

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN

**Kantoor Emmasingel -
Boerhaavestraat
Weert**

**Bestemmingsplan
Kantoor Emmasingel – Boerhaavestraat
Gemeente Weert**

status: vastgesteld
datum: 8 februari 2012
projectnummer: 404369R.2001
adviseur: SRE/LCO



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

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

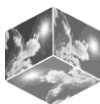
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



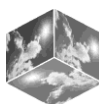
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

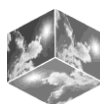
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Gemeentelijk beleid	6
3	Projectprofiel	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Het planvoornemen	8
3.3	Gebiedsbeschrijving	8
3.4	Projectbeschrijving	9
3.5	Ontsluiting en parkeren	10
3.6	Privacy	11
3.7	Bezonnig	11
3.8	Duurzaamheid	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	13
4.3	Flora en fauna	13
4.5	Bodem	14
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Geluid	16
4.8	Luchtkwaliteit	17
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.10	Geurhinder	19

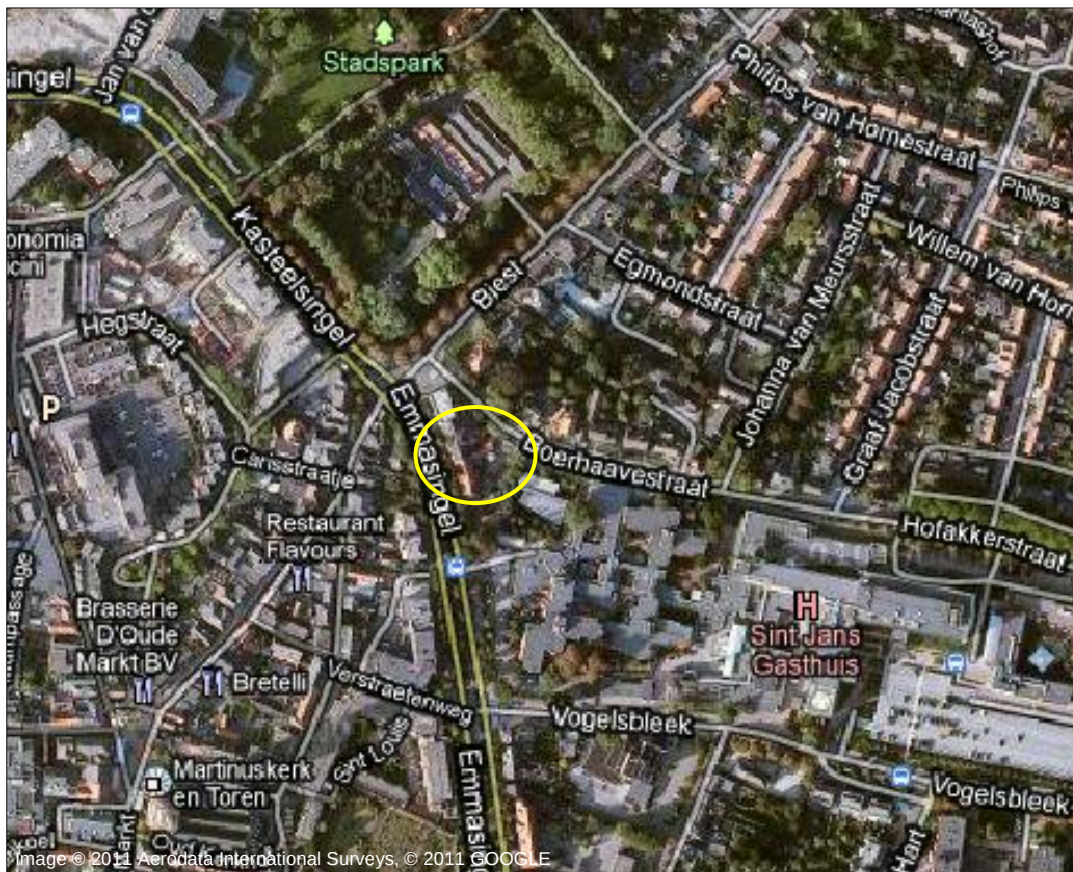


4.11	Water	20
4.12	Kabels en leidingen	22
5	Juridische opzet	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Uitgangspunten	23
5.3	Bestemmingen	24
5.4	Dubbelbestemmingen	24
5.5	Gebiedsaanduidingen	25
6	Handhaving	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Uitvoering handhavingstoezicht	27
6.3	Overgangsrecht	27
6.4	Controles	28
6.5	Sanctionering	28
7	Haalbaarheid	29
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
7.3	Conclusie	30
8	Procedure	31
8.1	De te volgen procedure	31
8.2	Watertoets	31
8.3	Kennisgeving voorbereiding	31
8.4	Vooroverleg	31

Losse bijlagen

Bijlage 1: Actualiserend vooronderzoek bodem





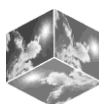
locatie aanduiding plangebied

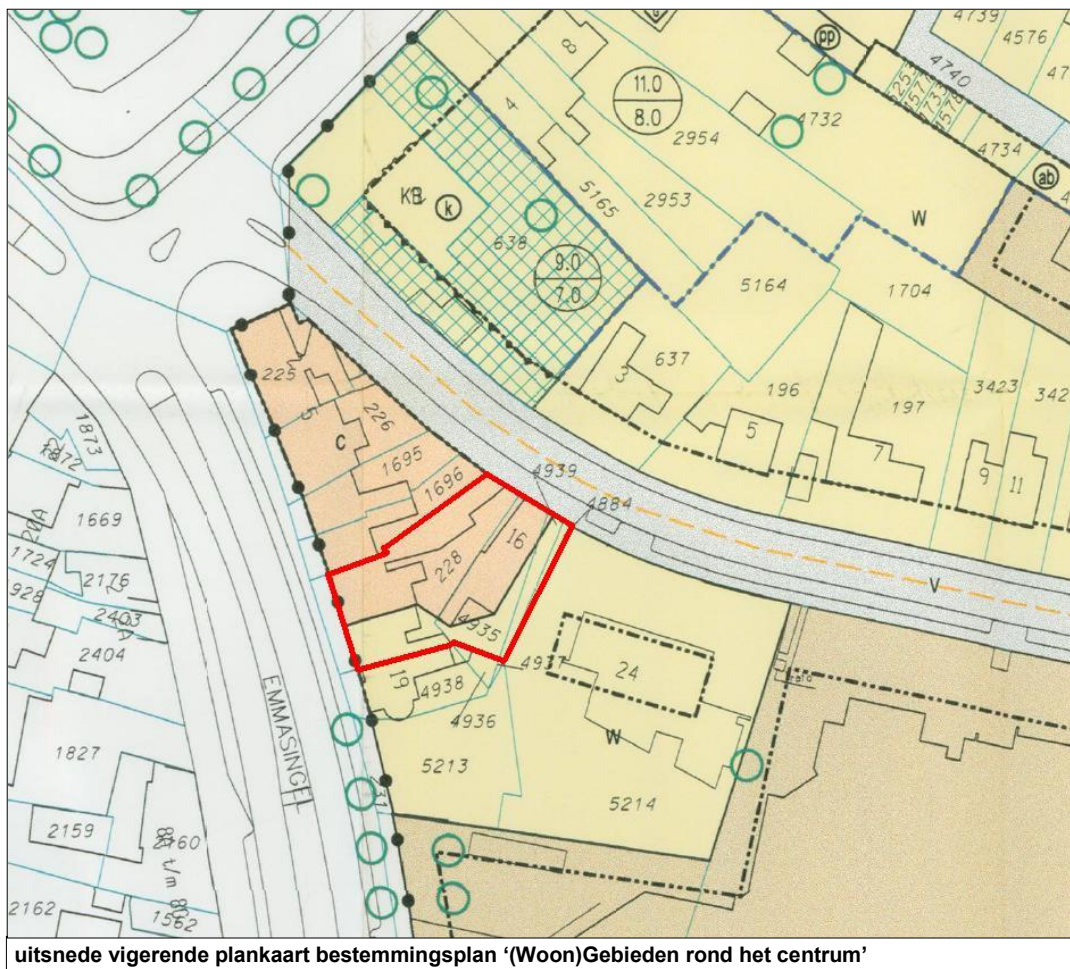
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek binnengekomen de bestemming van de percelen aan de Emmasingel 15 en 17 te wijzigen. Het planvoornemen betreft de verbouwing van het bestaande pand aan de Emmasingel en de wijziging van de bestemming van het gehele pand tot kantoor en/of woning. Op het achterperceel, grenzend aan de Boerhaavestraat, zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en wordt een nieuw kantoorpand teruggebouwd. Op de percelen staat een twee-onder-éénkapper met een garage aan de achterzijde. Het nieuwe kantoorpand zal worden ontsloten via de Boerhaavestraat. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de onderhavige locatie kantoordoeleinden te realiseren. Ook wordt met de bouw van het nieuwe kantoorpand afgeweken van de vigerende bouwregels.

Bij schrijven van 27 januari 2010 heeft de gemeente Weert aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het realiseren van een kantoor op de locatie Emmasingel/Boerhaavestraat, alsmede medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ter plaatse.





uitsnede vigerende plankaart bestemmingsplan '(Woon)Gebieden rond het centrum'

Om het planvoornemen mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor het gebruik als een nieuw kantoor, en een kantoorpand met wonen op de verdieping.

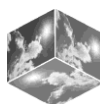
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen bij het centrum van de stad Weert. Het plangebied ligt aan de Emmasingel, een belangrijke verkeersader rondom het centrum, en ten zuiden van de Boerhaavestraat en Biest.

Het planvoornemen heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummers 228, 4884, 4935 en 4939. Dit perceel vormt het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan 'Kantoor Emmasingel - Boerhaavestraat'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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





achterzijde perceel aan Boerhaavestraat



Emmasingel 15 en 17

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden (C)' en 'Woondoeleinden (W)'. De gronden binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden (C)' zijn bestemd voor wonen op de verdieping, en op de begane grond voor dienstverlening, kantoren met baliefunctie en publiekverzorgende ambacht, detailhandel en horeca. Op de gronden is de aanleg van verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen mogelijk. De gronden binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W)' zijn bestemd voor wonen.

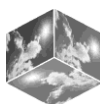
Kantoorfuncties (zonder baliefunctie) zijn dus binnen beide bestemmingen niet mogelijk. Daarnaast past de bouw van het nieuwe kantoorpand in twee bouwlagen niet binnen de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de percelen Emmasingel 15 en 17 als kantoor met wonen op de verdieping, alsmede de bouw van het nieuwe kantoorpand aan de Boerhaavestraat mogelijk gemaakt. Hiervoor worden de vigerende bestemmingen 'Centrumdoeleinden (C)' en 'Woondoeleinden (W)' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', waarbinnen de kantoordoeleinden mogelijk zijn. Om het planvoornemen mogelijk te maken zal op de verbeelding voor het plangebied een nieuw bouwvlak worden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan met een dynamisch karakter. De keuze voor 'gedetailleerdheid' uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte plankaart. Op perceelsniveau is voor gebouwen aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen en met het oog op een dynamisch centrumgebied.

De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2008. De vigerende bestemming wijzigt zodat de beoogde locatie geschikt is als kantoor. De regels zijn afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voldoen aan de SVBP2008.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

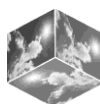
De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

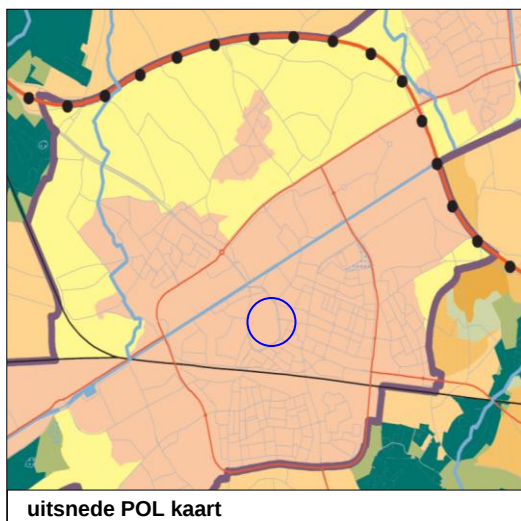
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van een kantoorpand en wijziging van het gebruik naar kantoordoeleinden in een bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling is een vorm van inbreiding die past binnen het rijksbeleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Aan de Nota Ruimte is een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid toegevoegd. Deze realisatieparagraaf heeft de status van een structuurvisie. In de realisatieparagraaf geeft het kabinet aan hoe het de nationale belangen (de belangen waarvoor het Rijk de verantwoordelijkheid neemt) wil verwezenlijken. Daarbij wordt met name ingezet op een zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk indien nationale belangen in het geding zijn. De Realisatieparagraaf geeft helderheid over de nationale belangen en daarmee ook over de vraag of over een ruimtelijk plan vooroverleg met het Rijk noodzakelijk is.





In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal genomen:

- de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op onderhavig plangebied rust vanuit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid geen nationaal belang. Vooroverleg met het Rijk wordt niet noodzakelijk geacht.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg'

Het beleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg' (POL2006), dat voor het laatst is geactualiseerd in 2010.

Het plangebied is volgens de perspectievenkaart van het POL2006 opgenomen in het perspectief 9: Stedelijke bebouwing.

Met perspectief 9 wordt stedelijke bebouwing aangegeven. In veel gevallen is er nog de nodige ontwikkelingsruimte. Om de vitaliteit van de buurten en wijken te behouden en de kwaliteit van werklocaties te borgen dan wel verbeteren is herstructurering nodig. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling in een centrumgebied. Binnen de bestaande bebouwing verdienen stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met sterke meningen van functies. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie en recreatief winkelen).





Woning Boerhaavestraat 24



Oelemakt

Het gaat om het toevoegen van een kantoorlocatie in het centrumgebied, dat ervoor zorgt dat de kwaliteit van werklocaties verbeterd worden. Het planvoornemen draagt bij aan versterking van de vitaliteit in het centrumgebied van Weert. Derhalve past het planvoornemen binnen het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2006)

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2006 het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. In dit plan komen o.a. de aspecten bereikbaarheid, verkeersveiligheid en openbaar vervoer aan de orde. De hoofddoelstellingen zijn het verbeteren van de bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

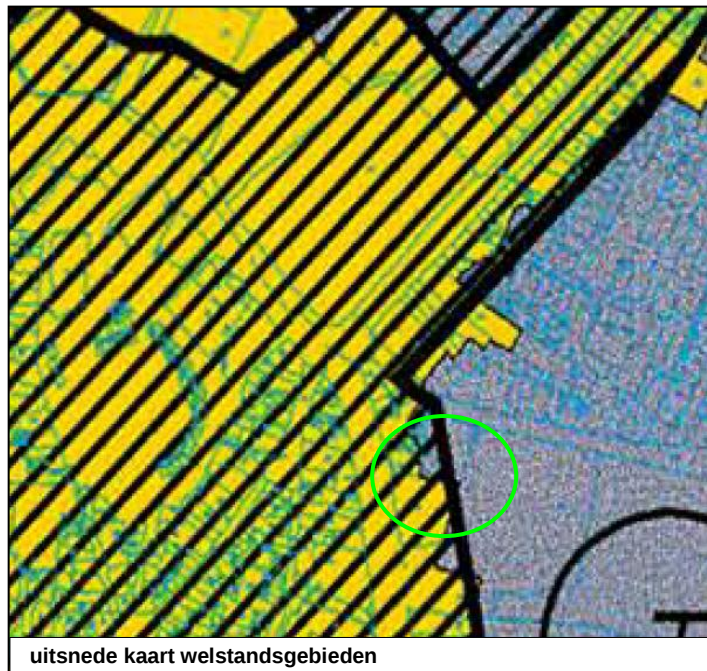
Secundaire doelstellingen zijn:

1. Stimuleren fietsverkeer;
2. Bevorderen openbaar vervoer;
3. Reguleren van het parkeren;
4. Beperken van de lokale milieuhinder door wegverkeer (geluid en luchtkwaliteit); en
5. Beperken barrièrewerking en een goede en veilige oversteekbaarheid van verkeersaders.

Het parkeerbeleid is regulerend, dat wil zeggen gericht op het voorkomen of oplossen van parkeerproblemen. Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum in de toekomst te groot zal worden. Daarnaast gaat aandacht uit naar de parkeerdruk in vergunninghoudersgebieden of gebieden die daarvoor in aanmerking willen komen. Het parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de parkeerbeleidsnota.

Door het parkeren op eigen erf mogelijk te maken wordt de omliggende woonwijk ontlast, zodat wordt voorkomen dat de parkeerdruk ter plaatse te hoog wordt.





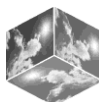
2.4.2 Welstandsnota (2004)

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

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota gedeeltelijk in gebiedstype 'Weert Centrum' (percelen Emmasingel 15 & 17) en gedeeltelijk in gebiedstype 'Woonwijk rond het centrum' (garages Boerhaavestraat).

Omdat het planvoornemen niet voor sloop en nieuwbouw zorgt van de percelen aan de Emmasingel is het niet nodig deze aan de Welstandsnota te toetsen. Daarentegen is dat wel het geval voor de garages aan de Boerhaavestraat. In de welstandsnota wordt het gebiedstype 'Woonwijk rond het centrum' gekoppeld aan welstandsniveau 2. In deze gebieden wordt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van een gebied geambieerd. Verder is de toetsing gericht op het respecteren van essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek. Dit betekent voor nieuwe plannen, zoals deze, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving.

Het planvoornemen bevat de bouw van een architectonisch modern gebouw en past binnen de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek vanwege de aanwezigheid van woningen met eenzelfde bebouwings- en omgevingskarakteristiek. Naast het bestemmingsplan biedt de Welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden. Het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.





Boerhaavestraat



Overkant Emmasingel

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

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

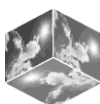
3.2 Het planvoornemen

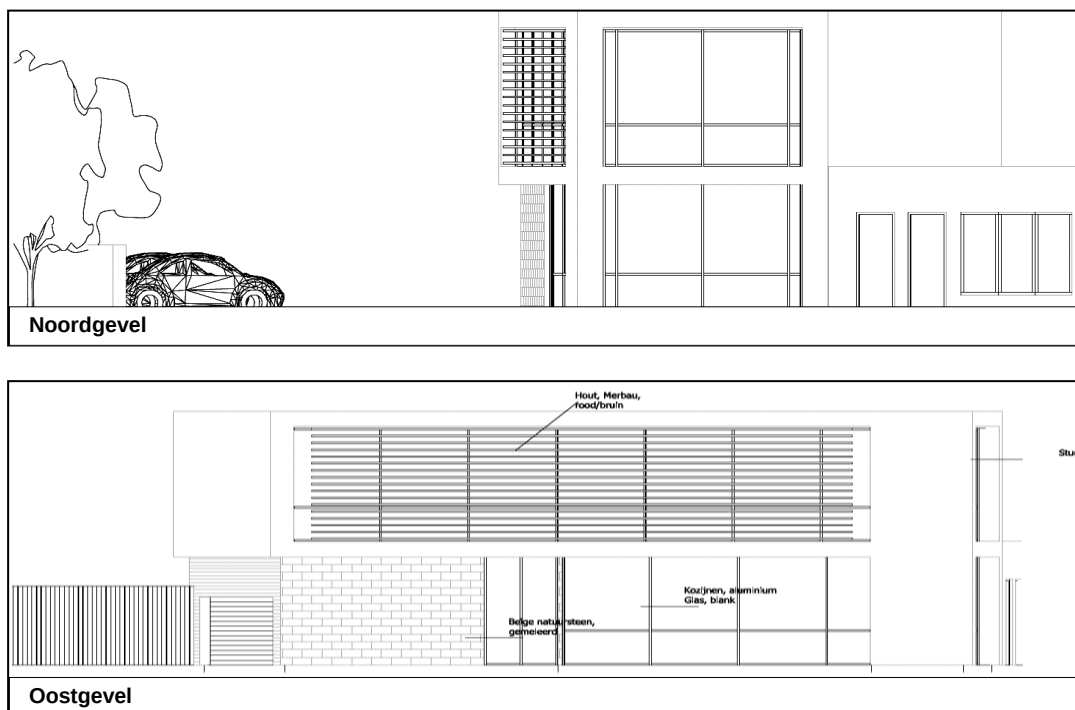
Het planvoornemen betreft de verbouwing van de bestaande panden aan de Emmasingel om in gebruik te nemen als kantoor en/of woning. Daarnaast zal aan de Boerhaavestraat de bestaande bebouwing (garageboxen) worden gesloopt en wordt een nieuw kantoorpand teruggebouwd. Het nieuwe kantoorpand wordt ontsloten via de Boerhaavestraat. Het nieuw te bouwen kantoor bestaat uit circa 237m² bruto vloeroppervlak kantoor, verdeeld over twee bouwlagen.

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Weert, nabij de Oelemarkt waar meerdere horecagelegenheden gevestigd zijn. Daarnaast liggen het ziekenhuis Sint Jans Gasthuis, het kasteel met gracht waarin een houtbewerkingbedrijf is gevestigd, het Stadspark en het verpleeghuis Sint Martinus in de nabijheid van het plangebied.

Tegenover Emmasingel 15 en 17 zijn een muziekschool en een psychologiepraktijk aanwezig. De twee-onder-éénkap woning maakt onderdeel uit van een rij met aaneengesloten panden, waar verschillende functies in de plint van de bebouwing zijn ondergebracht, zoals een uitzend-/detacheringbureau, een makelaar en een dierenwinkel. Op de verdiepingen van deze panden wordt gewoond. Aan de Boerhaavestraat grenzen, ten noorden van het plangebied, dezelfde winkels in één bouwlaag hoog. Ten zuiden van het plangebied staat, aan de Boerhaavestraat 24, op een ruim woonperceel een architectonisch hoogwaardige woning. Op de hoek van Emmasingel en Boerhaavestraat (Biest) is een appartementencomplex van vier bouwlagen hoog gelegen, met in de plint een zorgwinkel.



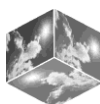


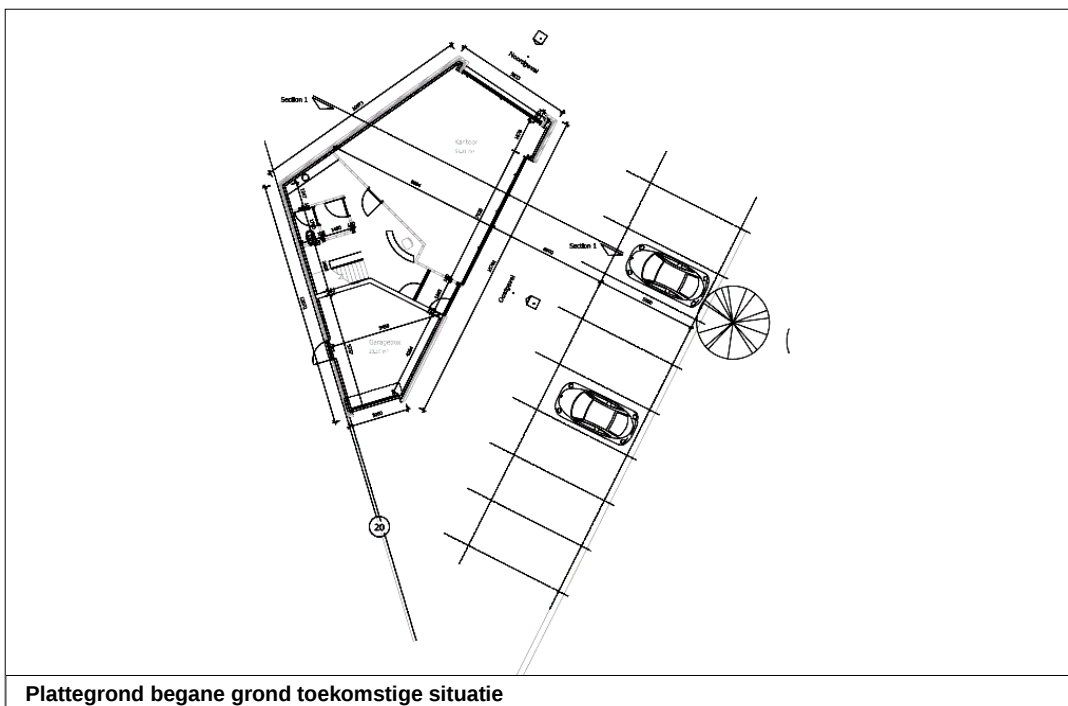
Het plangebied heeft een afmeting van circa 470m². Aan de Emmasingel 15 en 17 bevinden zich momenteel twee woningen. De achterzijde van het perceel, gelegen aan de Boerhaavestraat, bestaat uit een viertal garageboxen en een verharde binnenplaats. De garageboxen zijn volledig onderkelderd.

3.4 Projectbeschrijving

De bestaande bebouwing aan de Emmasingel worden intern vooralsnog niet verbouwd, maar aangeboden met eigen verbouwmogelijkheden om vervolgens in gebruik te nemen als kantoor en/of woning.

De vier garageboxen op het achterperceel worden gesloopt, om de nieuwbouw van een kantoorpand mogelijk te maken. Het nieuw te bouwen kantoor zal bestaan uit twee bouwlagen met circa 237m² bruto vloeroppervlak. Het kantoorpand wordt afgedekt met een plat dak. De entree van het kantoorpand is gesitueerd aan de oostzijde, de ramen aan de oost- en noordzijde. Om de kwaliteit en uitstraling van de buurt te bevorderen wordt de nieuwbouw van het kantoor in eenzelfde stijl gerealiseerd als de reeds bestaande woning aan de Boerhaavestraat 24.





3.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied zal via een in-/uitrit worden ontsloten op de Boerhaavestraat, die aansluit op de wijkontsluitingswegen.

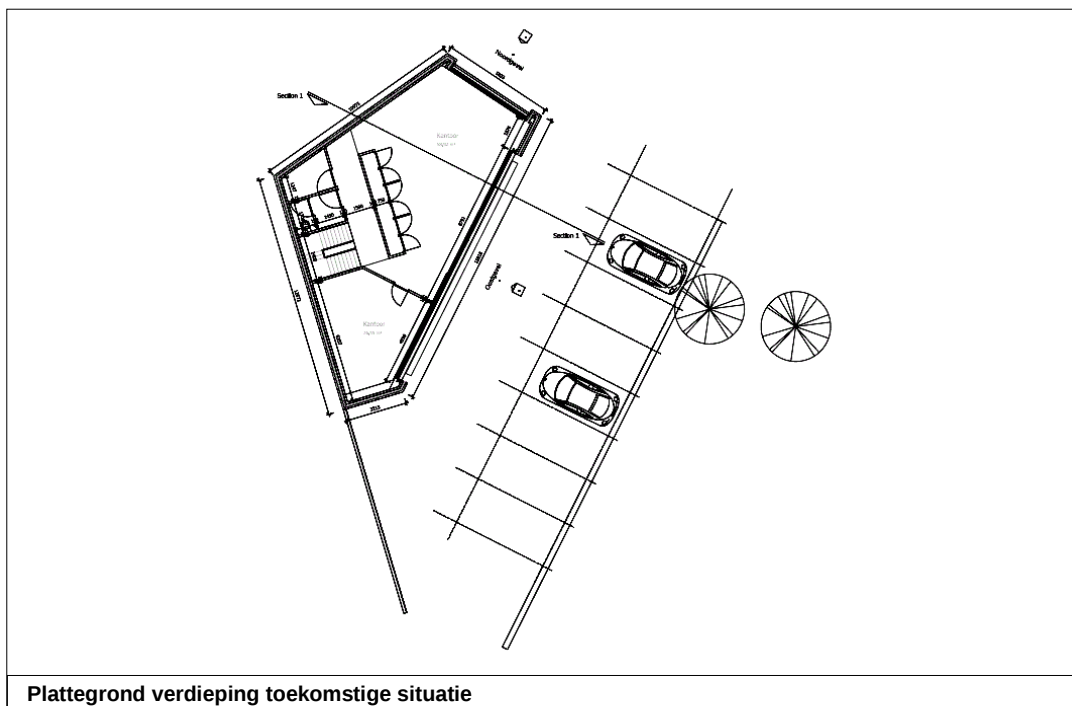
Aangezien het planvoornemen de bouw van een kantoorpand aan de Boerhaavestraat betreft, leidt dit tot wijzigingen van de bestaande verkeerssituatie. Er zal een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden. De in-/uitrit van het perceel is echter zodanig gesitueerd en het uitzicht vanaf de uitrit is zo, dat er geen onveilige situatie zou kunnen ontstaan. Dit vanwege het feit dat het plangebied in een flauwe buitenbocht gelegen is, waardoor er meer dan voldoende zicht is op de verkeerssituatie.

De ASVV 2004, uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water en Wegenbouw en Verkeerstechniek (CROW) geeft ondermeer kencijfers voor het aantal parkeerplaatsen bij woningen en voorzieningen.

De wijken Centrum en Biest (waarin het plangebied is gelegen) hebben een stedelijkheid van 2, welke duidt op een sterk verstedelijkt gebied. In dit sterk verstedelijkt gebied wordt volgens de ASVV CROW 2004 een parkeernorm gehanteerd voor kantoren zonder balie-functie van minimaal 0,8 en 1,5 per 100 m² bvo. Bij het kantoor dienen minimaal (2,37 x 0,8) 2 en maximaal (2,37 x 1,5) 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

In totaal worden 8 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Hiervan zijn 5 parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuw te bouwen kantoorpand aan de Boerhaavestraat. Voor de bestaande bebouwing aan de Emmasingel zijn 3 parkeerplaatsen beschikbaar. Met dit aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.





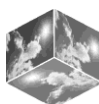
3.6 Privacy

De privacy voor omwonenden wordt in voldoende mate gewaarborgd, doordat ten zuiden-oosten van de nieuwbouw een tuin gesitueerd is bij Boerhaavestraat 24. Daarnaast zijn de omwonenden die ten noorden van de nieuwbouw wonen in voldoende mate gewaarborgd van privacy, doordat er geen ramen geplaatst worden aan die betreffende zijde van het nieuwe kantoorgebouw. Bezwaarlijke (licht)hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is niet aan de orde.

3.7 Bezinning

De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. De achtertuinen van de ten noorden van het plangebied gelegen percelen (Emmasingel 11 en 13) liggen op het noordoosten. In de bestaande situatie is op de locatie waar het nieuwe kantoorpand wordt gerealiseerd reeds een bijgebouw aanwezig dat bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Het nieuwe kantoorpand zal bestaan uit twee bouwlagen, maar wordt niet afgedekt met een kap maar met een plat dak. Derhalve is de bouwhoogte van het bestaande bijgebouw vergelijkbaar met die van het nieuwe kantoorpand. Daarmee zal de schaduwwerking ook vrijwel gelijk blijven ten opzichte van de bestaande situatie.

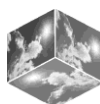
De achtertuin van de ten oosten van het plangebied gelegen woning (Boerhaavestraat 24) ligt op het zuiden. Het planvoornemen heeft geen ongunstige invloed op de bezinning van dit perceel.

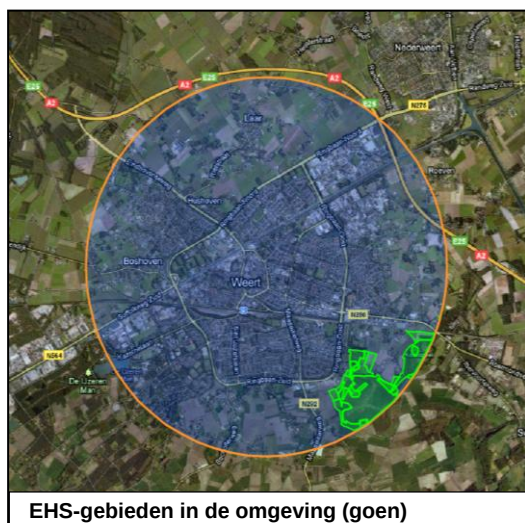


3.8 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen is sprake van het realiseren van een kantoorpand met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw of Utiliteitsbouw is ten aanzien van woningbouw in gemeente Weert van toepassing verklaard. In deze pakketten worden vaste en variabele maatregelen onderscheiden om duurzaam te ontwikkelen.





4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

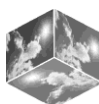
Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.3 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de nabije en wijdere omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied of EHS-gebied, zodat geen belemmering bestaat voor het planvoornemen. Andersom geldt dat het planvoornemen geen nadelige invloed heeft op waarden van beschermde natuurgebieden.



Het plangebied betreft een volledig bebouwd en verhard perceel in het centrumgebied van Weert. Op de locatie zijn dan ook geen natuurwaarden te verwachten die bescherming behoeven. Het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.5.1 Verkennend bodemonderzoek 2007

Om inzicht te krijgen in de geschiktheid van de bodem is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DvL Milieu & Techniek, projectnummer B-071161, d.d. 27 november 2007). Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de onderzoekslocatie als 'onverdacht' is beschouwd, met uitzondering van het terreingedeelte bij de ondergrondse brandstoftank met een verontreiniging van de bodem met olieproducten.

Uit de analyseresultaten volgt dat in de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) licht verontreinigd is met koper, kwik, loop, zink en PAK. De grond onder de kelder is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Ter plaatse van de ondergrondse tank is de ondergrond (1,50 – 2,00 m-mv) niet verontreinigd met olieproducten.

Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. Ter plaatse van de ondergrondse tank is het grondwater niet verontreinigd met olieproducten.

De lichte verontreinigingen van de bovengrond en het grondwater zijn in tegenspraak met de vooral gestelde hypothese dat de locatie hiervoor onverdacht is. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten is nader onderzoek naar de omvang en ernst van de verontreiniging niet noodzakelijk. De aangetroffen verontreinigingen leveren gezien de aangetroffen relatief lage gehalten geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's op.

Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen de grenzen van de onderzoekslocatie kan worden herverwerkt of in het kader van het Bodembeheerplan van de gemeente Weert kan worden verplaatst, dient voorafgaande aan de toepassing van grond elders, een AP04 onderzoek conform de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5.2 Actualisatie bodemonderzoek 2011

In het kader van de Bouwverordening is ter plaatse een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd (Econsultancy, projectnummer 11040331, d.d. 20 mei 2011).

De HBO-tank op de onderzoekslocatie is na het verkennend bodemonderzoek, dat in 2007 heeft plaatsgevonden, niet meer in gebruik geweest. Hiervoor hoeft geen aanvullend on-



derzoek plaats te vinden. In de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie is middels een asbestinventarisatie Type A (zie bijlage 6, RPS Advies bv, d.d. 29 oktober 2009) asbesthoudend materiaal in de voormalige koelcel aangetroffen. Eveneens wordt asbest in de overige bebouwing op de onderzoekslocatie verwacht.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er, met uitzondering van asbest, milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek conform de NEN 5740. Gezien de aanwezigheid van asbest in de bebouwing adviseert Econsultancy echter wél na de sloop van de bebouwing een verkennend onderzoek asbest in bodem conform NEN 5707 uit te voeren.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.6.2 Risicovolle inrichtingen

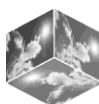
Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

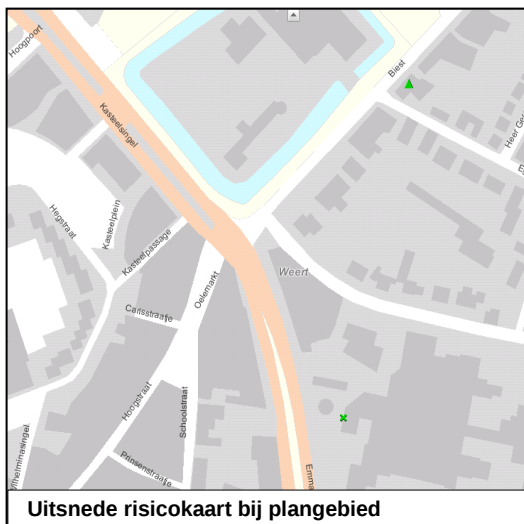
4.6.3 Kwetsbare objecten

In de nabijheid van het plangebied zijn twee kwetsbare objecten gelegen, te weten een onderwijsinstelling en een tehuis. Het onderhavige planvoornemen heeft geen nadelige invloed op deze kwetsbare objecten.

4.6.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.





Ten noordwesten van het plangebied loopt de route voor transport van gevaarlijke stoffen (Suffolkweg – Ringbaan-Noord). Langs deze route geldt een onderzoekszone voor individueel- en groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied ligt buiten deze risicozone, derhalve heeft deze route verder geen ruimtelijke consequenties voor het plangebied. Voorgaande geldt tevens voor het transport van gevaarlijke stoffen over het kanaal Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn Weert-Eindhoven.

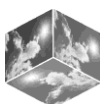
Voor leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden vervoerd wordt verwezen naar paragraaf 4.12 Kabels en leidingen.

4.7 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Met het planvoornemen worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.



4.8 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw kantoorpand. Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd.

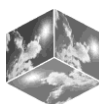
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

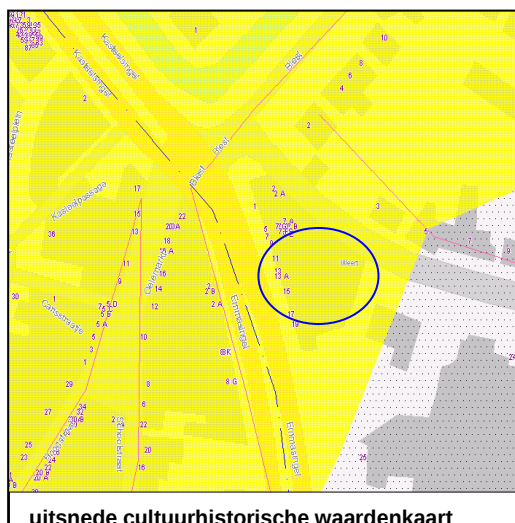
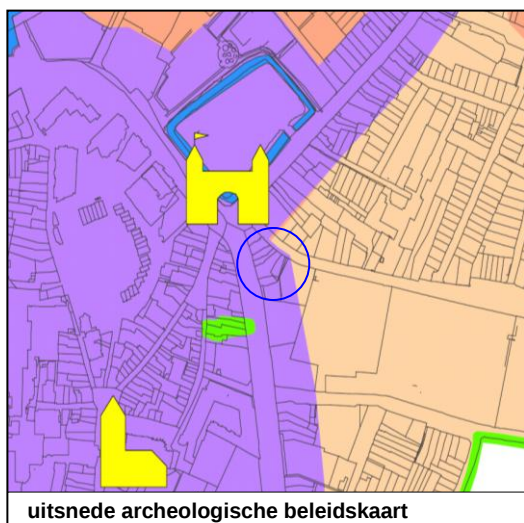
4.9.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied in een gebied gelegen is van (zeer hoge) archeologische waarde, namelijk, de historische kern van Weert. Voor deze zones geldt een onderzoekspllicht wanneer het verstoringsoppervlak groter is dan 50 m² en de verstoringsdiepte meer dan 40 cm bedraagt. De gronden in het plangebied zullen, bij verwijderen van bebouwing en verharding en bij het oprichten van de nieuwe bebouwing, geroerd gaan worden. Daarnaast is het perceel groter dan 50 m². Archeologisch onderzoek zou derhalve noodzakelijk zijn.

Het uitvoeren een archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek is echter op deze locatie niet nodig, omdat de bestaande garageboxen tot 2,5 meter diep zijn onderkelderd.





Het plangebied grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'. In dit bestemmingsplan is ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In aansluiting op dit bestemmingsplan en conform het gemeentelijk beleid wordt ook in dit bestemmingsplan deze dubbelbestemming overgenomen. Daarmee wordt het aspect archeologie in voldoende mate gewaarborgd in dit bestemmingsplan.

4.9.2 Cultuurhistorie

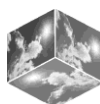
In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende elementen die wel bebouwing aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. De gele contour op de kaart staat voor 'Gebied met sedert 1830 matig verandert verkavelingspatroon'. De zwarte lijnen staan voor 'ander vestingswerk', wat duidt op de demping van de gracht die om het centrum van Weert liep. Destijds is deze beslissing gemaakt ten behoeve van het verkeer. De rode lijnen duiden op een 'andere weg ouder dan 1803'. Mede verklaarbaar door de demping van de gracht is het stratenpatroon veranderd sindsdien.

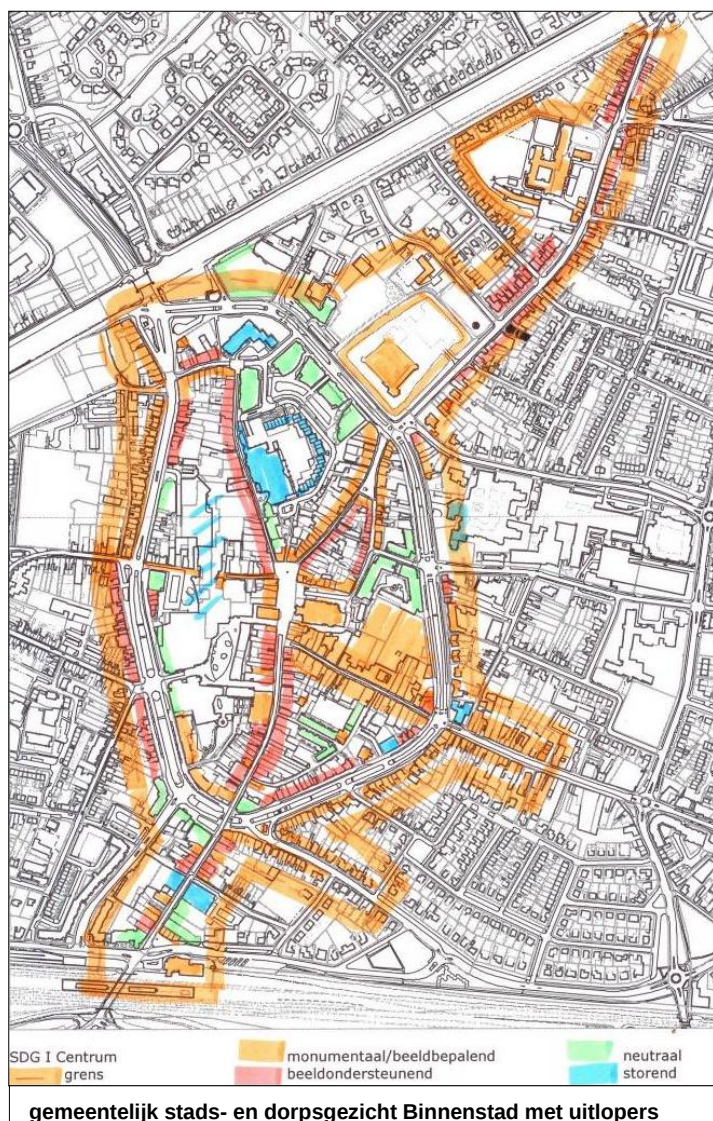
Met de realisatie van het planvoornemen worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen aangetast.

4.9.3 Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

De binnenstad van Weert is samen met de uitlopers aangewezen als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Het gebied omvat het centrumgebied, de Stationsstraat, de Molenpoort, de Beekpoort, het Bassin, de Biest, de Maaspoort en de St. Paulusstraat. Ook het plangebied is gelegen binnen dit stads- en dorpsgezicht.

Karakteristiek voor de binnenstad is de structuur van de middeleeuwse singelring en de aanliggende bebouwing. Verder hebben de hoofdroutes van de Stationsstraat - Langstraat - Markt - Beekstraat en de aftakkingen Korenmarkt - Oudkerkhof, Hoogstraat - Oelemarkt en Maasstraat - Maaspoort een hoge historische en ruimtelijke belevingswaarde.





De aanwezigheid van de vele Rijks- en gemeentelijke monumenten benadrukt de historische waarde van de binnenstad. De bestaande bebouwing in het plangebied is aangeduid als monumentaal/beeldbepalend.

Een uitgebreidere inventarisatie van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht is als bijlage bij de regels opgenomen. Dit gemeentelijk stads- en dorpsgezicht maakt onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente Weert en is als zodanig beschermd in de gemeentelijke monumentenverordening. Deze bescherming houdt in dat geen onaanvaardbare veranderingen mogen worden aangebracht in het aanwezige stedenbouwkundige beeld en dat naast een bouwvergunning ook een monumentenvergunningenregime van toepassing is.

4.10 Geurhinder

Dit aspect is niet aan de orde gezien de afstand tot het buitengebied. Tevens worden geen geurgevoelige objecten opgericht.



4.11 Water

4.11.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied kleiner is dan 2000 m² is vooroverleg met het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk.

4.11.2 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010.

Het gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden moet worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.



4.11.3 *Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei*

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is ook niet gelegen in een beschermingsgebied. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei zijn verder geen aandachtspunten aangegeven waar in het kader van het planvoornemen rekening mee moet worden gehouden. Ook komt naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.

4.11.4 *Invloed van het planvoornemen*

In de bestaande situatie is het plangebied reeds volledig bebouwd of verhard. Het verhard oppervlak zal met realisatie van het planvoornemen gelijk blijven. De gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zullen dan ook zeer beperkt zijn.

Conform het beleid van de waterschappen en de provincie dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk, wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.

In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, bering, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een dergelijk klein kantoorpand wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

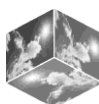
Ten aanzien van infiltratie en berging van het hemelwater op eigen terrein zijn geen mogelijkheden aanwezig.

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, derhalve behoort lozing hierop ook niet tot de mogelijkheden.

Lozing op de riolering blijft als laatste mogelijkheid over. Het gebouw dient echter wel te worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water.

4.11.5 *Riolering*

In het Gemeentelijke Rioleringsplan zijn een tweetal speerpunten opgenomen. Ten eerste het structureel afkoppelen van schoon verhard oppervlak van de bestaande gemeentelijke riolering. Ten tweede aandacht besteden aan het grondwater. Ter verwezenlijking van het onderhavige planvoornemen wordt een kantoorpand toegevoegd en dit biedt kansen ten aanzien van het eerste speerpunt. Afkoppeling van het schoon verhard oppervlak, in dit geval het dak van het kantoorpand, is mogelijk, en zo wordt het speerpunt verwezenlijkt.



4.12 Kabels en leidingen

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn. In dit geval loopt er onder beide straten (Emmasingel, Boerhaavestraat) een gastransportleiding die afkomstig is van de noordkant van de singelring, en die aftakt ter hoogte van de Boerhaavestraat.

Deze leiding vraagt juridisch planologisch om bescherming en is derhalve met bijbehorend direct ruimtebeslag in de verbeelding van het plan aangeduid en bestemd met een dubbelbestemming.

Bij de leiding dienen de volgende afstanden in acht te worden genomen:

- gastransportleiding:
 - direct ruimtebeslag 2 x 4 m;
 - veiligheidszone 2 x 4 m.

Het directe ruimtebeslag is met name bedoeld voor het beheer en bescherming van de leiding. Binnen het directe ruimtebeslag mag dan ook uitsluitend gebouwd worden na afwijken van het bestemmingsplan, waarbij vooraf de leidingbeheerder moet zijn gehoord.

De leiding onder de Emmasingel zal niet worden aangetast, omdat hier de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Ook zal de leiding aan de Boerhaavestraat niet worden aangetast, omdat hier de bestaande bebouwing reeds tot 2,5 meter diep is onderkelderd.

De veiligheidsafstand van de leiding is gelijk aan het directe ruimtebeslag. De leiding is in dit bestemmingsplan opgenomen middels de dubbelbestemming 'Leiding'. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Dit kan wel na afwijken van het bestemmingsplan, waarbij vooraf door de leidingbeheerder toestemming moet zijn verleend.

Het nieuwe kantoorpand zal binnen de leidingzone komen te liggen. Gezien het beperkte oppervlak van het kantoorpand en het feit dat ter plaatse niet mag worden gewoond, worden met het planvoornemen geen kwetsbare objecten opgericht. Het uitvoeren van een onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

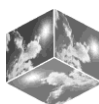
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de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

5.2.2 Planonderdelen aangepast

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

De vigerende enkelbestemmingen woondoeleinden en centrumdoeleinden worden herzien en gewijzigd naar 'Gemengd'. Verder wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' aan het plangebied toegekend. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de analoge verbeelding.

De bij dit bestemmingsplan behorende regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De regels van het bestemmingsplan 'Kantoor Emmasingel - Boerhaavestraat' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



5.3 Bestemmingen

5.3.1 Bestemming Gemengd

Het beleid

Het merendeel van de gronden in de binnenstad zijn geregeld binnen de bestemming 'Gemengd'. Dit plangebied ligt daar net buiten, maar bevat dezelfde dynamiek en systematiek.

Het beleid binnen deze bestemming is op het volgende gericht:

1. Kantoor- en dienstverlenende doeleinden zijn overal toegestaan, ook op de verdieping. Aan huis gebonden beroep of bedrijf en horeca 2 (restaurant, lunchroom) zijn vrij uitwisselbaar op de begane grond, waarbij horeca 2 alleen is toegestaan op de locatie waar dit volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan (Emmasingel 15).
3. In de bestaande panden mag ook gewoond worden.
4. Het nieuwe kantoorpand mag niet in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Gemengd' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen (in twee bouwlagen) opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Voor het te realiseren kantoorpand is een tweede bouwvlak opgenomen. In de planregels zijn nadere bouwregels opgenomen.

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' kunnen de bijgebouwen worden opgericht. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,00 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag.

5.4 Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming.

Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.



5.4.1. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Het beleid

Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebied met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie'.

1. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo, een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bouwen gronden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.
2. Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid b Wabo, opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.

5.4.2. Dubbelbestemming Leiding

Het beleid

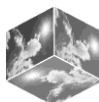
Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse gasleidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van deze gasleidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden.

5.5 Gebiedsaanduidingen

5.5.1 Gebiedsaanduiding gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

In de SVBP2008 is een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze groepen van gebiedsaanduidingen spelen een grote rol bij de naamgeving en de verbeelding van een bestemmingsplan. De systematiek van groepen van gebiedsaanduidingen laat het toe een gebiedsaanduiding te specificeren. Indien een gebiedsaanduiding voorkomt, moet de exacte naamgeving overgenomen worden uit de lijst van groepen van gebiedsaanduidingen. Om nieuwe, niet genoemde gebiedsaanduidingen, die niet onder te brengen zijn onder de bestaande groepen mogelijk te maken, is aan de lijst een groep overig toegevoegd.

Voor de gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' kent de SVBP2008 geen groep van gebiedsaanduiding waar deze onder te brengen is. Derhalve valt deze gebiedsaanduiding onder de groep overig.



Het beleid

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter herstel van het oorspronkelijk karakter.
2. Binnen de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' wordt gestreefd naar het behouden, herstellen en ontwikkelen van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Om het historisch karakter in stand te houden kunnen binnen deze gebiedsaanduiding nadere eisen gesteld worden aan afmetingen en vormgeving van (ver)nieuwbouwplannen.



6 Handhaving

6.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

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

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader concreetiseerd in een handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt onderdeel uit van de nota. In de integrale handhavingsnota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen vastgelegd.

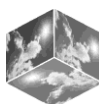
6.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieu en bouw en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

6.3 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 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.



6.4 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden.

Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) noodzakelijk is systematisch gecontroleerd.

Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

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 samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieu en bouw) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

6.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

7.1.1 Particulier initiatief

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

7.1.2 Planschade

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich heeft genomen om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

7.1.3 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Het aangaan van een anterieure overeenkomst wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

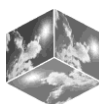
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van een kantoorpand van twee bouwlagen waarvoor garageboxen gesloopt worden. Daarnaast betreft het planvoornemen een bestemmingswijziging waardoor kantoordoeleinden mogelijk zijn.

De privacy voor omwonenden wordt in voldoende mate gewaarborgd doordat ten zuidoosten van de nieuwbouw een tuin gesitueerd is bij Boerhaavestraat 24. Daarnaast zijn de omwonenden die ten noordwesten van de nieuwbouw wonen in voldoende mate gewaarborgd van privacy doordat er geen ramen gebouwd worden aan die betreffende zijde van het gebouw.

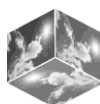
Het planvoornemen heeft geen ongunstige invloed op de bezonning voor de naastgelegen percelen, omdat de bouwhoogte van het nieuwe kantoorpand vrijwel gelijk is aan die van het bestaande bijgebouw ter plaatse.

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



7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

8.3 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro is op 9 februari 2011 in het huis-aan-huisblad De Trompetter Land van Weert kennis gegeven van de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

8.4 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van de uitbreiding van een parkeerterrein binnen stedelijk gebied wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan wordt dan ook direct als ontwerp ter inzage gelegd.

