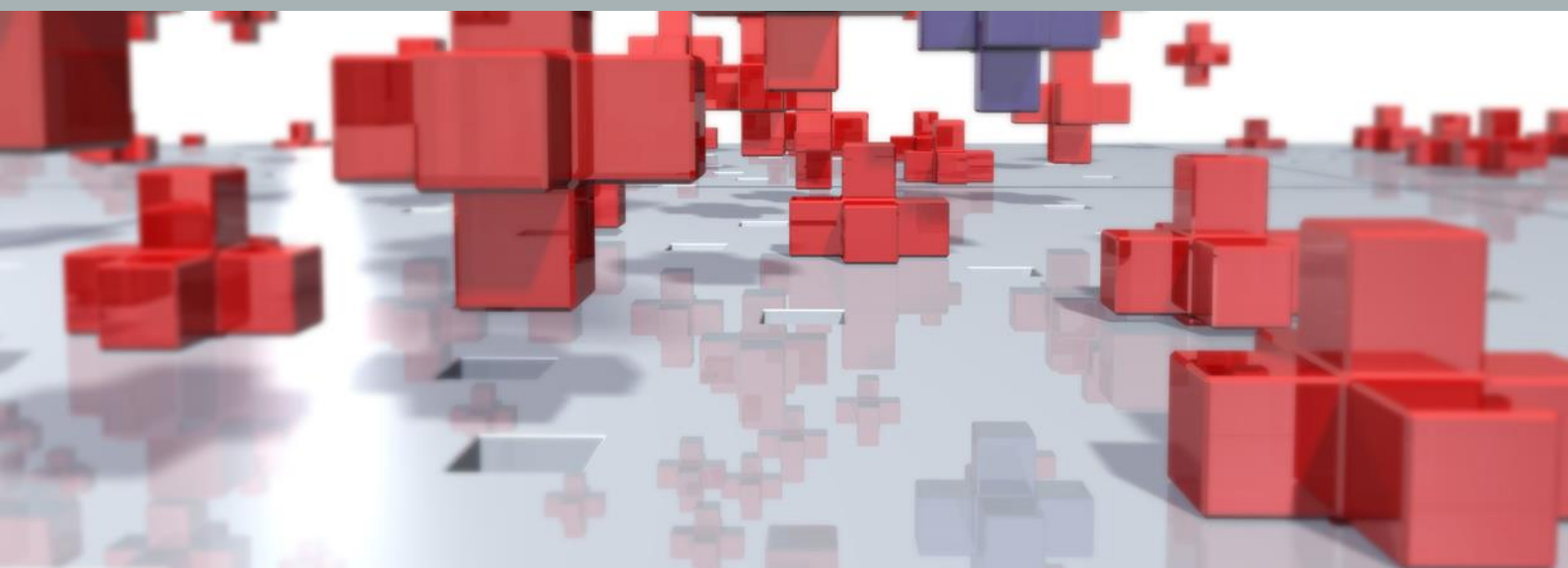


Bestemmingsplan Emmasingel 37

Gemeente Weert

Vastgesteld



Bestemmingsplan Emmasingel 37

Gemeente Weert

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x09688
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0988.BPEmmasingel37-VA01
Datum:	12 februari 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	C.Metz
Projectteam BRO:	Dhr. ir. M. Oosting en mevr. mr. S. Sharifi
Concept:	22-12-2017
Ontwerp:	Februari 2018
Vaststelling:	26 september 2018
Trefwoorden:	Emmasingel, appartementen, Weert
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw van appartementen aan de Emmasingel 37 te Weert.

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

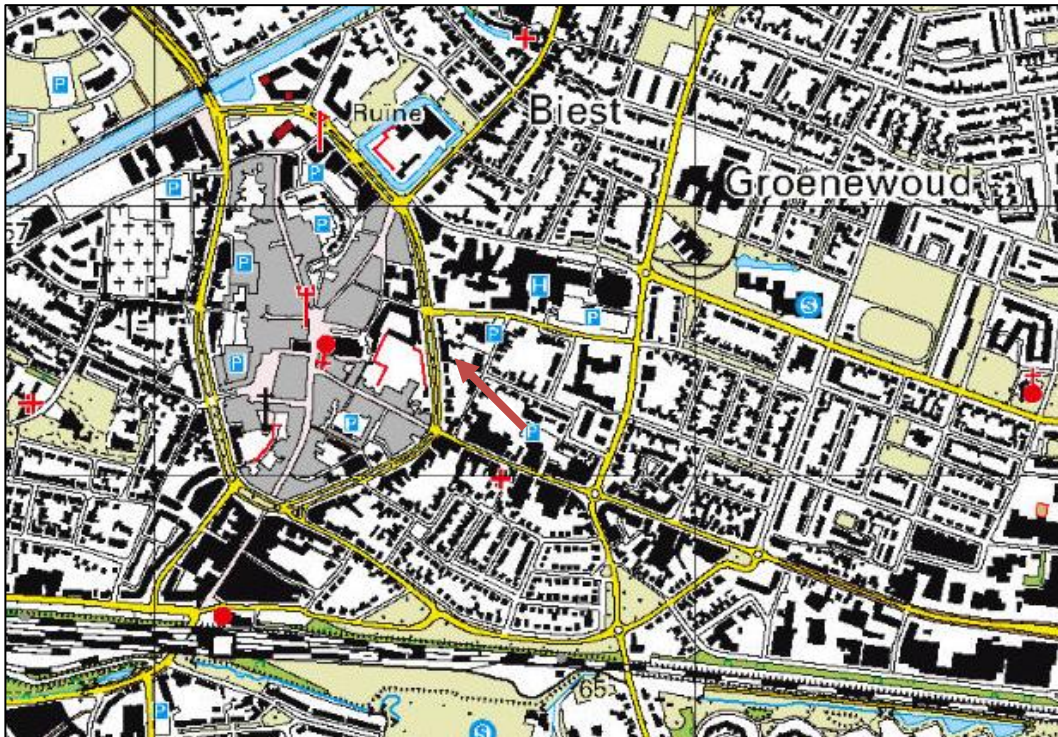
INHOUD

1.INLEIDING	3
1.1Leeswijzer	4
2.Beschrijving bestaande situatie	4
3.Uitgangspunten van het beleid	6
3.1Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.4 Wet milieubeheer	8
3.2Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	9
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.4Gemeentelijk beleid	11
4.Planbeschrijving	19
5.ONDERZOEK	20
5.1Economische uitvoerbaarheid	20
5.2Milieuaspecten	20
5.2.1 Bodem	20
5.2.2 Geluid	22
5.2.3 Luchtkwaliteit	22
5.2.4 Externe veiligheid	23
5.2.5 Milieuzonering	26
5.3Archeologie	27
5.4Ecologie	29
5.5Leidingen en infrastructuur	30
5.6Verkeerskundige aspecten	31
5.7Duurzaamheid	31
5.8Waterparagraaf	31

6.Planstukken	34
6.1Planstukken	34
6.2Toelichting op de analoge verbeelding	34
6.3Toelichting op de regels	34
 7.Planstukken	 37
 8.HANDHAVING	 38
8.1Inleiding	38
8.2Uitvoering handhavingstoezicht	39
8.3Overgangsrecht	39
8.4 Voorlichting	40
8.5 Sanctionering	40
 9.Procedure	 41
 Bijlage:	
Bijlage 1 Raadsbesluit	
 Separate Bijlagen:	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de Martinusschool in de gemeente Weert, die voorheen in gebruik was als schoolgebouw. Het plangebied is gelegen aan de Emmasingel 37 te Weert, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummer 3644. Aangezien er ter plaatse geen school meer aanwezig is, staat het pand leeg. Initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestaande pand te verbouwen en 6 luxe appartementen te realiseren. Derhalve dient de bestemming ter plaatse gewijzigd te worden in 'wonen'.



Figuur 1 Topografische kaart plangebied en omgeving, met aanduiding plangebied (rode pijl)

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Weert op 9 maart 2010, is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk, omdat ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' geldt.

Het college van burgemeesters en wethouders hebben per brief (d.d. 8 juni 2017) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het realiseren van 6 luxe appartementen op de locatie Emmasingel 37, alsmede medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ter plaatse.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van de nieuwe woningen op het betreffende perceel wordt gegeven vergezelt het plan.

1.1 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het initiatief. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en hoofdstuk 7 heeft betrekking op inspraak en overleg. In hoofdstuk 8 is weergegeven hoe de gemeente Weert omgaat met handhaving van de regels in dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de procedure beschreven.

2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Emmasingel 37, in de binnenstad van de gemeente Weert. In de huidige situatie heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming, het plangebied bestaat momenteel uit het gebouw van de oude Martinusschool. Het pand is een gemeentelijk monument uit 1924 en telt drie verdiepingen. In het verleden was hier de Martinusschool gesitueerd. Dit terrein is echter niet meer als zodanig gebruikt. Het gebouw waarin de appartementen worden gerealiseerd, staat in de huidige situatie leeg.



Figuur 2 Luchtfoto plangebied en directe omgeving met globale ligging plangebied rood omlijnd

Het plangebied is gelegen bij het centrum van de stad Weert. Aan de voorzijde grenst het plangebied aan de Emmasingel, die een belangrijke verbindingsweg vormt voor het centrum van Weert, aan de achterzijde ligt de Begijnenhofstraat, ten noorden van het plangebied ligt Vogelsbleek en ten zuiden van het plangebied ligt de Maaspoort. De locatie wordt omringd door woningen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nr. 3644.

3. Uitgangspunten van het beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

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 Milieu 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.

Afweging

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.

3.1.2 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. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de

onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend initiatief betreft de transformatie van een bestaand schoolgebouw tot 6 luxe appartementen. Hierbij komt de functie maatschappelijk te vervallen, zodat wonen mogelijk wordt gemaakt in het plangebied. De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande bebouwing. In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan "Ladder voor duurzame verstedelijking".

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 en op 1 oktober 2012 zijn enkele 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: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwe- gen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Afweging

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

3.1.4 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

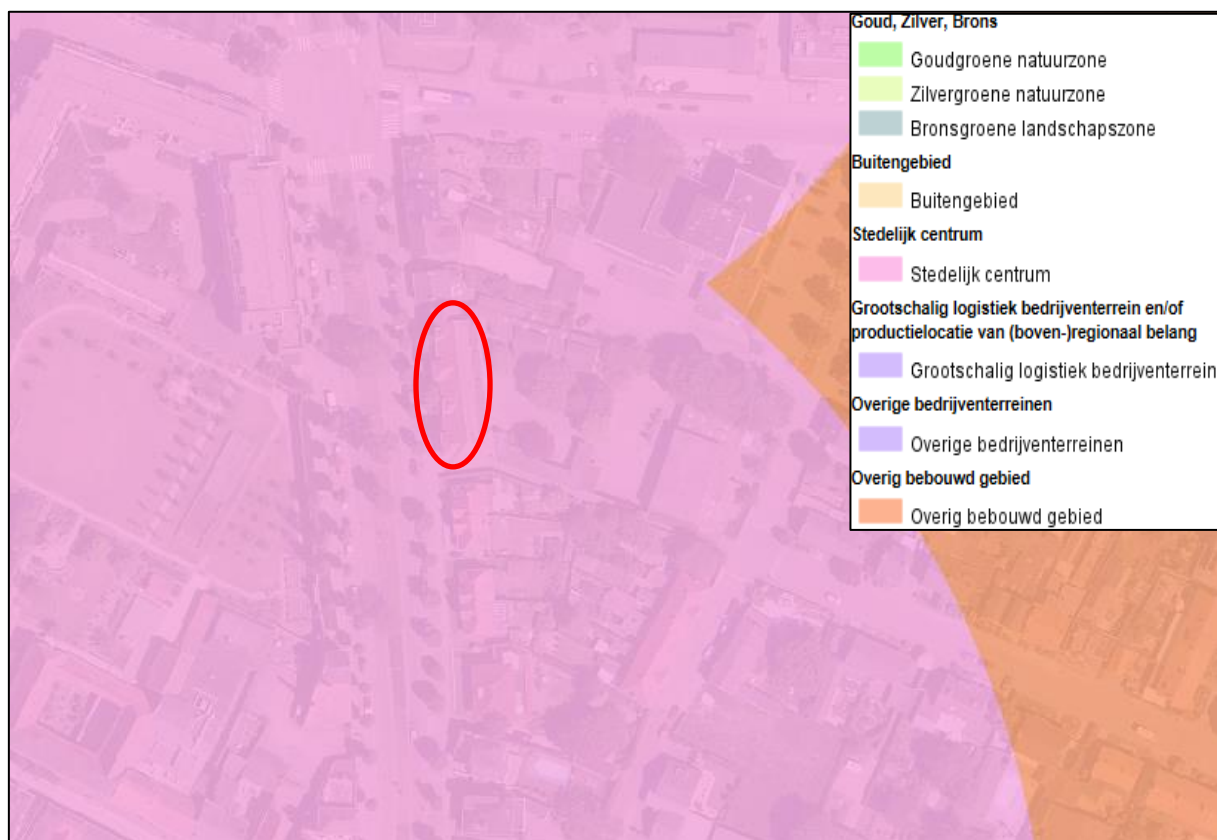
De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 5.2.6.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten.

Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Stedelijk centrum'. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.



Figuur 3 Uitsnede POL-kaart Integratie van de ruimtelijke ordening Limburg met globale aanduiding van het plangebied (rood omcirkeld)

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan

over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. In kwalitatief opzicht gaat het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- Duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- Flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- Levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- Als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Afweging

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden zes luxe appartementen toegevoegd binnen de zone 'Stedelijk centrum', waarmee kwantitatief en kwalitatief wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen in een centrumgebied. Met het plan wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het plangebied 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 de ligging van het initiatief binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk geen belemmering. De voorgenen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

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 samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg (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 deze plannen (gelegen buiten de contour en betreffende vrijstaande koopwoningen) ze in mindere mate aansluiten bij de geconstateerde ontwikkeling van de woningbehoefte. Echter blijft de Structuurvisie het realiseren van dergelijke woningen mogelijk maken, omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande planvoorraad.

In het voorliggende geval is sprake van de invulling van een concrete behoefte die deel uitmaakt van de bestaande planvoorraad en daarmee dus ook passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

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

De volgende aspecten hebben de aanleiding gevormd voor deze actualisatie:

- Op 27 maart 2015 is het Pact van de Binnenstad gesloten (dit heeft geresulteerd in een nieuwe stijl Centrummanagement, CMW), gevolgd door een BIZ vastgoedeigenaren en een BIZ ondernemers. Door de oprichting van deze stichtingen met bijbehorend jaarbudget is het wenselijk een gezamenlijk koersdocument te hebben.
- De verandering van het consumentengedrag en de technologische en demografische ontwikkelingen leiden tot een verandering van binnenstedelijke functies. Dit is onder andere zichtbaar door de toenemende leegstand van winkels en kantoren. Dit maakt het noodzakelijk om scherpere keuzes te maken in waar wat wenselijk is (onder andere afbakening kernwinkelgebied) en ook ruimte te geven aan nieuwe functies.
- Enkele thema's zijn niet opgenomen in de visie uit 2013 of er is sprake van nieuwe inzichten op thema's.
- De nieuwe Omgevingswet vereist een integrale en samenhangende blik op de fysieke leefomgeving en een andere manier van werken. De gebruiker dient centraal te staan. Vanuit deze insteek is het wenselijk om alle beleidsdocumenten en uitvoeringsinstrumenten voor de binnenstad in samenhang te bezien. De Visie op het Stadshart vormt de kapstok.

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

Algemeen:

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

Ruimtelijk-functioneel:

- Scherpere afbakening kernwinkelgebied en aanloopstraten en inzet van instrumenten om een compact kernwinkelgebied na te streven en planologische winkelmeters te verminderen in de aanloopstraten.
- Functieverruiming in de binnenstad zoals cultuur en ontspanning en onder voorwaarden toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid.
- Thema's horeca en evenementen zijn toegevoegd.

- Er wordt ruimte gecreëerd voor 200 woningen, mede om functietransformatie mogelijk te maken van bijvoorbeeld winkels naar wonen.
- Kantoren ook zonder baliefunctie worden toegestaan in de binnenstad.
- Onder voorwaarden ook functies toestaan op de verdieping van panden, die los staan van de begane grond.
- Sterker belang getuigd van de bewaakte fietsenstalling. En de gedachte om fietsen toe te staan in de Stationsstraat en Beekstraat is losgelaten.
- Klimaatadaptatie is een van de speerpunten (langzaam verkeer, luchtkwaliteit verbeteren door garages als longen te gebruiken, afkoppelen hemelwater, structureel groen toevoegen).
- Meer aandacht voor de gezonde stad en spel- en beweegaanleidingen.
- Ruimtelijke opgave getuigd in de steegjes Kromstraat, Hegstraat, Walburgpassage (achterkantsituaties opheffen, verminderen winkelmeters, nieuwbouw woningen onder voorwaarden).

In de geactualiseerde Visie op het Stadshart staan de volgende vijf ontwikkelingen centraal:

1. Historie als leitmotiv
 2. Verfraaiing binnenstad
 3. Klimaatbestendige en gezonde stad
 4. Functietransformatie en compact kernwinkelgebied
 5. Samenwerking bevorderen
- ad 1. Historie als leitmotiv en vergroten waarde van cultuur

Het unieke van Weert wordt grotendeels bepaald door het historische karakter van de stad. De ambitie voor de toekomst is het herwaarderen van deze kwaliteiten en het voortbouwen aan de binnenstad op basis van deze historische karakteristiek.

Het is de ambitie om cultuur meer zichtbaar te maken in het straatbeeld door meer culturele evenementen, kleinschalige voorstellingen, ateliers en expositieruimten en nieuwe vormen van cultuur zoals Urban Culture en Sports. Naast de verbetering en zichtbaarheid van de huisvesting van de professionele instellingen, betekent dit ook ruimte geven aan jonge, creatieve ondernemers en kunstenaars.

ad 2. Verfraaiing binnenstad

Mensen zoeken vertier en verblijven graag in een mooie, sfeervolle, historische binnenstad. Hier hoort een schone, veilige, goed begaanbare openbare ruimte bij met hoogwaardig straatmeubilair, meer groen (permanent en verplaatsbaar), sfeervolle verlichting, gevulde panden en mooie gevels. Kunst draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte, net zoals speel- en beweegaanleidingen.

ad 3. Klimaatbestendige en gezonde stad

Klimaatverandering is een steeds zichtbaarder probleem en vraagt om een vernieuwde strategie voor het omgaan met water. Hittestress, watertekort en wateroverlast door hevige neerslag. We willen ook een gezonde, leefbare stad waar iedereen kan meedoen en aangezet wordt om te bewegen, met veel groen en duurzame initiatieven, goede fietsvoorzieningen, goede openbaar vervoersverbindingen naar het ommeland en een gezond leefmilieu.

ad 4. Functietransformatie en compact kernwinkelgebied

In een bovenregionaal centrum als Weert heeft het behoud en de herontwikkeling/herinvulling van panden in het kernwinkelgebied en trekkers prioriteit. Het gaat dan om de warenhuizen, sterke speciaalzaken in mode en luxe, aangevuld met sterke horeca en leisure functies. Actieve sturing is wenselijk om winkels te concentreren. Voor een gevarieerd aanbod blijft de aanwezigheid van een sterk supermarktaanbod cruciaal. Dit zijn belangrijke publiekstrekkers gedurende de hele week. De huidige positie van de supermarkten (Jumbo en Albert Heijn) aan de rand van het kernwinkelgebied is gunstig voor combibezoek.

In de straten daarbuiten (de aanloopstraten) wordt herbestemming van winkels naar een veelheid aan functies gestimuleerd. Een van de groeimarkten is de woningmarkt.

ad 5. Samenwerking bevorderen

Alleen door samenwerking tussen diverse partijen wordt de binnenstad van Weert vitaler en aantrekkelijker. Met als doel de investeringsbereidheid, de ondernemerszin, beleving, ontmoeting en gastvrijheid te vergroten. Ook de gemeente Weert kan niet meer op de 'oude' manier blijven werken.

Een onderscheid in functionele gebiedsindelingen heeft als doel om de binnenstad ruimtelijk en functioneel te versterken. Uitgangspunt is een compacte en heldere winkelroute in het hart met daaromheen onderscheidende deelgebieden. Dit vormt het uitgangspunt voor de acquisitie en het uitvoeren van maatregelen. Er wordt een richting ingeslagen waarbij nieuwe ondernemers worden verleid om te bewegen naar een locatie met toekomstperspectief (kernwinkelgebied). Niemand zal worden gedwongen om te verplaatsen. Vanuit dit doel wordt de detailhandelsfunctie versterkt in het kernwinkelgebied, in de aanloopstraten wordt gekozen voor transformatie.

De deelgebieden:

Binnenstad

Afgebakend deel van Weert met een grote verscheidenheid aan centrumfuncties (naast een woonfunctie) waaronder detailhandel, horeca, vermaak/cultuur, dienstverlening. De

binnenstad bestaat uit een kernwinkelgebied, aanloopstraten en gebieden met vooral een woonfunctie. De binnenstad is voornamelijk het gebied binnen de singels, inclusief de Stationsstraat/het Stationsplein en omgeving Bassin/Poort van Limburg.

Kernwinkelgebied

Een aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan detailhandels- en horecazaken. Dit is een voetgangersgebied met aan de randen fietsenstallingen en parkeervoorzieningen. Je vindt hier de hoogste bezoekersaantallen. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Markt, Muntpassage, het zuidelijk deel van de Beekstraat tot aan de ingang van de Muntpassage (exclusief Cwartier), Nieuwe Markt, Van Berlostraat, Meikoel, Muntpromenade en de Langstraat.

Aanloopstraten

Straten in de binnenstad die direct aantakken op het kernwinkelgebied, maar waar de winkelfunctie niet dominant is. Zakelijke dienstverlening, publieksgerichte bedrijvigheid, cultuur, zorg, werken en wonen kunnen hier domineren. De winkels en horeca worden doelgericht bezocht en zijn doorgaans kleinschalig met veel mkb (midden- en kleinbedrijf).

Overige gebieden

Dit zijn gebieden met voornamelijk een woonfunctie aan de randen van het centrumgebied/binnenstad. Er wordt ingezet op behoud van de huidige woonfunctie en, onder voorwaarden, een beperkte toevoeging van woningen aan de Hegstraat, Kromstraat en eventueel Walburgpassage (opheffen achterkantsituaties). De singelring vormt grotendeels de begrenzing van de binnenstad. De wens bestaat dat de singels zich meer ontwikkelen tot verblijfsgebied. Het wonen zal naar verwachting toenemen: aan de buitenzijde betekent dit voornamelijk behoud van woningen met eventueel een beroep aan huis. Aan de binnenzijde zullen wellicht meer woningen in de plinten gerealiseerd worden. Bij de drie genoemde parels/stadspolen is een mix van functies (bv dienstverlening, horeca) passend.

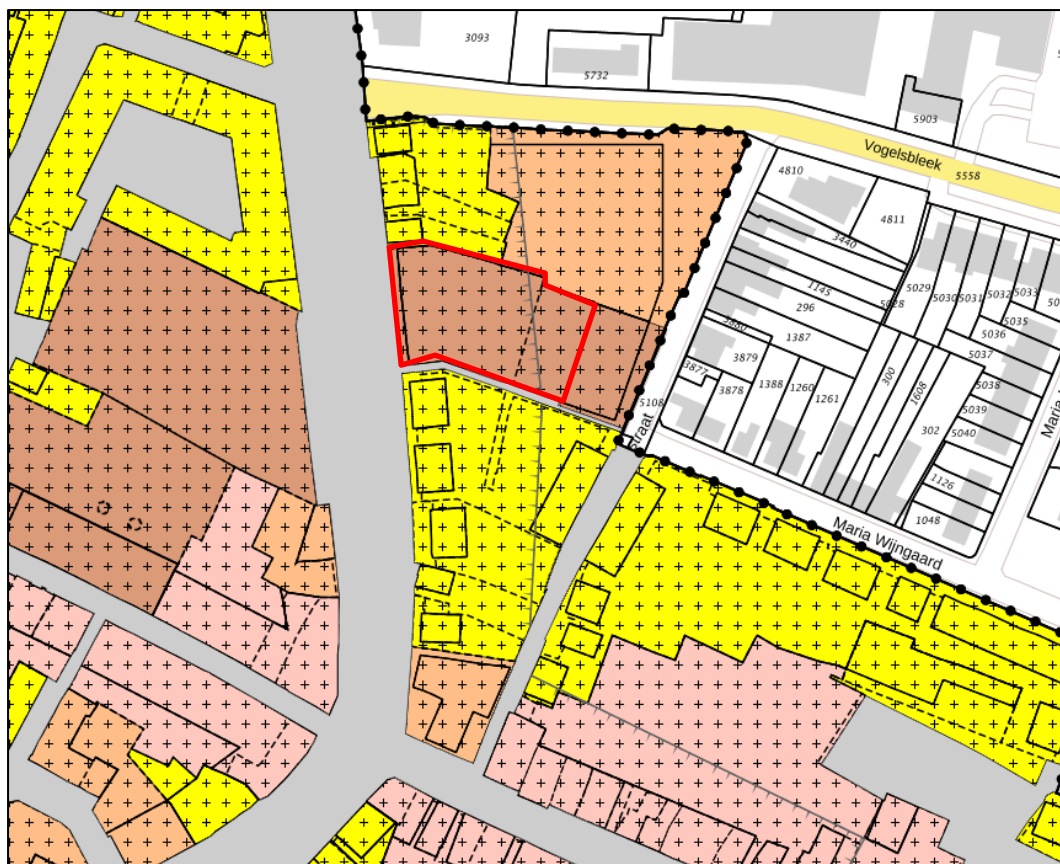
Wonen is van oudsher een belangrijke functie in de binnenstad. Wonen levert een bijdrage aan het stimuleren van de levendigheid in de binnenstad. De binnenstad is met haar goede voorzieningen, haar historisch karakter, het stadspark, het kanaal en goede bereikbaarheid een aantrekkelijke plek om te wonen. Binnen het totale scala aan woonmilieus in de gemeente, is de binnenstad (samen met Keent) de meest verdichte woonwijk. Insteek is om het centrum verder te verdichten en de omliggende woongebieden juist te verdunnen. Dit dient vooral te gebeuren door herbestemming van niet-woongebouwen. Algemene instreek is om vooral in het centrum de behoefte aan nieuwbouwapartementen te laten 'landen' en niet elders in de gemeente.

Afweging

Het plangebied valt binnen het deelgebied binnenstad. Hier is een grote verscheidenheid aan centrumfuncties aanwezig, waaronder detailhandel, horeca, vermaak/cultuur, dienstverlening. De binnenstad bestaat uit een kernwinkelgebied, aanloopstraten en gebieden met vooral een woonfunctie. Aangezien er sprake is van het herontwikkelen van een leegstand pand naar 6 luxe appartementen wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de versterking van het stadshart, waarbij leegstand van een karakteristiek pand wordt voorkomen. Het voornemen is derhalve in overeenstemming met de Visie op het Stadshart.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' dat op 9 maart 2010 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld. Op het plangebied ligt de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads-en dorpsgezicht' voor een deel van het plangebied. Op het perceel ligt een groot bouwvlak, dat bijna het hele perceel omvat. Op het bouwvlak liggen aanduidingen met betrekking tot het bebouwingspercentage en maatvoering. Ook heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met globale aanduiding van het plangebied (rood omlijnd)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. de instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige rijksmonument of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- d. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- e. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';

een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

Bij het beoogd plangebied is geen nadere aanduiding opgenomen voor 'wonen'. De beoogde ontwikkeling is dan ook strijdig met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009', deze strijdigheid wordt door middel van het voorliggend plan opgeheven.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en worden de ruimtelijke en landschappelijke effecten hiervan weergegeven.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool. Het gebouw van de Martinusschool aan de Emmasingel 37 wordt verbouwd en geschikt gemaakt voor de vestiging van een 6-tal luxe appartementen. Op elke verdieping zullen twee appartementen worden gerealiseerd. Ten behoeve van het parkeren wordt een parkeerkelder gerealiseerd met ondergrondse toegangen tot het gebouw.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde appartementen goed in de omgeving aangezien er in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk woningen liggen. De appartementen zijn goed inpasbaar op de locatie. Door in het plangebied appartementen te realiseren wordt de Martinusschool nieuw leven ingeblazen. Met de transformatie wordt een zinvolle invulling aan het monumentale pand gegeven. Doordat gebruik wordt gemaakt van de bestaande gebouwen, heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve stedenbouwkundige effecten op zijn omgeving. Bovendien blijft het karakteristieke pand behouden. Door de ondergrondse parkeerkelder worden de auto's aan het zicht onttrokken, waardoor er geen negatieve uitstraling kan ontstaan voor de omgeving. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

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, 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 (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

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

Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan biedt namelijk geen nieuwe of uitgebreidere bouw mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De huidige bebouwing aan de Emmasingel 37 wordt verbouwd naar 6 luxe appartementen, en blijft men onder de grens van 10 woningen uit artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarin het verhaal van planschade wordt geregeld.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat

het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Aeres milieu² beoordeeld of het aangeleverd bodemonderzoek door Milieutechnisch Adviesbureau BV³ op de juiste manier is uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledig onderzoeksrapport.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de voortuin aan de voorzijde van het gebouw (Emmastraatzijde) en op het middenterrein (toekomstige parkeerkelder) is de grond sterk verontreinigd met zware metalen. De verontreiniging bevindt zich plaatselijk tot een diepte van 1,5 m-mv.

Op het middenterrein (toekomstige parkeerkelder) bevindt zich tevens een gesaneerde (gereinigd en mogelijk gevuld met water) ondergrondse huisbrandolietank. Van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden is voor zover bekend geen KIWA-saneringscertificaat voorhanden.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het uitvoeren van een bodemsanering is goedkeuring van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Limburg) nodig. Dit gaat volgens verschillende wettelijke procedures. Voor onderhavig geval van bodemverontreiniging kan gebruik worden gemaakt van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS melding).

Na goedkeuring van de BUS melding kan gestart worden met de sanering. De ondergrondse huisbrandolietank dient door een KIWA erkend tanksaneringsbedrijf verwijderd te worden. Middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels wordt verzekerd dat er niet gebouwd kan worden op verontreinigde grond. Er kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt te maken is voor het beoogde gebruik. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond in paragraaf 5.1.

² Aeres milieu, notitie beoordeling verkennend bodemonderzoek Emmasingel 37-Begijnenhofstraat 11a-13 te Weert, kenmerknr.: AM175502, d.d. 21 december 2017.

³ Milieutechnisch Adviesbureau BV, Rapport verkennend bodemonderzoek Emmasingel 37-Begijnenhofstraat 11a-13 te Weert, projectnr.: 084WRT/16/R1 d.d. 2 maart 2016.

5.2.2 Geluid

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

De te bouwen woningen zijn geluidsgevoelige objecten die binnen de onderzoekszone van de Emmasingel liggen. K+ Adviesgroep bv heeft in december 2017 een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd voor het plangebied. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai van de Emmasingel zal worden overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard. Een hogere grenswaarde van maximaal 58 dB zal moeten worden aangevraagd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen, dient middels onderzoek naar de binnenwaarde te worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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;
- 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.

⁴ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek bouwplan Emmasingel 37 te Weert, projectnr.: M17 679.401, d.d. 20 december 2017.

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

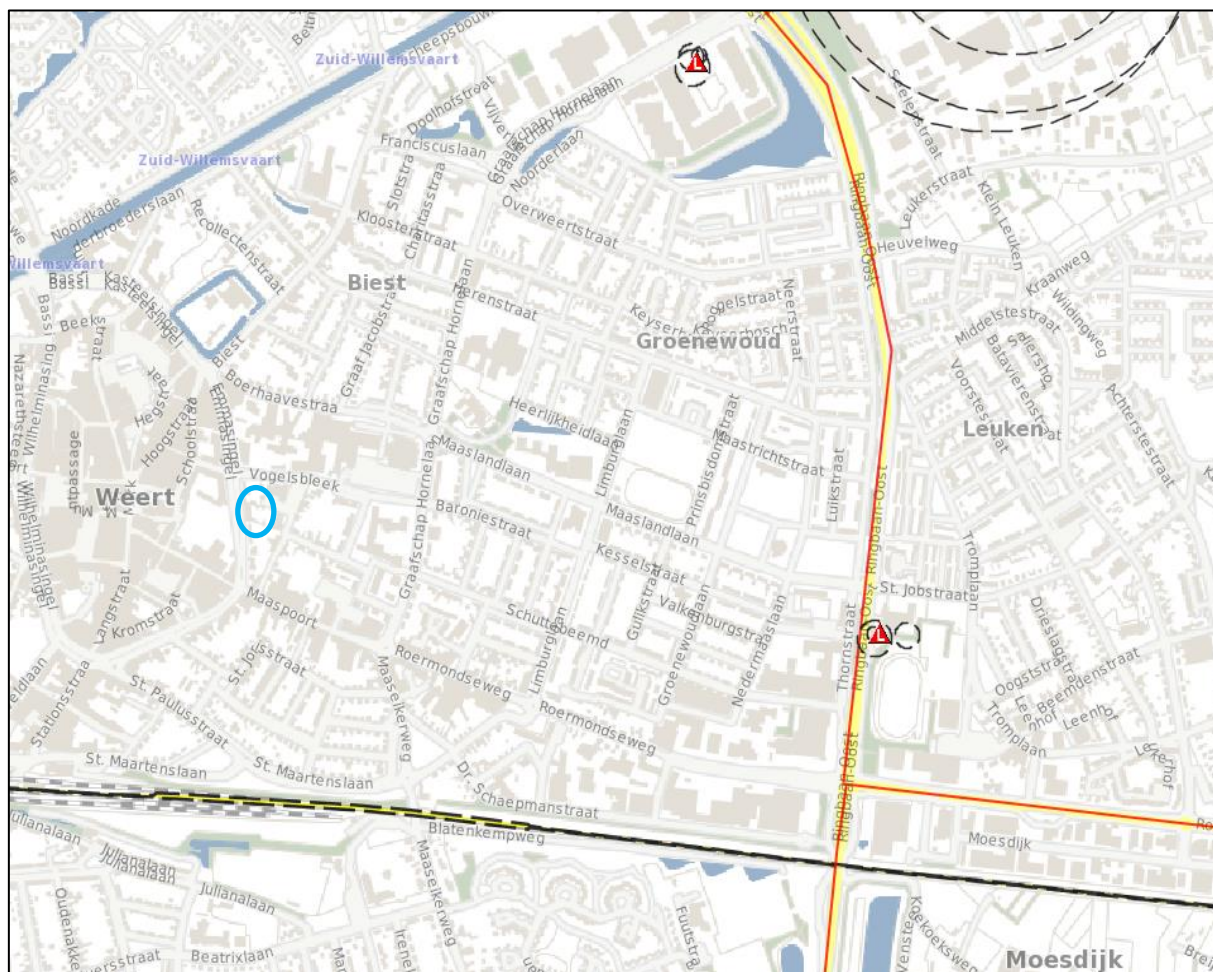
In de regeling NIBM is voor woningbouwlocaties aangegeven dat bij een woningbouwontwikkeling tot 1.500 woningen deze als NIBM wordt aangemerkt. In het voorliggende geval worden minder woningen gerealiseerd dan de genoemde 1.500, wat betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit en de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16 Wm, lid 1, onder c.

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

In het kader van dit plan moet 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. 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.



Figuur 5 Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauw omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid. Volgens de risicokaart is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting 'Shell Tankstation' gelegen aan de Graafschap Hornelaan 132 in Weert. Het betreft hier een lpg-tankstation met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} van 35 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1 kilometer, dus niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Voor de inrichting geldt een invloedsgebied van 150 meter, ook hier ligt het plangebied ver buiten. Daarnaast ligt er op circa 1,2 kilometer afstand "Esso Tankstation" aan de Ringbaan Oost 18. Ook hier ligt het plangebied ver buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van de inrichting. Samengevat bestaan er geen belemmeringen vanuit de ligging ten opzichte van risicovolle inrichtingen.

Risicovol transport over de weg

Op meer dan 1 kilometer ten oosten van het plangebied ligt de Ringbaan-Oost, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten noorden van het plangebied ligt eveneens op meer dan 1 kilometer afstand de Ringbaan-Noord, ook hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze wegen bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} , welke 17 meter bedraagt en waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van de twee wegen bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 520 meter ten zuiden van het plangebied ligt de spoorweg Eindhoven - Roermond. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze spoorweg bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt bovendien buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} , welke 166 meter bedraagt en 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.

Risicovolle buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied is op circa 1,5 km afstand een brandstoftransportleiding gelegen, waardoor transport van risicovolle stoffen plaatsvindt. Deze PRB-leiding (naftaleiding) is een 8 inch leiding met een ontwerpdruk van 85 bar voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen (K1 vloeistof), welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services (PPS). De volgende veiligheidsafstanden, gebaseerd op de kwantitatieve risicoberekening van 6 september 2014, worden gehanteerd:

- Belemmeringenstrook: 2 x 5 m;
- Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} : 2 x 7 m;
- Invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 2 x 29 m.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportroute of buisleiding.

5.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning of andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Toets plangebied

Volgens de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” kan voor de omgeving van het plangebied worden uitgegaan van het omgevingstype “Gemengd gebied”. In de directe omgeving van het plangebied komen immers verschillende vormen van gebruik voor, waaronder wonen, maatschappelijke functies, sport en bedrijvigheid.

Op circa 340 meter ten noorden van het plangebied ligt een houthandel/houtzagerij aan de Biest. Voor deze activiteit wordt een richtafstand geadviseerd van 100 meter (milieucategorie 3.2 en 3.1), waar ruimschoots aan wordt voldaan.

Daarnaast liggen er in de omgeving diverse detailhandel- en horecabedrijven met de milieucategorieën 1 en 2. Van deze kleinschalige bedrijvigheden is de grootste richtafstand 30 meter. Er zijn geen bedrijven binnen een afstand van 30 meter van het plangebied gevestigd.

Verder zijn er in de directe omgeving geen milieubelastende functies aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen de woningen zal kortom enerzijds sprake zijn van een goed woon-en leefklimaat en anderzijds worden er geen bedrijven in hun activiteiten beperkt als gevolg van de realisatie van de woningen.

Conclusie

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

5.2.6 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de realisatie van 6 appartementen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van 6 appartementen in reeds bestaande bebouwing. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de appartementen geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.3 Archeologie

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.

Volgens de “Archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert” is het plangebied gelegen in een gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit blijkt ook uit de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’, die geldt voor het hele plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Binnenstad 2009’. Voor dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een bestemmingsplanwijziging waarbij een verstoring plaatsvindt met een diepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak groter dan 50 m².

Bij de voorliggende ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een gedeelte van de bestaande gebouwen. Daarnaast wordt er echter een parkeerkelder gerealiseerd, waarbij de diepte van de parkeerkelder circa 3,5 meter zal reiken. Voor de herontwikkeling van de Emmasingel 37 is daardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Aeres Milieu BV heeft in december 2017 een archeologisch onderzoek uitgevoerd.⁵ Hieruit blijkt dat de bodem is verstoord tot een diepte van tenminste 120 cm-mv (noordelijk deel-aanbouw), 80-90 cm-mv (zuidelijk deel, aanbouw). In het centrale deel zal de bodem ook zijn verstoord, gezien de aanwezigheid van zware metalen tot een diepte van 0,5 meter en plaatselijk tot 1,0 meter- mv en de aanwezigheid van een ondergrondse tank.

De te realiseren parkeergarage zal tot een diepte van 350 cm-mv reiken. De oppervlakte van de nieuwe verstoring bedraagt tenminste 430 m². Voor de aanleg van een bouwput voor deze parkeerkelder zal deze oppervlakte enigszins groter uitvallen. In verticale zin zullen aanzienlijke delen van het plangebied worden verstoord door de voorgenomen graafwerkzaamheden, aangezien dieper dan 80-90 cm en 120 cm-mv zal worden gegraven. In horizontale zin zal er nieuwe bodemverstoring optreden van tenminste 430 m².

Archeologische resten kunnen aanwezig zijn vanaf het maaiveld tot een onbekende diepte, gezien de mogelijke aanwezigheid van een antropogene ophogingslaag en/of een plaggendeek. Gezien de aanwezigheid van sterke verontreiniging (zware metalen) in de grond, wordt geadviseerd de door het milieukundig bureau aanbevolen saneringen archeologisch te laten begeleiden. Een archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd op basis van een nog op te stellen en door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

⁵ Aeres Milieu, Rapport verstoringsonderzoek Emmasingel 37 te Weert, projectnr: AM17502, d.d. 12 februari 2018.

In de regels en op de verbeelding worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie zeer hoog' en 'Waarde-Archeologie middelhoog' opgenomen, zodat is zeker gesteld dat de werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling pas doorgang kunnen vinden indien de archeologische resten naar het oordeel van het bevoegd gezag, voldoende zijn zeker gesteld of gedocumenteerd.

Cultuurhistorie

Het bestaande gebouw van de voormalige Martinusschool is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gebouw wordt behouden en krijgt door middel van de voorliggende ontwikkeling een nieuwe invulling. Het monumentale gebouw heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' de bouwaanduiding 'karakteristiek' en is tevens onderdeel van het gemeentelijk beschermde stadsgezicht. Deze wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Althans zodra de voorschriften en onderzoeken, zoals blijken uit het archeologiebeleid van de gemeente, door de bevoegde overheid (gemeente Weert) akkoord bevonden zijn.

5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd. Onderstaand zijn de onderzoeksresultaten kort samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Weerter- en Budelerbergen & Ringselven", bevindt zich op ruim 3,5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de afstand tot het gebied, de ligging in stedelijk gebied en de voorgenomen ontwikkeling (ontwikkelen bestaand gebouw tot appartementen) is een extern effect redelijkerwijs uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Limburg (op circa 1,5 kilometer) is eveneens niet aan de orde.

⁶ BRO, *Quickscan flora en fauna herontwikkeling Emmasingel 37 te Weert*, projectnummer 211x09688, d.d. 15 december 2017.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen.

- Met betrekking tot de verbouwing dient seizoensgebonden (protocollair) veldonderzoek uitgevoerd te worden naar de functionaliteit van het pand voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Indien van toepassing kan, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de verbouwing van dit gebouw alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen relatief eenvoudig binnen en nabij het plangebied kunnen worden toegepast, voorziet BRO geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nest dienen, om overtreding op voorhand te voorkomen, werkzaamheden aan het dak en het eventueel verwijderen van beplanting buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
- Met betrekking tot steenmarter dienen, indien deze daadwerkelijk aanwezig blijkt te zijn, de versturende werkzaamheden te worden uitgevoerd tijdens de vrijgestelde periode.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard en omvang van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling op voorhand (redelijkerwijs) uitgesloten. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten.

5.5 Leidingen en infrastructuur

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

5.6 Verkeerskundige aspecten

De toegang tot de parkeergarage zal via de Begijnenhofstraat plaatsvinden. Gezien de aard van de ontwikkeling, vindt er slechts een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. De maatschappelijke functie komt immers te vervallen en hiervoor in de plaats komen slechts 6 appartementen. Elk appartement zal maximaal 7,2 voertuigbewegingen per dag genereren. Dit komt neer op 42,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De omliggende wegen kunnen deze verkeersbewegingen goed verwerken. Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Voor de 6 luxe appartementen dient uitgegaan te worden van 2 parkeerplaatsen per appartement op het eigen terrein. Dit komt overeen met de maximale parkeernorm in het centrum van een matig stedelijk gebied voor een koopwoning (etage, duur). Door middel van de parkeerkelder worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen van 2 parkeerplaatsen per appartement.

5.7 Duurzaamheid

Op gebouw- en of woning(en)niveau wordt in de gemeente Weert sinds medio 2006 het “Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw en Utiliteitsbouw” van toepassing verklaard op nieuwe initiatieven. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden. Van de vaste maatregelen wordt 100% gerealiseerd. Dat zijn de maatregelen die al via het Bouwbesluit opgelegd worden. Van de variabele maatregelen wordt minimaal 40% gerealiseerd. Toetsing vindt plaats middels “GPR-gebouw, versie 4.1”. Dit instrument verdeelt duurzaamheid in vijf thema’s, te weten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het betreft een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument. Als uitgangspunt is een score van gemiddeld 7,5 op elk thema vastgesteld, dat wil zeggen dat 40% van de variabele maatregelen dient te worden gerealiseerd. Als er “niets” extra gedaan wordt, dus alleen aan het Bouwbesluit voldaan wordt, bedraagt de eindscore met deze systematiek een 6,0. Uitgangspunt is dat het gemiddelde van alle thema’s samen minimaal een 7,5 bedraagt.

Wanneer in het plangebied nieuwe gebouwen worden opgericht, dienen deze te voldoen aan de Basiseisen van het “Handboek Woonkeur” alsmede het pluspakket Veiligheid. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit is van belang voor de sociale veiligheid. Verder betekent dit dat de toegankelijkheid geborgd is.

5.8 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken

van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk niveau III. De hier van nature aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) dienen ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad vier weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan gedeputeerde staten. Binnen het plangebied zullen echter geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich verder geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater is in de huidige situatie reeds aangesloten op de riolering. De bestaande gebouwen, en hiermee de bestaande rioolaansluitingen, blijven in gebruik in de toekomstige situatie.

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Op eigen terrein worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd voor de afkoppeling van het hemelwater wat op het dak van de nieuw te realiseren parkeerkelder terecht komt. Voor het hemelwater wat de parkeerkelder zal instromen, wordt een lijngoot aangebracht die middels een pompput en dompelpomp wordt aangesloten op de bestaande riolering. Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die een in de 10 jaar voorkomt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt geen overlast voor derden veroorzaken. De opvangcapaciteit dient 50 mm per m² verharding en bebouwing te zijn.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. 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. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Overleg waterbeheerder

Het 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. Aangezien bij het voorliggend initiatief de toename van het verhard oppervlak de grens niet overschrijdt, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 het SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

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-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels 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.

Inleidende regels

Begrippen

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

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.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. De bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie zeer hoog' en 'Waarde- archeologie middelhoog' zijn afgesteld op de regels uit het in voorontwerp zijnde bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied ten behoeve van de nieuw te ontwikkelen appartementen. Binnen het bestemmingsvlak zijn 6 luxe appartementen toegestaan.

Waarde – Archeologie middelhoog

Het plangebied heeft overeenkomstig het in voorontwerp zijnde bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' gekregen. 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.

Waarde – Archeologie zeer hoog

Het plangebied heeft overeenkomstig het in voorontwerp zijnde bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie zeer hoog' gekregen. De voor 'Waarde - Archeologie hoog' 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.

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 is een algemene beschermingsregel opgenomen ten behoeve van bouwwerken. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot het overschrijden van de bouwgrans en ondergronds bouwen. In de algemene aanduidingsregels zijn regels met betrekking tot de aanduiding 'Overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' opgenomen. 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.

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. PLANSTUKKEN

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Omdat in dit geval geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang, dan wel een belang van het waterschap, kan in dit geval worden afgezien van het vooroverleg. Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling ook geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

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

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

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

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

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.

8.2 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 waterschap.

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 bestemmingsplannen 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.

8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe 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.

8.4 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.

8.5 Sanctionering

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

9. 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** 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 een ieder 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.

De kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geplaatst op 24 januari 2018.

BIJLAGE

Bijlage 1
Raadsbesluit

Nummer raadsvoorstel: DJ-492667

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2018;

Op 28 maart 2018 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 5 april 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 16 mei 2018 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Emmasingel 37', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPEmasingel37-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige Martinusschool naar woningbouw (appartementen) op de locatie Emmasingel 37.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad ViaWeert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Emmasingel 37' is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze van omwonenden Emmasingel, ingekomen d.d. 15 mei 2018, aangevuld d.d. 5 juni 2018.

Op 15 mei 2018 is een zienswijze ontvangen van de bewoners Emmasingel 39, 41 en 47. In deze brief werd verzocht om uitstel met twee weken om de zienswijze aan te vullen c.q. nader te motiveren. Naar aanleiding van dit verzoek is aan de indieners uitstel verleend tot 7 juni 2018. Op 5 juni 2018 is een aanvulling ingediend eveneens namens de genoemde bewoners en namens zes andere omwonenden.

Indieners geven aan zorgen te hebben over het plan vanwege (samengevat):

1. *Privacy (inkijk in tuinen)*
2. *Zoninval/schaduwlijnen (in verband met mogelijke uitbouw aan achterzijde)*
3. *Woongenot (zowel qua aanzicht als infrastructuur)*
4. *Omgevingsveiligheid (vanwege infrastructuur)*
5. *Binnentuin en omheining (bestaande muur intact laten)*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Tot en met 16 mei 2018 bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn is op 15 mei 2018 een zienswijze ontvangen van de eigenaren/bewoners van de panden Emmasingel 39, 41 en 47. Deze zienswijze is aangevuld bij brief van 1 juni 2018, ingekomen 5 juni 2018. De brief van 1 juni 2018 is tevens ondertekend door of namens de eigenaren/bewoners van zes andere panden aan de Emmasingel. De zienswijze van deze zes eigenaren/bewoners kan vanwege termijnoverschrijding niet betrokken worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 1. Op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' heeft het perceel Emmasingel 37 de bestemming 'Maatschappelijk'. Op dit perceel ligt een bouwvlak dat nagenoeg het volledige perceel omvat. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen.

Wonen is alleen toegestaan op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' als dit specifiek is aangeduid.

Op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' is een veelheid van functies mogelijk, waarbij een intensief gebruik met bijbehorende aantallen gebruikers en verkeersbewegingen tot de mogelijkheden behoort. Ook zouden hierbij op de verdiepingen balkons met inkijk gerealiseerd kunnen worden. Het feit dat hier al tientallen jaren een school is gevestigd in zijn huidige hoedanigheid doet hier niet aan af. De locatie is gelegen in de binnenstad van Weert waarbij een zekere mate van inkijk in aangrenzende tuinen, uiteraard met inachtneming van de juridische kaders die hiervoor gelden, in de lijn der verwachtingen ligt. Gelet op het gegeven dat het pand in het verleden als school is gebruikt en honderden leerlingen en docenten in de tuin konden kijken, zijn wij van mening dat er geen sprake is van intensivering en verruiming van de inkijk. Ook voor wat betreft de geluidbelasting lijkt het aannemelijk dat een basisschool meer geluidsoverlast veroorzaakt dan een beperkt aantal appartementen.

Ad 2. Voor wat betreft de zoninval en schaduwlijnen kan worden opgemerkt dat de hoogte van het gebouw volgens initiatiefnemer niet wijzigt en er meer bouwmassa wordt afgebroken dan er wordt teruggebouwd. Het definitieve bouwplan zal dit uitwijzen. Op basis van het geldende bestemmingsplan zou een dergelijke uitbouw aan de achterzijde ook mogelijk zijn.

Ad 3 tot en met 5. De locatie Emmasingel 37 is bij uitstek geschikt voor een woningbouwontwikkeling. In dit geval betreft het een transformatie met een beperkt aantal woningen binnen bestaande monumentale bebouwing. De verwachting is dat het pand getransformeerd wordt naar maximaal zes appartementen. De invulling in de vorm van het bouwplan is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. Dit is pas bekend op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Niet gesteld kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan op meerdere punten een planologische verslechtering oplevert voor de omwonenden. Er dient bij een woonfunctie weliswaar rekening gehouden te worden met een zogenaamd 24 uur-gebruik, maar op grond van de geldende bestemming Maatschappelijk zijn ook intensieve gebruiksfuncties toegelaten. De omzetting naar Wonen biedt naar verwachting op bepaalde punten ook voordelen voor de omgeving. Aspecten als privacy-aantasting of vermindering van

omgevingsveiligheid laten zich in het kader van deze bestemmingsplanwijziging moeilijk beoordelen.

Het wordt daarom verantwoord geacht om aan deze herontwikkeling de gevraagde medewerking te verlenen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' vast te stellen.

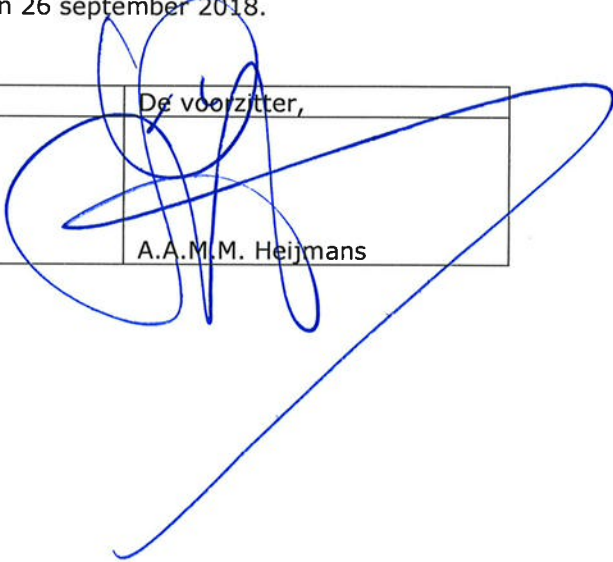
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPEmasingel37-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Emmasingel 37' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2018.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans

