwezige dieren moeten de kans krijgen om het plangebied te verlaten. Een soort welke zich niet zelfstandig uit het plangebied kan verwijderen, als egel of gewone pad, dient naar een geschikte plek buiten het plangebied te worden verplaatst. Het bewust doden of verwonden van dieren is verboden.

Soortgroep	Aanwezig	Overtreding	Maatregelen
Vleermuizen	Ja	Mogelijk	Geen verlichting op boomkruinen of werken met vleermuisvriendelijke verlichting
Jaarrond beschermde vogelnesten	Nee	Nee	-
Eekhoornnesten	Ja	Mogelijk	Werken in vrijstellingsperiode, vrijstelling geldt van maart- april en juli tot en met november
Steenmarter	Ja	Mogelijk	Geen verblijfplaatsen; Werken in de vrijstellingsperiode, vrijstelling geldt van 15 augustus tot en met februari
Beschermde amfibieën	Nee	Nee	Zorgplicht voor algemene soorten en (indien van toepassing) uit voorzorg poelen permanent droogleggen of direct dempen

Tabel: Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen.

Conclusie

Gelet op de aanwezige ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming (onderdeel soorten en de provinciale invulling hiervan) worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden bovengenoemde maatregelen in acht worden genomen.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

Het plangebied als geheel zal worden ontsloten op de Diesterbaan, middels de twee bestaande in- en uitritten aan de noordoostzijde en zuidwestzijde van het plangebied. Binnen het plangebied zelf wordt overwegend gebruik gemaakt van de reeds bestaande infrastructuur, waarop de nieuw te realiseren woningen direct worden ontsloten. Het plangebied zal worden aangemerkt als 30-km-zone. Hier is parkeren op de rijbaan toegestaan. Er hoeven geen extra parkeervoorzieningen voor bezoekers in de openbare ruimte gerealiseerd te worden.

Op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW leidt de realisatie van 43 vrijstaande koopwoningen in de zone 'rest bebouwde kom' tot een verkeersgeneratie van 352 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Een dergelijk aantal verkeersbewegingen is op de Diesterbaan zonder problemen te verwerken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de motorvoertuigbewegingen ten behoeve van het militaire mobiliteitscomplex komen te vervallen en vanuit juridisch-planologisch oogpunt feitelijk in mindering zouden kunnen worden gebracht op de toekomstige verkeersgeneratie om daarmee de theoretische toename van het aantal verkeersbewegingen in beeld te brengen. Aangezien het militaire mobilisatiecomplex echter al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik is, wordt in dit geval uitgegaan van een worst-case scenario, zijnde de verkeersgeneratie van 352 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de woonpercelen zal op privaat terrein worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Hiervoor is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig op de woonpercelen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

5.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt als eis een EPC-waarde van 0,4. Hieraan zullen ook de woningen binnen het plangebied moeten voldoen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor nieuwe woningen vanaf 31 december 2020 de eis gaat gelden dat deze bijna energie-neutraal zijn. Dit houdt in dat sprake dient te zijn van gebouwen met een zeer hoge energieprestatie,

waarbij de dicht bij nul liggende of zeer lage hoeveelheid energie die is vereist in zeer aanzienlijke mate wordt geleverd uit hernieuwbare bronnen die deels ter plaatse of dichtbij wordt geproduceerd.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Tot slot stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

5.8 Waterparagraaf

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is door Aeres Milieu een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf⁹ opgesteld. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek en wordt de opgestelde waterparagraaf kort samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Afvalwater

Bij de toekomstige nieuwbouw van 43 woningen bedraagt de ingeschatte totale hoeveelheid afvalwater ca. 1,3-2 m³ per uur. Voor de verwerking van het afvalwater zal gebruik worden gemaakt van zogenaamde IBA's¹⁰. Dit betekent dat de toekomstige woningen niet op het gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten en daarmee ook geen extra druk op het gemeentelijk rioolstelsel leggen. Overlast voor de omgeving als gevolg van extra druk op het gemeentelijk rioolstelsel is daarmee uitgesloten.

Hemelwater

Met het infiltratieonderzoek is aangetoond dat binnen het plangebied infiltratie in de bodem ter plaatse toepasbaar is. Het hemelwater is bij nieuwbouw eenvoudig gescheiden te houden. Bij de nieuwbouw kan aan de milieuhygiënische voorwaarden worden voldaan waardoor de infiltratie van het hemelwater de kwaliteit van het ontvangende water of de lokale bodem niet zal verslechteren.

Gelet op de ruime omvang van de kavels dient het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak op eigen perceel te worden geborgen en geïnfiltreerd in de ondergrond. In het openbaar terrein wordt het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak geborgen en geïnfiltreerd in zogenaamde wadi's welke hoofdzakelijk aansluitend aan het verhard oppervlak worden aangelegd. Indien noodzakelijk kan een overstort worden gerealiseerd op het omliggende oppervlaktewater.

⁹ Aeres Milieu B.V., *Infiltratieonderzoek en waterparagraaf MOB-complex te Weert*, projectnummer AM18305, 14 december 2018.

¹⁰ IBA staat voor Individuele Behandeling van Afvalwater.

Bij de definitieve uitwerking in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen, dient een voorziening uitgewerkt te worden in verhouding met het uiteindelijk verharde oppervlak en conform de geldende normen, in overleg met het bevoegd gezag. Conform de richtlijnen van de nieuwe Keur van Waterschap Limburg en wensen vanuit het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de toekomstige hemelwatervoorzieningen dienen te worden gedi-mensioneerd op een bui van 100 mm (klimaatscenario 2050). Het hemelwater afkomstig van het totale verhard oppervlak dient in zijn geheel op eigen terrein te worden geborgen en geïnfiltreerd. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Hierdoor wordt voorkomen dat overlast kan ontstaan voor de omgeving.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. In de als bijlage bij deze toelichting opgenomen rapportage van het infiltratieonderzoek en de waterpara-graaf is een tweetal varianten opgenomen ten aanzien van de te verwachten hoeveelheid opper-vlakteverharding, afgezet tegen de huidige hoeveelheid aanwezige verharding. Uit beide varianten komt naar voren dat naar verwachting geen sprake zal zijn van een toename van het verhard opper-vlak. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de waterhuishoudkundige aspecten geen belemme-ringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Milieueffectrapportage

5.9.1 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: “*de aan-leg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van win-kelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten ge-bied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de

activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.4 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.- (beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het plan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5.9.2 M.e.r.-beoordeling

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

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;

2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project	
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	
Plaats van het project	
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	
Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 102.461 m ² . Het project richt zich op de realisatie van woningen in een bosrijke omgeving binnen bestaand stedelijk gebied, ter vervanging van het voormalige militaire mobilisatiecomplex.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>sloop- en aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 5.2.3): Met onderhavig plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 5.2.2): Uit onderzoek blijkt dat kan worden voorzien in een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat in relatie tot verkeerslawaaï.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk - Militair terrein' en als 'Maatschappelijk – Militaire zaken'. Het perceel was in het verleden in gebruik als militair mobilisatiecomplex.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 5.4 'Ecologie'. Nee.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 5.3): Als gevolg van de ontwikkeling zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 5.3): In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd en is voor het gehele terrein voorzien in archeologische dubbelbestemmingen, waarmee mogelijk aanwezige archeologische resten van een passende bescherming zijn voorzien.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.4 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.4 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Voor het plangebied geldt de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin'. De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn de bestaande waarden als uitgangspunt gehanteerd voor de verdere planontwikkeling, waarmee in lijn met de bovengenoemde aanduiding wordt gezorgd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 5.8 'Waterparagraaf'.
Beschermde monument	Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de realisatie van nieuwbouw. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Ten opzichte van het voormalige gebruik als militair terrein kan zelfs gesteld worden dat het toekomstige gebruik voor wat betreft milieugevolgen beduidend gunstiger is.

Op basis van de m.e.r.-beoordeling heeft het college van burgemeester en wethouders beoordeeld dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als separate bijlage bij de toelichting gevoegde aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling¹¹ en het eveneens als separate bijlage bij de toelichting gevoegde besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert op de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling.¹²

¹¹ BRO, Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, herontwikkeling MOB-complex, 7 februari 2019.

¹² Gemeente Weert, *Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert; Besluit op aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Diesterbaan 31 (MOB-complex) Weert*, 26 februari 2019.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen van de gemeente Weert.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de bomenrij aan de noordoostzijde van het plangebied, de bomenstrook langs de weg aan de zuidkant van het plangebied, een smalle strook langs de Dijkersstraat en het openbaar gebied te midden van de rondweg in het zuidoostelijke deel van het plangebied. Het betreft openbaar gebied.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor een strook van 10 meter tussen de nieuwe woonpercelen binnen het MOB-complex en de bestaande woningen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied. Daarnaast vanaf het bestaande hekwerk langs de Diesterbaan een strook met een breedte van 5 meter. Tezamen met de bestaande en te handhaven groenstrook langs de buitenzijde van het hekwerk, wordt hiermee een bebouwingsvrije buffer gecreëerd van circa 15 meter.

Binnen de bestemming 'Tuin' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. In de bouwregels is hierbij verder opgenomen dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de betreffende strook bebouwd kan worden met vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en wordt als het ware een onbebouwde buffer gecreëerd tussen het plangebied en de Diesterbaan enerzijds en de bestaande woningen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied en de nieuwe woonpercelen anderzijds. Daarnaast is het bouwvlak van de woonpercelen grenzend aan de woonpercelen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied op nog eens 5 meter van de tuinbestemming geprojecteerd, waardoor op basis van het bestemmingsplan in die strook van 5 meter geen hoofdgebouwen of bijgebouwen gebouwd kunnen worden.

Gelet op de ruime omvang van de kavels is binnen de bestemming 'Wonen', ondanks deze ruime buffer tussen de omliggende woonpercelen, meer dan voldoende ruimte om bijbehorende bouwwerken te realiseren.

Verkeer

De openbare wegen zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Wonen

Voor de woonpercelen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken ingetekend waarbij ten opzichte van alle zijdelingse en voorste perceelsgrenzen een afstand van 5 meter is aangehouden in plaats van de voor stedelijk gebied gebruikelijke 3 meter. Dit in verband met het thema 'Boswonen' en de gewenste groene uitstraling van het gebied.

Voor zover sprake is van een bestemming 'Tuin' geldt dat de afstand van de bouwvlakken tot de perceelsgrenzen met de aangrenzende woonwijk aan de zuid- en oostzijde nog groter is. Door de 10 meter brede strook met de bestemming 'Tuin' en de afstand van 5 meter van de ter plaatse opgenomen bouwvlakken tot de bestemming 'Tuin', is in totaal sprake van een afstand van de bouwvlakken tot de perceelsgrenzen met de aangrenzende woonwijk van 15 meter.

Binnen de bouwvlakken mogen gebouwen (hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen) gesitueerd worden. Van belang hierbij is dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande te behouden bomen. Deze bomen zijn voorzien van de aanduiding 'waardevolle boom'.

Voor de hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. De maximale inhoud van een woning bedraagt 1.500 m³. Daarnaast bedraagt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen 150 m². Op deze wijze is de omvang van de toegestane bebouwing in voldoende mate beperkt. In combinatie met de ruime bouwvlakken wordt op deze wijze maximale vrijheid geboden aan de toekomstige bewoners en architecten om te zorgen voor voldoende variatie in omvang en situering van de bebouwing, hetgeen bij uitstek past binnen het boswonen concept en het bijzondere karakter van het gebied, waarbij op diverse percelen de te behouden bomen een belangrijk uitgangspunt zullen vormen bij het uitwerken van het ontwerp voor de bebouwing.

Voor wat betreft de toegestane inhoud van de woningen voor het MOB-complex van 1.500 m³ in plaats van de reguliere 1.000 m³ dient te worden opgemerkt dat deze ruimere inhoud enerzijds mogelijk is in verband van het feit dat sprake is van grotere kavels dan bij reguliere Ruimte voor Ruimte woningen (gemiddeld circa 2.000 m² in plaats van de reguliere 1.000 m²). Verder zijn ten behoeve van Ruimte voor Ruimte woningen in het verleden reeds agrarische gebouwen gesloopt, maar wordt ten behoeve van de transformatie van het MOB-complex daarnaast nog eens een grote hoeveelheid aan verouderde bebouwing binnen het plangebied gesloopt, met een totale omvang van circa 13.165 m², alsmede een oppervlakte van 19.885 m² verharding die wordt gesloopt. Hiermee wordt de ruimere toegestane inhoud van de woningen kortom gecompenseerd.

Beleid

Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Woningen worden voorzien van passende bouwmogelijkheden, ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande woning nagestreefd.
2. Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via afwijking met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) is niet toegestaan.
4. Het beleid is gericht op realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen en vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
5. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de principes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
6. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
7. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
8. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte, inpandig in het hoofdgebouw of in een direct aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw, gelden de voorwaarden dat er maximaal één per woning mag worden gerealiseerd en dat de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt. Een afhankelijke

woonruimte wordt in dit bestemmingsplan gedefinieerd als een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Een medische indicatie hiervoor is niet vereist.

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

Bouwvlak

Voor de woningen, bijgebouwen en overkappingen is een bouwvlak opgenomen. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter. Het bouwvlak is op maat afgestemd op het bouwperceel. Woningen zijn toegestaan tot een goot- en nok/bouwhoogte van 7 m en 10 m. Bij een goothoogte van 7 meter kunnen ook woningen in twee verdiepingen met een plat dak worden gerealiseerd. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.500 m³ bedragen.

Bijgebouwen

Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen bedraagt 150 m², mits het bouwvlak voor 50% onbebouwd blijft.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen en de bouwhoogte 6 meter. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd. De kap mag niet plat afgedekt worden. Een verblijfsruimte mag alleen op de begane grond worden gesitueerd. Op de eventuele verdieping van een bijgebouw, onder de kap, mogen geen verblijfsruimten worden gerealiseerd.

Voor erfafscheidingen gelden andere hoogten. Deze mogen tot een hoogte van 2 m tot op de perceelsgrens worden gerealiseerd. Conform het beeldkwaliteitsplan dienen erfafscheidingen transparant te zijn en opgenomen te worden in het groen. Voor het bestaande hekwerk met een hoogte van circa 2,3 meter, geldt dat deze gehandhaafd mag blijven.

Tot slot is binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – waardevolle tuin' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin' is het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag verboden de navolgende

werken en werkzaamheden uit te voeren: het vellen of rooien van bomen, dan wel het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat per afzonderlijk bouwperceel voor één woning, 250 m² ten behoeve van het hoofdgebouw, 150 m² ten behoeve van bijgebouwen en 100 m² verharding ten behoeve van maximaal één inrit met een maximale breedte van 4 meter zijn vrijgesteld van deze verbodsbepaling. Burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de aard, hoogte en situering van bouwwerken en de situering van verhardingen indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van on-evenredige aantasting van aanwezige groenvoorzieningen.

Waarde – Archeologie middelhoog

De voor “Waarde - Archeologie middelhoog” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Binnen deze bestemming gelden ondergrenzen voor archeologisch onderzoek van 2.500 m² oppervlakteverstoring en 40 cm diepteverstoring beneden maaiveld.

6.3.3 Algemene regels

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

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

7.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten

ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

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

7.3 Overgangsrecht

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

7.4 Voorlichting

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

7.5 Sanctionering

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

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening is geplaatst op 27 december 2018 in het huis-aan-huis blad VIA Limburg en in het Gemeenteblad.
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

