



project:

**bestemmingsplan
Sint Maartenslaan 41
Weert**

gemeente Weert

Toelichting

status:

vastgesteld

datum:

14 juli 2010

projectnummer:

302510

auteur:

lsc



1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
2	Beleid	
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaalbeleid	3
2.3	Gemeentelijkbeleid	5
3	Projectprofiel	
3.1	Inleiding	7
3.2	Het planvoornemen	7
3.3	Gebiedsbeschrijving	8
3.4	Projectbeschrijving	9
3.5	Bezonning	12
3.6	Privacy aangrenzende woningen	13
3.8	Duurzaamheid	13
4	Milieuhygiëne	
4.1	Algemeen	14
4.2	Bodemkwaliteit	14
4.3	Geluidhinder	15
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.6	Flora en fauna	17
4.7	Kabels en leidingen	18
4.8	Externe veiligheid	19
5	Waterhuishoudkundige aspecten	
5.1	Watertoets	20
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	20
5.3	Invloed van het planvoornemen	21
5.4	Riolering	21
5.5	Waterkaarten Peel en Maasvallei	21



6	Juridische opzet	
6.1	Algemeen	22
6.2	De verbeelding	22
6.3	De regels	22
7	Haalbaarheid	
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	23
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23
7.3	Conclusie	23
8	Procedure	
8.1	Procedure	24
8.2	Kennisgeving voorbereiding	25
8.3	Inspraak	25

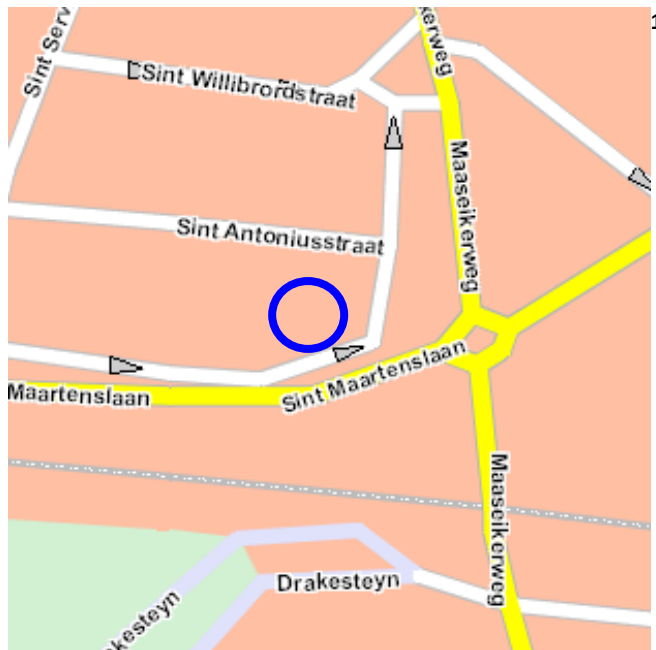
Bijlage

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Regels

(zie inhoud van de Regels)





Belangrijkste straatnamen en locatie aanduiding

Sint Maartenslaan

Maaseikerveg

Sint Antoniusstraat

1 wegenkaart





1 Inleiding



1.1 Aanleiding

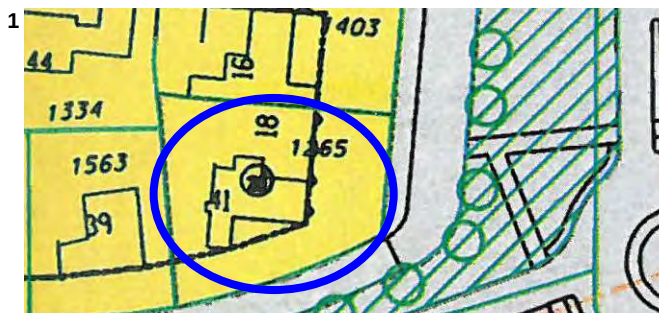
Aan de Sint Maartenslaan op de hoek met de Maaseikerweg te Weert is een tandartsenpraktijk voor tandheelkunde en implantologie gelegen. Het huidige pand vertoont diverse gebreken waardoor het niet meer voldoet aan de maatschappelijke maatstaven en gewenste bedrijfsvoering. Vanwege de ondermaatse gesteldheid van de tandartsenpraktijk is besloten om naar een andere locatie voor een nieuwe tandartsenpraktijk te gaan zoeken. Met veel inspanning is getracht een nieuwe locatie te vinden voor de tandartsenpraktijk, echter na een aantal jaren is dit niet gelukt wegens uiteenlopende redenen. Vandaar het besluit om op de huidige locatie een vernieuwde tandartsenpraktijk te realiseren. Het planvoornemen bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing van de tandartsenpraktijk en het realiseren van nieuwbouw op de huidige locatie

1 luchtfoto plangebied

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het centrum kern Weert. De locatie wordt begrensd aan de noord- en westzijde door woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Sint Maartenslaan gelegen, een ontsluitingsweg welke onderdeel uitmaakt van de infrastructurele hoofdstructuur van de kern Weert. Aan de oostzijde ligt de Maaseikerweg. Ook deze weg is een belangrijke schakel in de





hoofdontsluiting van Weert. Aan de overzijde van de Sint Maartenslaan is tevens het spoortraject Eindhoven-Roermond gelegen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door haar groene karakter met de aanwezige plantsoenen aan de overzijde van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummer 1265 en meet circa 640 m².

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

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

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W)' hierop rust tevens de aanduiding zakelijke dienstverlening. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan '(Woon) gebieden rond het centrum' is nagelaten om de tandartsenpraktijk een passende, conform het gebruik, bestemming te geven. Het planvoornemen gaat uit van continuering van de tandartsenpraktijk ter plaatse door vervangende nieuwbouw. De hiermee gepaard gaande uitbreiding zal daarbij de westelijke rooilijn met 5 meter overschrijden. Zodoende is de realisering van het planvoornemen binnen het thans vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

1 uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

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.



1

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Voor de realisering van de vervangende nieuwbouw van de tandartsenpraktijk is specifiek de eerste pijler van belang. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden gelokaliseerd in stedelijk gebied, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

1 nota ruimte

De realisering van de nieuwbouw van de tandartsenpraktijk binnen het stedelijk gebied van Weert voldoet hieraan en past zodoende binnen het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

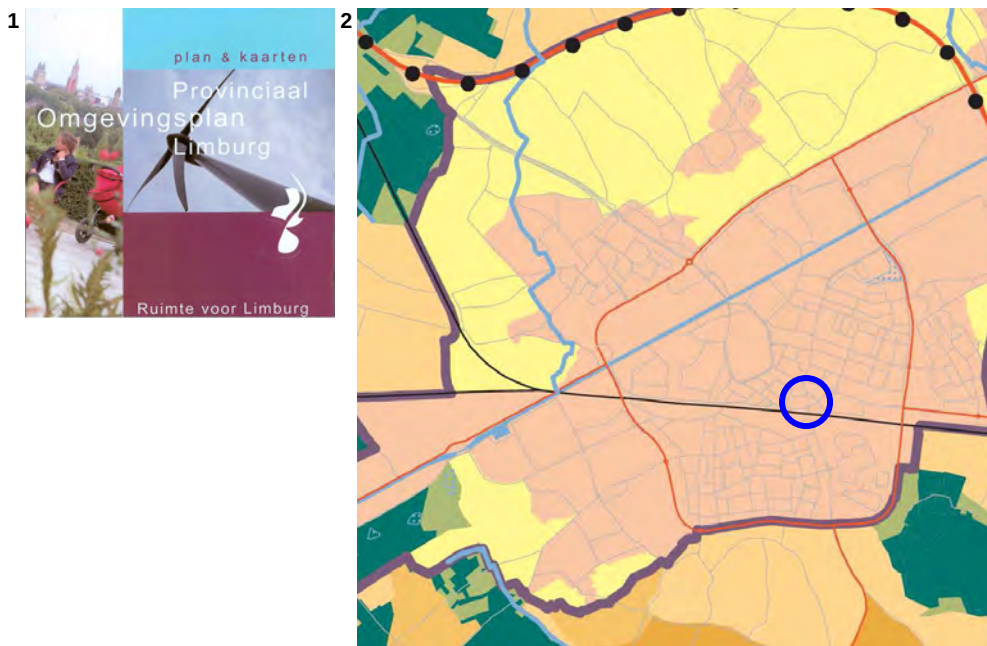
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

“ruimte voor Limburg”

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ‘Ruimte voor Limburg’ (POL2006) is het plangebied in zijn geheel aangeduid als perspectief 9, zijnde stedelijke bebouwing.

Binnen het POL2006 wordt een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio's staan twee perspectieven centraal, te weten:





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

Bestaande stedelijke bebouwing

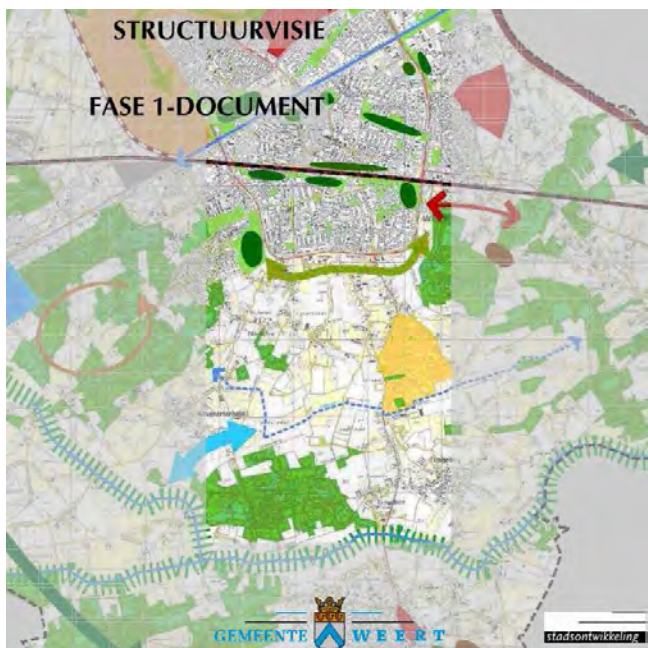
De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanige reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming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

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

1 POL

2 uitsnede POL kaart





1

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

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, zoals levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit wordt met de nieuwbouw van de tandartsenpraktijk op de huidige locatie beoogd. Behoud en versterking van de vitaliteit is daarbij uitgangspunt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie fase 1

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

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en

1 structuurvisie



gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve een gezamenlijk kaderstellend beleid.

Naast een aantal incidentele kleinere initiatieven wordt de komende jaren een aantal grote projecten gerealiseerd in Weert.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

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

Het planvoornemen sluit aan op de punten 1, 2 en 5. Door de nieuwbouw van de tandartsenpraktijk op de huidige locatie, zal deze praktijk niet uit Weert vertrekken. Hierdoor blijft deze maatschappelijke voorziening voor de kern Weert een faciliteit die binnen de gemeentelijke grenzen. Ook door de mogelijkheid van realisatie van een uitbreiding op eigen terrein wordt de ondernemers zin in Weert gestimuleerd en uitgestraald.

Het planvoornemen sluit aan op de stadstypering die in de Structuurvisie fase 1 genoemd worden.

Na afronding van dit Structuurvisie fase 1 wordt een Structuurvisie fase 2 opgesteld, waarin op basis van de meest actuele beleidskaders een doorkijk gegeven wordt naar andere toekomstige ontwikkelingen op de middellange en lange termijn.

Welstand

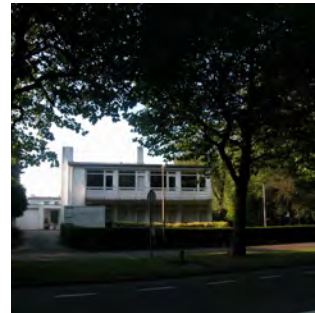
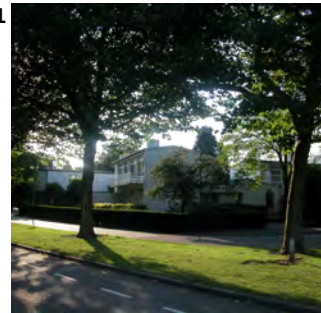
Het planvoornemen is in de welstand behandeld (d.d. 29-04-2009) en akkoord bevonden met een aanwijzing dat de ruimte tussen bovenkant uitbouw en dakrand aan de zuidgevel voldoende ruim moet worden uitgevoerd.



3 Projectprofiel



Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE



3.1 Inleiding

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

3.2 Het planvoornemen

Op de hoek aan de Sint Maartenslaan en de Maaseikerweg, wordt de huidige veel te krappe tandartsenpraktijk gesloopt waarna nieuwbouw wordt gerealiseerd. De nieuwbouw van de tandartsenpraktijk zal beter worden afgestemd op het aanwezige patiënten bestand als voorheen en zal ook aan de huidige eisen en maatstaven en gaan voldoen. De huidige tandartsenpraktijk telt 2 bouwlagen. Dit beeld zal niet veranderen. De uitbreiding richt zich vooral op het oosten en westen van het plangebied naast de huidige tandartsenpraktijk. Deze zal gebruikt worden voor extra behandelkamers en dergelijke op de begane grondvloer. Bij deze ontwikkeling wordt ook aandacht besteed aan het parkeren. Er zullen in totaal 8 parkeerplaatsen en een fietsenstalling worden gerealiseerd voor zowel de patiënten, bezoekers als personeel.

- 1 luchtfoto plangebied
- 2 huidige tandartsenpraktijk
- 3 vooraanzicht tandartsenpraktijk





3.3 Gebiedsbeschrijving

De tandartsenpraktijk, welke al 35 jaar op deze locatie gevestigd is, ligt op de hoek Sint Maartenslaan en Maaseikerweg op een steenworp van het centrum van Weert. De functie van de omgeving van het plangebied is overwegend wonen. Het merendeel van de bebouwing uit directe omgeving bestaat uit vrijstaande woningen welke uitgevoerd zijn in 1 en 2 bouwlagen met en zonder kap. De bebouwing aan de Maaseikerweg, aan de overzijde van het plantsoen, herbergt verschillende functies (bandenbedrijf, fysiotherapie, makelaarskantoor). Het plangebied wordt begrensd door belangrijke ontsluitingswegen (Sint Maartenslaan en Maaseikerweg) en een spoorlijn (Eindhoven-Roermond). Het langzaam verkeer rond de hoofdontsluitingswegen is afgesplitst van de hoofdbanen met fietssuggestiestroken. Het spoor ligt op een verhoogd talud en kruist de Maaseikerweg met een brug.

Het plangebied grenst verder aan beide zijde aan de Sint Maartenslaan welke is ingericht als één richtingsverkeer. Het gedeelte Sint Maartenslaan waar de woningen en de praktijk aan gelegen zijn ligt parallel aan de Sint Maartenslaan en de Maaseikerweg die voor de ontsluiting van de wijk zorgt.

- 1 spoorbrug
- 2 woonperceel ten noorden van het plangebied
- 3 vooraanzicht tandartsenpraktijk
- 4 makelaars kantoor overzijde kruising Maaseikerweg en Sint Maartenslaan





3.4 Projectbeschrijving

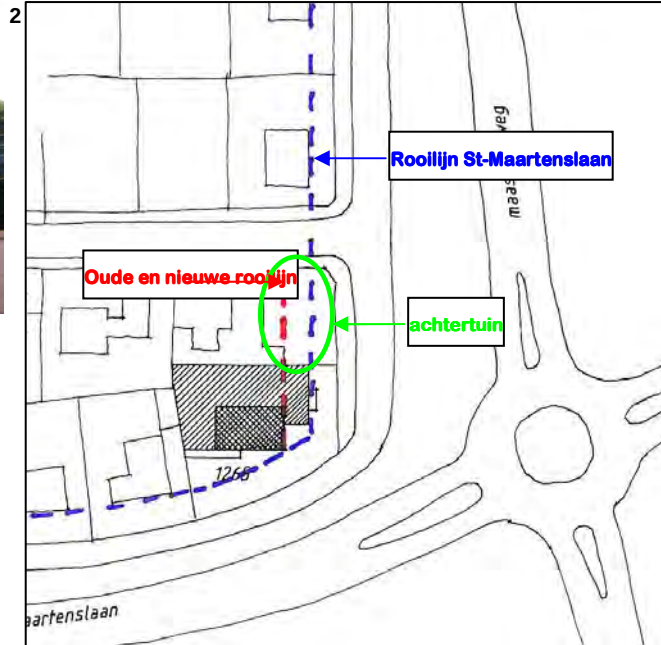
Het perceel waar de tandartsenpraktijk op gesitueerd is bestaat hedendaags uit een hoofdgebouw met bijgebouwen. Dit sluit aan op de omgeving waar de percelen ook op een dergelijke wijze zijn ingevuld. Na de realisatie van het planvoornemen zal de wijze waarop het perceel ingevuld is nauwelijks veranderen. Het hoofdgebouw wordt weliswaar gesloopt maar blijft dezelfde vorm houden, alleen zal het oppervlak aan bebouwing toenemen. Als gevolg hiervan zal de bebouwing aan de zijde van de Maaseikerweg meer naar voren worden gesitueerd. Door de nieuwbouw zal er binnen de tandartsenpraktijk plaats zijn op de beganegrond voor 6 behandelkamers, 1 operatiekamer een röntgenfoto kamer en diverse overige ruimtes nodig voor de tandartsenpraktijk. Op de 1^e verdieping zijn 2 kantoor ruimtes en een personeelskamer gelegen welke laatste ook als leslokaal gebruikt kan worden.

Massa/dakvorm

De tandartsenpraktijk bestaat in zijn huidige vorm uit 2 bouwlagen met zadeldak en een massa zoals een reguliere woning die in de directe omgeving van het plangebied voorkomen. Gezien de ligging van de tandartsenpraktijk in de woonwijk en om ervoor te zorgen dat het planvoornemen qua massa en dakvorm niet te veel gaat contrasteren met de omgeving zal de tandartsenpraktijk aansluiting houden met de omgeving. Zodoende zal de hoofdbebouwing zijn huidige vorm van 2 bouwlagen behouden en uitgevoerd worden met een lessenaarskap.

- 1 situatie schets met daarin:**
- rood: bestaande bebouwing**
 - groen: uitbreiding tandartsenpraktijk**
 - blauw: luifels**
 - gearceerd: 1 laagsebouwing**
 - kruisgearceerd: hoofdbebouwing in twee bouwlagen**





Rooilijn

Het planvoornemen betreft vooral een uitbreiding op maaiveld. Aan de oostzijde van het hoofdgebouw wordt buiten de rooilijn een bijgebouw gebouwd. Hier overschrijdt de uitbreiding de huidige rooilijn met circa 5 meter. Deze overschrijding is echter te accepteren door naar de directe omgeving te kijken van het perceel en de huidige rooilijnen aldaar. Aan de zuidzijde van het perceel blijft het planvoornemen binnen de rooilijn die de bolling van de Sint Maartenslaan volgt. De rooilijnen van de woningen één woonblok verder naar het noorden liggen op ongeveer 5 meter van de Sint Maartenslaan af. In het planvoornemen is deze rooilijn overgenomen en door getrokken naar het betreffende perceel (zie afbeelding 2, deze pagina). Doordat met de uitbreiding aansluiting is gezocht op de overige rooilijnen van de Sint Maartenslaan, zal het planvoornemen ondanks de rooilijn overschrijding passend zijn in relatie tot de omgeving.

Een contrast met de noordelijk gelegen woning zal niet plaatsvinden. Dit komt doordat deze woning met de rug tegen de huidige praktijk is aangebouwd en de achtertuin van dit perceel aan deze zijde van de Sint Maartenslaan/Maaseikerweg ligt.

- 1 achtertuin afscheiding
hoek Sint Maartenslaan
en Sint Antoniusstraat
- 2 rooilijnen schets met
daarin:
groen: achtertuin Sint
Antoniusstraat 16
rood: oude rooilijn
blauw: nieuwe rooilijn





Parkeren en ontsluiting

De vernieuwde tandartsenpraktijk maakt voor de parkeergelegenheid gebruik van de eigen beschikbare ruimte op het perceel. Dit was in de oude situatie nog niet zo toen gebruik gemaakt werd van de openbare ruimte. Er is parkeergelegenheid aan de zuidzijde van het perceel en aan de oostzijde. Beide parkeervoorzieningen worden direct via de Sint Maartenslaan ontsloten. De Sint Maartenslaan is deels gezien het summiere profiel ingericht als één richtingsverkeer. De verkeersrichting loopt langt het plangebied van west naar oost. Aan de zuidzijde is tevens ruimte beschikbaar ten behoeve van het plaatsen van fietsen voor het eigen personeel en aan de westzijde voor de patiënten en bezoekers.

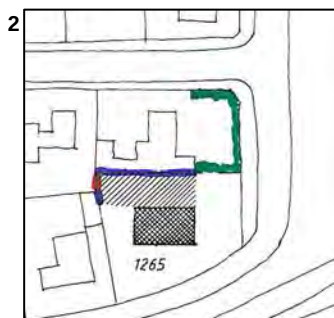
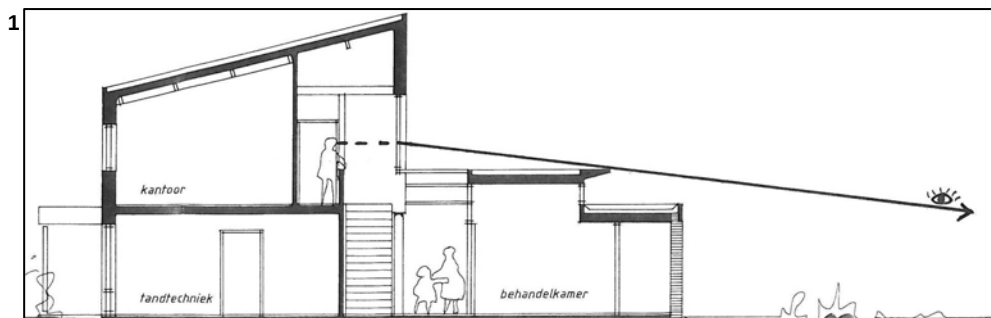
Het aantal parkeerplaatsen wat op eigen terrein gerealiseerd wordt ten behoeven van de tandartsenpraktijk is 8. Deze 8 parkeerplaatsen zijn volgens de normering uit de ASVV 2004 niet helemaal toereikend. Echter het planvoornemen gaat uit van een afspraken praktijk. Dit wil zeggen dat er geen spreekuur is en alleen patiënten op afspraak komen. Hierdoor zal de verkeerstoestroom op en rond de tandartsenpraktijk gedurende de dag geleidelijk zijn. De vernieuwde tandartsenpraktijk heeft een capaciteit van 6 behandelkamers en

2

Parkeernorm praktijk	
pp norm per behandelkamer	1,5 6
totaal	9

- 1 buitenlogistiek schets met daarin:
- rood: 4 parkeerplaatsen zuidzijde
 - groen: fietsenstalling personeel
 - blauw: 4 parkeerplaatsen oostzijde
 - grijs: fietsenstalling patiënten/bezoekers
- 2 parkeernorm tabel





aangezien het klantenbestand voornamelijk uit Weert komt is de verwachting dat een groot gedeelte van de patiënten op andere wijze naar de tandartsenpraktijk gaan dan met de auto, bijvoorbeeld met de fiets. In de huidige situatie is er geen parkeervoorziening op eigen terrein geregeld, het parkeren geschiedt nu op openbaar gebied.



Het aantal parkeerplaatsen van 8 wordt zodoende als voldoende toereikend gezien. Ondanks dat de parkeernorm niet helemaal gehaald wordt zal het planvoornemen voor een aanzienlijke verkeersveilige en ruimtelijke kwaliteitsverbetering zorgen in de Sint Maartenslaan ten opzicht van de huidige situatie.

In de huidige situatie wordt het plangebied rechtstreeks ontsloten via de Sint Maartenslaan welke in verbinding staat met de Maaseikerweg, een belangrijke route in de ontsluitingsstructuur van Weert. Dit zal niet veranderen nadat het planvoornemen gerealiseerd is. De tandartsenpraktijk is en blijft dus goed bereikbaar.

- 1 kijklijn richting het noorden vanuit het hoofgebouw
 - 2 huidige bebouwing op de perceelsgrens
blauw: 2 zijdelingse bebouwing op de perceelsgrens
rood: enkelzijdige bebouwing op de perceelsgrens
groen: haag aanliggend perceel
 - 3 toekomstige perceelsgrenzen.
- functies zie 2

3.5 Bezinning

Nieuwbouw in een omgeving brengt vaak een verslechtering mee van de huidige bezinning voor omwonende. In het planvoornemen is dit echter niet het geval. De huidige situering van het hoofgebouw met 2 bouwlagen blijft hetzelfde en ook de hoogte hiervan zal niet veranderen. De overige uitbreidingen op het perceel zijn 1 bouwlaag hoog. Dit houdt in dat het planvoornemen niet meer zon wegneemt dan de erfafscheiding die nu reeds op de perceelsgrens gelegen is (zie afbeelding 2 en 3).



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

3.6 Privacy aangrenzende woningen

De privacy voor de omwonende blijft door de nieuwbouw van de tandartspraktijk gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe situatie is vergelijkbaar met de oude. Het betreft weliswaar een afwijkende functie in een woonomgeving echter de nieuwbouw past qua schaal en omvang in deze omgeving. Indien het een reguliere woning betrof zou deze ook diverse ramen aan de verschillende zijden hebben, waardoor in zekere mate sprake van inkijk zou kunnen zijn echter dit is inherent aan een woonomgeving.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Weert streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4.1 Algemeen

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. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Bodemkwaliteit

Als gevolg van de bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw is een bodemonderzoek ter plaatse noodzakelijk.

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu in augustus 2009 AM09167. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740.

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

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.



Het verkennend bodemonderzoek is als losse bijlage bijgevoegd.

4.3 Geluidhinder

De aangrenzende wegen Sint Maartenslaan en Maaseikerweg zijn zone-plichtig en hebben een onderzoekszone (200 meter). De parallelweg is 30 km gebied en dus niet zone-plichtig. Het plangebied is gelegen binnen de genoemde onderzoeksgebieden van 200 meter.

Echter het planvoornemen betreft de realisering van een niet geluidgevoelige bestemming (tandartsenpraktijk) in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

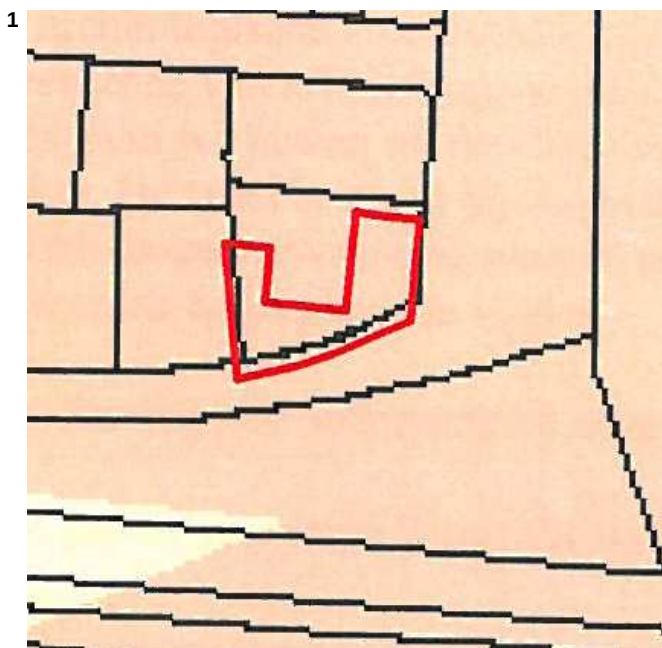
4.4 Luchtkwaliteit

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

Binnen het plangebied is sprake van vervangende bebouwing. De functie van de tandartsenpraktijk wijzigt hierdoor niet. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat voor het planvoornemen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.





4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

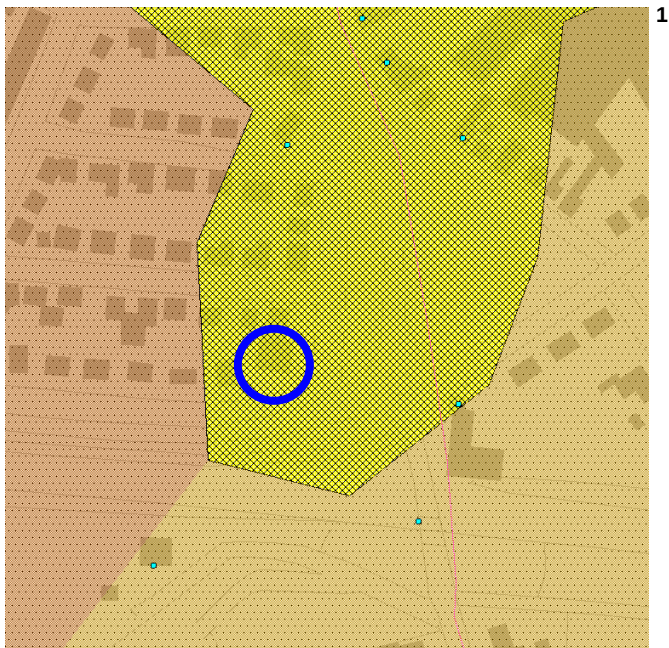
Ten behoeve het wel of niet laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Weert en een potentieel onderzoeksbureau. Hieruit blijkt het volgende:

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) ligt. De bodem ingreep diepte is tot op dit moment niet bekend. Er wordt zodoende vanuit gegaan dat deze meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt. Het plangebied is 400 m² in oppervlakte. De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden op een middelhoge verwachting waarvoor de verstoringdiepte meer dan 40 cm is en die kleiner zijn dan 2500 m² geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

De gemeente Weert heeft op deze conclusie gereageerd waarbij zij te kennen hebben gegeven dat zij inmiddels handelen 'in de geest' van de vast te stellen beleidskaart. Hierdoor kan betreffende de St. Maartenslaan verwezen worden naar de archeologische beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert. Ook de gemeente concludeert dat aangezien de on-

1 uitsnede archeologische
waarden kaart Weert Ne-
derweert





dergrens voor categorie 5 geldt dat vooronderzoek niet noodzakelijk is.

Indien bij grondverstorende activiteiten zaken worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat dit van archeologische waarde kan zijn, dan dient dit zo spoedig mogelijk gemeld te worden bij het bevoegd gezag, de gemeente Weert.

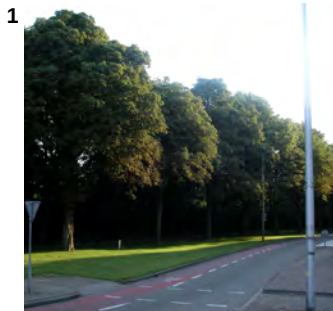
Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische groepen 'kern' en 'gebied dat sedert 1830 een matig veranderd verkavelingspatroon heeft'. In de directe omgeving van het plangebied is een cultuurhistorische object gelegen. Het betreft een voormalig café wat momenteel in gebruik is als makelaarskantoor. Dit object is een monument vanwege het belang wat het heeft wat betreft 'een specimen van een bouwtraditie'.

De bovengenoemde cultuurhistorie elementen uit de omgeving zijn ondanks hun aanwezigheid niet van invloed op het planvoornemen. Andersom is ook te concluderen dat het planvoornemen geen invloed zal uitoefenen op de cultuurhistorische elementen uit de omgeving.

**1 uitsnede cultuurhistorische
waardenkaart Provincie
Limburg**





- 1 **bomen/struiken/gras gebied tegenover liggend aan het plangebied**
- 2 **uitsnede Natuurloket**

4.6 Flora en Fauna

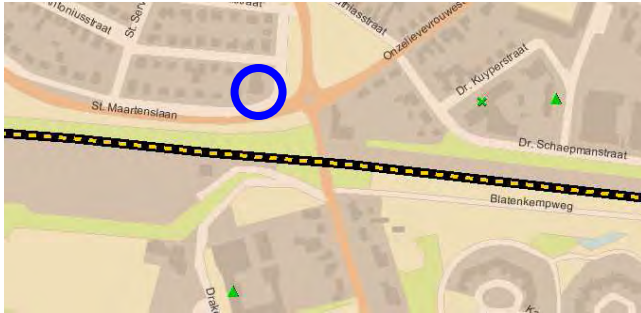
Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van een bestaande tandartsenpraktijk. Op basis van informatie van het Natuurloket en afgaande op informatie uit het kilometerhok waarin het plangebied ligt is tussen 1975 en 2007 één plant- en vijf diersoorten aangetroffen die streng beschermd is of op de rode lijst voorkomen.

Waarschijnlijk is het dat de plant en de dieren zijn waargenomen in de bermen langs het spoor en rondom het sportpark Drakensteien welke ten zuiden van het plangebied zijn gelegen (zie afbeelding 2 rood kader). Deze gebieden maken deel uit van hetzelfde kilometerhok als waar het plangebied in gelegen is.

Het plangebied zelf is voor 50% bebouwd en verder grotendeels verhard. De tuin is aangelegd en onderhouden. Gezien het gebruik en de bebouwde omgeving van het plangebied wordt de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna binnen het plangebied dan ook zéér klein geacht.

Een quickscan naar de aanwezige flora en fauna waarden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.





1

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de vervangende nieuwbouw van een tandartsenpraktijk met bijbehorende parkeervoorzieningen op de huidige locatie. Nabij het plangebied is op circa 60 meter de spoorlijn Eindhoven-Roermond gelegen waaraan een groepsrisico verbonden is. De bestaande tandartsenpraktijk valt zodoende reeds binnen het invloedsgebied van het spoor.

Een reden voor het planvoornemen is dat de huidige praktijk logistiek in het pand zorgt voor lange wachttijden. Om deze te verkorte heeft de praktijk meer behandelkamers nodig. Dit impliceert niet direct dat het aantal patiënten per moment aanwezig binnen de praktijk hiermee ook gaat toenemen. Gezien de verbeterde logistiek die hiermee te behalen valt, zullen de wachttijden korter zijn en het aantal patiënten dat per moment aanwezig is binnen de praktijk afnemen ten op zichte van de huidige situatie.

Een (geringe) toename van patiënten/bezoekers is bij het planvoornemen aannemelijk gezien de toename van het aantal behandelkamers. Echter deze toename zal geen consequenties hebben voor de grootte van het groepsrisico.

Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede

1 uitsnede risicokaart

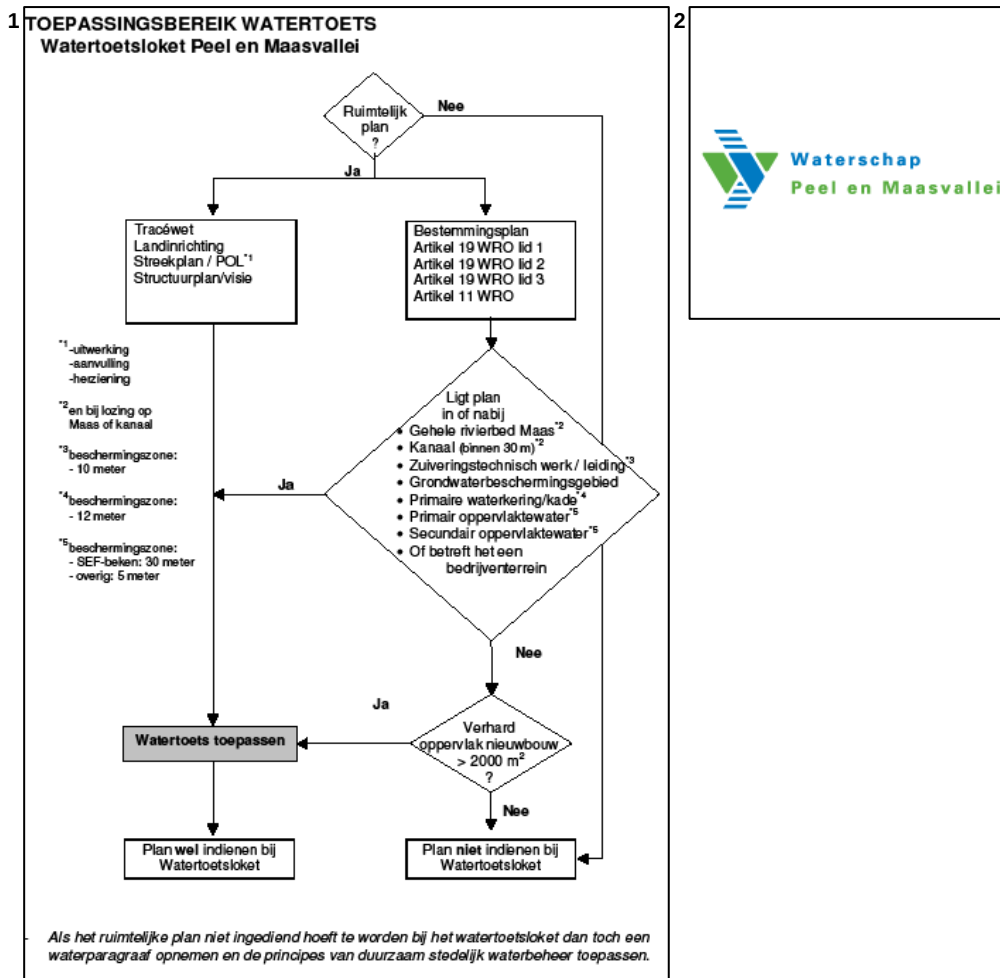


het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

Het aspect externe veiligheid is gezien het bovenstaande aan de orde. Echter met het ontwerp van de tandartsenpraktijk wordt expliciet rekening gehouden met vluchtroutes waardoor de zelfredzaamheid gewaarborgd wordt. Tevens zullen patiënten die zelf niet zelfredzaam zijn nooit alleen de praktijk betreden. Zij zullen ten alle tijden vergezeld worden van begeleiding. Ook zal nooit een patiënt alleen in een behandelkamer achterblijven. Binnen de nieuwbouw zal een vluchtroute aanwezig zijn welke van de risicobron (spoorlijn) af gelegen is. Met betrekking tot de bestrijdbaarheid met een ramp dient de gemeente een en ander af te stemmen met de brandweer. Hierin zijn onder andere van belang het feit dat de locatie van verschillende richtingen bereikbaar is. En dat overeenstemming dient te bestaan over de bluswater voorzieningen.



5 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw



5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijke betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei. De reactie van het waterschap zal in dit plan worden verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied en in de directe omgeving ervan is geen oppervlaktewater gelegen. Aan de andere zijde van het spoor, is parallel aan het spoor een waterbuffer gelegen. Ook zijn aan deze zijde in de wijk Graswinkel enkele waterbuffers gelegen.



- 1 waterschap Peel en Maasvallei
- 2 schema watertoets, Waterschap Peel en Maasvallei

5.3 Invloed van het planvoornemen

Het plan gaat uit van een nieuwbouw van een tandartsenpraktijk op de huidige locatie. Op dit moment is het plangebied in zijn geheel verhard met uitzondering van enkele bloembakken. In de nieuwe situatie zal dit eveneens zo zijn. Hiermee blijft het verhard oppervlak binnen het plangebied gelijk.

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

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

In tegenstelling tot de huidige situatie waarbij het hemelwater op de riolering geloosd wordt zal in het planvoornemen hemelwater worden opgevangen in infiltratietanks. Voor deze infiltratie tanks is ruimte aan de voorzijde van de tandartsenpraktijk. Bij regenbuien wordt het opgevangen hemelwater tijdelijk gebufferd in de tanks die het vervolgens infiltreren in de bodem.

5.4 Riolering

De nieuwe tandartsenpraktijk wordt aangesloten op de bestaande riolering gelegen in de Sint Maartenslaan. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

5.5 Waterkaarten Peel en Maasvallei

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



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Weert aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Vanwege de invoering van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de uniformiteit van benamingen die hieruit voortvloeit zijn enkele benamingen binnen dit bestemmingsplan afwijkend van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' wordt vervangen door 'Maatschappelijk'.



7.1 Economische en financiële haalbaarheid

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

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

7.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de vervangende nieuwbouw van aan tandartsenpraktijk met bijbehorende parkeervoorziening. Hierbij wordt het bebouwd oppervlak vergroot waardoor er meer en op efficiëntere manier patiënten behandeld kunnen worden. De tandartsenpraktijk zelf is al sinds 35 jaar op deze locatie aanwezig, het gaat hierbij om vervangende nieuwbouw en niet een nieuwvestiging.

Aangezien het aantal jaren dat de tandartsenpraktijk reeds op de locatie aanwezig is en de uitbreiding alleen bijgebouwen zijn, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar 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 de plangebied.

De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Maatschappelijk'.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
- 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 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 18 november 2009 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Sint Maartenslaan 41 Weert'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

8.3 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 6 mei tot en met 16 juni 2010. Tijdens deze periode zijn geen reactie binnen gekomen.



